



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N.253/2011

AVVISO DI **TERZA** VENDITA DI BENI IMMOBILI

La Dott.ssa Federica CROCE, Notaio in LECCO, delegata con ordinanza in forza dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Lecco, alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da ITALFONDIARIO S.P.A. NELLA QUALITÀ DI PROCURATORE DI ADRIANO FINANCE 2 SRL con atto notificato al soggetto esecutato in data 24/09/2011 e trascritto a Lecco in data 21/10/2011 ai nn. 14991/10176;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario **AVV. ROSANO TERESA** ai seguenti recapiti: telefono: **0341/363293**; email: **teresa@studiolanfranconi.com**;

AVVISA

che presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, Via Roma n. 28 -Lecco- procederà alla:

-VENDITA SENZA INCANTO: 26 settembre 2019 ore 12.30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

<u>Prezzo base del LOTTO UNICO</u>	Euro	38.086,88;
offerta efficace a partire da	Euro	28.565,16;
(inferiore di 1/4 del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze infra citate)		
<u>Offerte in aumento in caso di gara:</u>	Euro	1.000,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO





Proprietà Piena

In Comune amministrativo di **CASATENOVO** (LC), Località Galgiana, Via San Biagio n. 17, nel fabbricato plurifamiliare eretto su area al mappale 2378 ente urbano di are 00.90 di C.T., **appartamento** al piano rialzato composto come relazionato dal CTU da ingresso, soggiorno, vano cottura, camera e bagno, con annesso **vano ad uso cantina** al piano seminterrato; oltre a **posto auto** scoperto al piano terra, ubicato nell'area di cortile posta sul retro del fabbricato; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati – Sez. CB - fg. 4

* **mapp. 2378 sub. 704**, Frazione Cacciabuoi, P.T, Cat. A/3, Cl. 2, Vani 3,5, Sup. Cat. Totale Mq. 52 – Totale escluse aree scoperte Mq. 52, R.C. Euro 207,87 (appartamento);

* **mapp. 3429**, Via San Biagio, P.T, area urbana di Mq. 13 (posto auto);

PRECISAZIONI CATASTALI: Si fa avvertenza che l'unità immobiliare al mappale 2378 sub. 704 è ubicata in Via San Biagio n. 17 e non in Frazione Cacciabuoi, come risultante dai dati catastali.

Si rende noto che in forza di Variazione in data 15/09/2015 protocollo n. LC0082795, è stato costituito l'attuale mappale 2378 sub. 704 di C.F., a seguito della soppressione del precedente mappale 1205 sub. 2 della Sez. CB – fg. 4 di C.F., il quale a sua volta, in forza di Variazione in data 15/09/2015 protocollo n. LC0082785, ha sostituito il precedente mappale 1205 sub. 2 della Sez. CAS – fg. 4 di C.F.

Si precisa altresì che il mappale 3429 di C.F. risulta in banca dati catastale doppiamente censito anche al C.T. - fg. 2 - con il mappale 3429 ente urbano di are





00.13.

Confini:

- dell'appartamento: affaccio su giardino di proprietà di terzi al mappale 2379, affaccio su giardino ente urbano al mappale 4023, affaccio su giardino di proprietà di terzi al mappale 2379, androne d'ingresso, pianerottolo e vano scala comune;

- del vano cantina: proprietà di terzi su due lati, corridoio di accesso e nuovamente proprietà di terzi;

- del posto auto: mappali 3428, 299, 2011, 4023, 2379, 3427.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni del fabbricato ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile.

Il CTU con integrazione in data 07/11/2016 ha precisato che, l'accesso alle unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, avviene attraverso cancello carraio e cancello pedonale, il primo insistente su parte dei mappali 2380 e 2379 ed il secondo sul mappale 2379.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): Il CTU ha affermato che il fabbricato, in cui sono comprese le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Il CTU ha dichiarato che presso l'Archivio del Comune di Casatenovo non è stato possibile reperire pratiche edilizie in merito al rilascio dell'Abitabilità.

