



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N.182/2017**

AVVISO DI **PRIMA** VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Francesco BRINI, Notaio in MISSAGLIA, delegato 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 sua qualità di procuratore di INTESA SANPAOLO S.p.A con atto notificato al soggetto eseguito in data 01/07/2017 e trascritto a Lecco in data 26/07/2017 ai nn. 10206/7326;

**RENDE NOTO**

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. MARTINI LUCA ai seguenti recapiti: telefono: 0341/362516; email: lucamartini1908@gmail.com;**

**AVVISA**

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

**-VENDITA SENZA INCANTO: 16 settembre 2020 ore 14.30 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

**Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 32.000,00;**

**offerta efficace a partire da Euro 24.000,00;**

**(non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze infra citate)**

**Offerte in aumento in caso di gara: Euro 1.000,00**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI





## LOTTO UNICO

In Comune amministrativo di OLGINATE (LC), sezione censuaria di OLGINATE:

### **a) quota indivisa in ragione di 1/3 del diritto di proprietà**

a parte del complesso immobiliare sito in Via Partigiani n.4 e più precisamente nel "Fabbricato A", **appartamento** della superficie commerciale di mq. 117,34, avente un'altezza interna di circa mt. 2,75, composto, così come relazionato dal CTU, da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, due camere, due bagni, un ripostiglio e due balconi al piano secondo; con annesso **vano ad uso autorimessa** al piano terra; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sez. OLG - fg. 3

\* **mapp. 3971 sub. 701**, Via Partigiani, P. 2, Cat. A/2, Cl. 2, Vani 6, Sup. Cat. Totale Mq. 121 - Totale escluse aree scoperte Mq. 117, R.C. Euro 604,25;

\* **mapp. 3971 sub. 4**, Via Partigiani, P. T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. Mq. 15, Sup. Cat. Totale Mq.15, R.C. Euro 65,07.

PRECISAZIONE CATASTALE: si fa avvertenza che il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari, oggetto di esecuzione, è ubicato in Via Partigiani al civico n.4, civico non inserito in banca dati catastali.

Confini (così come relazionati dal CTU):

- dell'appartamento: affaccio su area esterna al mapp. 3971, affaccio su area esterna al mapp. 3968, affaccio su area esterna al mapp. 3969, ancora affaccio su area esterna al mapp. 3971, unità immobiliare di altra proprietà sub. 8 e vano scala condominiale comune;

- del vano ad uso autorimessa: enti comuni allo stabile su tre lati, autorimessa di altra proprietà al sub. 3.





Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di 76 millesimi ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile.

**b) quota indivisa in ragione di 4/96 del diritto di proprietà**

**appezzamenti di terreno**, nello stato di fatto dei luoghi destinati, così come relazionato dal CTU, rispettivamente ad allargamento stradale, cortile ed aiuola al piano terra; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni - Sez. OLGINATE - fg. 9

- \* **mapp. 3964**, Semin Arbor, 2, are 02.27, R.D. Euro 1,06, R.A. Euro 1,00, (allargamento stradale);
- \* **mapp. 3965**, Semin Arbor, 2, are 07.92, R.D. Euro 3,68, R.A. Euro 3,48, (cortile);
- \* **mapp. 3966**, Semin Arbor, 2, are 00.74, R.D. Euro 0,34, R.A. Euro 0,32, (area di risulta di stretta pertinenza).

Confini (con riferimento alla mappa di CT):

- del mapp.3964: mappali 3972, 3973, 3974, 3975, strada e mappale 2309;
- del mapp.3965: mappali 163, 3028, 3971, strada, mappali 3975, 3974, 3973, 3972 e 2309;
- del mapp.3966: mappale 3028, strada, mappale 3965, 3971, 3970, 3969, 3968 e 3967.

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 forza di Licenza Edilizia prat. n. 29/70 per lavori di costruzione di due fabbricati residenziali, rilasciata dal Comune di Olginate in data 6 maggio 1970.





Il CTU ha precisato che è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 9 maggio 1973.

Il CTU ha dichiarato che gli immobili, secondo il vigente PGT, ricadono in Zona R3 – residenziale, norme tecniche di attuazione ed indici: Art.11.

Il CTU ha precisato che l'unità immobiliare non è conforme né sotto il profilo edilizio, né sotto il profilo catastale, in particolare:

\* sotto il profilo edilizio:

- diversa sagoma esterna dell'edificio rispetto al progetto approvato con Licenza Edilizia n. 29/70 (la planimetria catastale del box, presentata in data 16 luglio 1973, riporta come sagoma esterna l'edificio come realizzato e verificato sul posto);
- modifiche alle aperture;
- modifiche ai tavolati interni;
- altezza interna del piano secondo di mt. 2,75 anziché mt. 2,80.

Le opere riscontrate durante il sopralluogo sopra descritte, sono sanabili in quanto, da una verifica effettuata sulle superfici e sulla volumetria dell'edificio rilevato, si è riscontrato che le stesse soddisfano sia le normative dello strumento urbanistico vigente all'epoca della costruzione, sia quelle del PGT vigente. Pertanto si dovrà predisporre una pratica di Permesso di Costruire in sanatoria. La suddetta pratica, riguardando l'intero edificio, dovrà essere presentata a nome di tutti i proprietari delle unità immobiliari e pertanto anche i costi per la regolarizzazione dovranno essere suddivisi tra i medesimi; il tutto con un costo stimato dal CTU di circa Euro 2.300,00;

\* sotto il profilo catastale:

- non è stata rappresentata una portafinestra in soggiorno;





- modifiche ai tavolati interni;
- altezza interna del piano secondo di mt. 2,75 anziché mt. 2,80 e del piano terra di mt. 2,30 anziché mt. 2,20;
- sia sulla scheda catastale che nelle visure non è riportato il numero civico dell'immobile.

difficoltà regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante presentazione di pratica DOCFA per variazione delle schede catastali dell'appartamento e del box, con contestuale inserimento del numero civico; il tutto con un costo stimato dal CTU di circa Euro 800,00.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 il futuro aggiudicatario, qualora l'immobile si trovasse nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

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 24 gennaio 1985 nn.14147/4953 di repertorio del Dott. Francesco Peronese, Notaio in Como, registrato a Como il giorno 8 febbraio 1985 al n.805 e trascritto a Lecco il 23 febbraio 1985 ai nn.1710/1232.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 10% 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.

Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che la partecipazione all'asta presuppone l'attenta lettura della perizia ed un aggiornamento dei dati con il custode giudiziario, anche in riferimento ai contratti di locazione.

### **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; **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 **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione, dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile di Lecco la differenza tra il **prezzo di aggiudicazione** e 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*





## Associazione Notarile della Provincia di Lecco

www.associazionenotailecco.it

---

di Lecco a chiunque ve ne abbia interesse, come disposto dall'art.570 c.p.c.

Atto redatto a Lecco, li 29 maggio 2020

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Francesco BRINI

