



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N.212/2017

AVVISO DI **TERZA** VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Nicola DE LISA, Notaio in Lecco, 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 IMMOBILIARE CIMABUE S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 29/08/2017 e trascritto a Lecco in data 05/10/2017 ai nn. 12621/8992;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. LONGHI CATERINA ai seguenti recapiti: telefono: 0341 288662; email: catelonghi@tiscali.it;

A V V I S A

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

-VENDITA SENZA INCANTO: 23 settembre 2020 ore 16.00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO QUARTO Euro 9.180,00;

offerta efficace a partire da Euro 6.885,00;

(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 QUARTO



(corrispondente al lotto 7 della perizia)

piena proprietà

In Comune Amministrativo di **MISSAGLIA** (LC), Sezione Censuaria di CONTRA, frazione località Missagliola, alla Via Della Pieve n. 1 - Via Riva n.17, all'interno del complesso immobiliare denominato "Condominio Residenza Belvedere", nella palazzina distinta con la lettera "D", **locale ad uso autorimessa** posto al piano interrato, distinto con il numero d'interno 74, con accesso carraio da via Della Pieve e pedonale da scala condominiale interna; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sez. CON - fg. 4

* **mappale 2588 sub. 210**, via Della Pieve n. 1, piano S1, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 22 mq, Sup. Cat. Totale 24 mq, Rendita euro 112,48.

Confini: corridoio cantine, corsello, box di cui ai subalterni 209 e 207.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di 1,29 millesimi ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento di Condominio.

Notizie ai sensi della vigente disciplina in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): il CTU ha affermato che il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, è stato costruito in forza dei seguenti permessi e autorizzazioni rilasciate dal predetto Comune:

- Permesso di costruire n. 24, PE 65/05, rilasciato in data 1^a agosto 2005 al prot. 18514, per costruzione di due palazzine residenziali;

- Provvedimento di Autorizzazione Paesistica n. 95/05, rilasciato in data 20



settembre 2005 al protocollo n. 18513, per costruzione di due palazzine residenziali;

- Provvedimento di Autorizzazione Paesistica n. 132/06, rilasciato in data 3 ottobre 2006 al protocollo n. 18671, per variante al PC 24/2005 per recupero sottotetto;

- Permesso di costruire in Variante n. 60, pratica edilizia n. 65/2005, rilasciato in data 5 ottobre 2006 al protocollo n.18673, per variante al PC 24/2005 per recupero sottotetto;

- Voltura del "Permesso di costruire n. 24 e n. 60" rilasciata in data 20 novembre 2006, protocollo n. 21358;

- D.I.A. in Variante presentata in data 9 marzo 2007 al protocollo n. 4470, per variante al Permesso di Costruire n.24/05 e 60/06;

Il CTU ha precisato che la Domanda di rilascio del Certificato di Agibilità è stata presentata al Comune di Missaglia in data 18 giugno 2007 con il protocollo n.11282; al riguardo il CTU, con integrazione in data 15 maggio 2019, ha precisato che la stessa debba intendersi rilasciata per silenzio-assenso.

Il CTU ha precisato altresì che tutte le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, sono conformi sotto il profilo catastale, edilizio e urbanistico.

Si dà atto che i giardini di pertinenza di ciascun appartamento, descritti da me Notaio in uso esclusivo e come tali anche correttamente rappresentati sulle rispettive schede catastali, talvolta nella perizia vengono descritti dal CTU come in proprietà; trattasi di un errore materiale.

Il CTU ha precisato che sulla base del PGT vigente - in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 30 settembre 2016, BURL del 28 dicembre 2016 - l'immobile, in cui si trovano le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, ricade in zona "R1 Residenziale Intensivo" e che tutto il territorio Comunale



è sottoposto al vincolo paesaggistico-ambientale di cui al D.Lgs 42/2004.

Il CTU infine, con integrazione in data 15 maggio 2019, ha precisato che, come ribadito dall'ufficio tecnico comunale, quanto previsto dalle Convenzioni infra citate, in merito alla possibilità di creare alloggi da concedere in locazione a lavoratori dipendenti secondo l'art.9 della LN 493/93, non sia più valido, riguardando per la locazione un periodo di tempo limitato e comunque ora cronologicamente superato.

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 12 novembre 2007 n. 27095/9899 di repertorio Dott. Giorgio Pozzi, Notaio in Milano, registrato a Milano 2 in data 15 novembre 2007 al n. 27438 serie 1T e trascritto a Lecco in data 17 novembre 2007 ai nn. 21334/12782; nonché a quanto contenuto nella convenzione urbanistica stipulata con atto redatto in data 30 ottobre 2003 n. 8428/5137 di repertorio Dott. Carlo Conti, Notaio in Monza, registrato a Monza 1 in data 10 novembre 2003 al n.6178 serie 1 e trascritto a Lecco in data 6 novembre 2003, ai nn. 17276/11418 e 17277/11419 (modificativa di altra precedente Convenzione Urbanistica stipulata con atto redatto in data 19 giugno 1997 n. 10022/2663 di repertorio Dott. Jose' Carbonell, Notaio in Villasanta, registrato a Monza in data 3 luglio 1997 al n.3014 serie 1S e trascritto a Lecco in data 19 luglio 1997 ai nn. 8856/5716).

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.

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 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 PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. IN



QUALITA' DI MANDATARIA DI RED SEA SPV S.R.L. 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 3 giugno 2020

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Nicola DE LISA