Il CTU ha precisato di non aver riscontrato difformità a livello urbanistico-edilizio, mentre a livello catastale con la predetta integrazione in data 07/11/2016, ha precisato di aver riscontrato la seguente difformità: non risulta individuato sulla





scheda catastale il vano cantina annesso all'appartamento, oggetto di esecuzione; difformità regolarizzabile mediante presentazione di una nuova scheda catastale aggiornata, con un costo a carico del futuro aggiudicatario stimato dal CTU di circa Euro 450,00.

Gli immobili si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 30/05/2007 nn.111062/19882 di repertorio del Dott. Vincenzo D'Oro Lambertenghi, Notaio in Milano, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 1 in data 26/06/2007 al n.13365 Serie 1T e trascritto a Lecco il 29/06/2007 ai nn.12563/7471, nonché quanto contenuto nell'atto in data 11/04/2000 n.128582 di repertorio del Dott. Francesco Ruta, Notaio in Cantù, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 10/06/2000 ai nn.7425/4853 (costituzione di servitù perpetua di passo pedonale e carraio a favore del posto auto, oggetto di esecuzione, ed a carico del mappale 3427 di proprietà di terzi).

Dalla certificazione ipotecaria prodotta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. dal creditore precedente si rileva che, nei passaggi intermedi di proprietà oltre il ventennio, non risulta trascritta l'accettazione da parte del chiamato all'eredità in morte di uno dei danti causa di parte debitrice. Si dà atto che il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento in data 29/01/2018 ha disposto che, il Notaio delegato, al fine di poter garantire la continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 Codice Civile, proceda ad operare a spese della procedura, alla trascrizione dell'atto costituente titolo di accettazione tacita dell'eredità, così come previsto dall'art. 2648,





3° comma Codice Civile, una volta che abbia dichiarato l'aggiudicazione definitiva dei beni immobili e comunque prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 15% sul prezzo stimato, in ragione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte debitrice nonchè nella perizia allegata agli atti.

MODALITA' DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO

Il Notaio delegato informa che il Giudice dell'Esecuzioni ha fornito le seguenti indicazioni quale prassi da intendersi instaurata presso il Tribunale di Lecco, ovvero:

1) OFFERTE INEFFICACI:

a)saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine **DELLE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili;

b)saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita;

c)saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione;

d)saranno dichiarate inefficaci le offerte formulate da soggetti giuridici, sprovviste dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

2) OFFERTA UNICA:

a)qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base





dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;

b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, il Notaio delegato non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;

c) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, e non siano state depositate istanze di assegnazione, il Notaio Delegato fa luogo alla vendita, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio Delegato è stato dal Giudice autorizzato a sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al Giudice stesso perché adotti provvedimenti opportuni;

3) PLURALITA' DI OFFERTE:

a) qualora siano presentate più offerte, il Notaio Delegato invita **in ogni caso** alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita; **Se tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base**, il Notaio Delegato procederà nel seguente modo:

a1) se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;

a2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Notaio delegato procede con la vendita a favore del miglior offerente risultante dalla gara, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti di rimettere gli atti al





Giudice perchè valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio delegato è stato autorizzato dal Giudice a **sospendere l'aggiudicazione**;

b) in caso di **mancata partecipazione alla gara**, aggiudicherà a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, sempre sul presupposto che l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita; **in mancanza di tale presupposto**, il Notaio delegato procederà nel seguente modo:

b1) se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti relativi alle predette istanze;

b2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Notaio delegato procede con la vendita a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti di rimettere gli atti al Giudice perchè valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio delegato è stato autorizzato dal Giudice a **sospendere l'aggiudicazione**.

MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO

VENDITA SENZA INCANTO

In base alle disposizioni di cui all'art.571 cpc, l'offerente dovrà redigere dichiarazione in carta bollata da Euro 16,00 contenente:

a).1 **se l'offerente è una persona fisica**: le generalità dell'offerente (Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Lecco





(in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco), stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi), provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità, del codice fiscale nonché l'estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale; l'indicazione di un recapito (email/fax) ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.

a).2 **se l'offerente è una persona giuridica:** denominazione, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese della provincia di appartenenza, provvedendo altresì ad allegare certificato camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita dei beni immobili; generalità del legale rappresentante (Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco), provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità e del codice fiscale di quest'ultimo, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri esercitati dal legale rappresentante, provvedendo altresì ad allegare, secondo i casi, procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero delibera di nomina (corredata, qualora necessaria, da copia dello statuto e/o dei patti sociali); l'indicazione di un recapito (email/fax) ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario;

b) l'indicazione del numero della presente procedura esecutiva nonché nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto per il quale intende formulare valida offerta;





- c) l'indicazione del prezzo offerto, ovvero dell'offerta al ribasso, del tempo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d) l'indicazione se intenda avvalersi della agevolazione fiscale per la prima casa;
- e) l'indicazione se intenda richiedere concordemente al creditore ipotecario o pignoratizio, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, l'assunzione del debito ex art.508 c.p.c. con le garanzie ad esso inerenti e conseguente liberazione del debitore.

Alla sopra citata dichiarazione dovrà essere allegato, perché l'offerta sia efficace assegno circolare di emissione bancaria non trasferibile **intestato all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco** a titolo di CAUZIONE, che dovrà essere in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto, con la precisazione che dovrà essere allegato un assegno per ciascun lotto per il quale si intende formulare valida offerta, **IL TUTTO da depositare IN BUSTA CHIUSA, all'esterno della quale nulla dovrà essere annotato a cura dell'offerente, ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili **presso gli uffici dell'Associazione Notarile di Lecco, in via Roma n. 28 - settimo piano - a Lecco. L'OFFERTA E' IRREVOCABILE**, salvo che il Notaio delegato ordini l'incanto, oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, compresi i compensi spettanti al Notaio delegato per le attività di cui all'art.591-bis, secondo comma, n.11, come previsto dal D.M. 227/2015, saranno a carico dell'aggiudicatario stesso, il quale dovrà, **entro 120 giorni**





dall'aggiudicazione, in base a quanto dettato dall'art.41, quarto comma del d.lgs. 1/09/93 n.385, versare direttamente a ITALFONDIARIO S.P.A. NELLA QUALITÀ DI PROCURATORE DI ADRIANO FINANCE 2 SRL quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, e nello stesso termine dovrà depositare l'eventuale residuo (dedotta la cauzione già versata) nonché l'ulteriore somma, nella misura quantificata dal Notaio delegato, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni, il tutto mediante assegni circolari di emissione bancaria non trasferibili intestati all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco.

Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente, per cui verrà trattenuta la cauzione a titolo di multa nonché, con decreto, lo condannerà al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo dei beni immobili a lui aggiudicati e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

AVVERTENZE

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega al Notaio e della relazione di stima con i relativi allegati, nonché il nominativo ed il recapito telefonico del custode giudiziario, saranno inseriti in siti Internet specializzati per le vendite giudiziarie, nonché sarà oggetto di eventuali altre forme di pubblicità cartacee determinate in base al valore di vendita dei beni immobili come disposto dal Giudice dell'Esecuzione. Tutte le attività che a norma degli artt. 571 cpc e seguenti, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate,





in base alla delega conferita, come sopra citata, dallo scrivente Notaio delegato, presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco. Per informazioni sulla vendita ci si può rivolgere all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, mentre maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto esecutato, potranno essere fornite dalla Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lecco a chiunque ve ne abbia interesse, come disposto dall'art.570 c.p.c.

Atto redatto a Lecco, li 6 giugno 2019

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Federica CROCE

