



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N.209/2013

AVVISO DI TERZA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Pier Luigi DONEGANA, Notaio in OGGIONO, 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 BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA IN QUALITA' DI PROCURATORE DEL CREDITO BERGAMASCO con atto notificato al soggetto esecutato in data 11/07/2013 e trascritto a Lecco in data 22/08/2013 ai nn. 10173/7514;

PREMESSO

che per il giorno 22 gennaio 2020 era stata fissata la prima vendita;
che tuttavia il creditore incaricato non provvedeva alle pubblicazioni complementari, così come previste dall'ordinanza di delega;
che la predetta vendita fu dichiarata di esito negativo;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. CORTI GUIDO ai seguenti recapiti: telefono: 0341/363503; email: avvocatoguidocorti@gmail.com;

AVVISA

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

-VENDITA SENZA INCANTO: 15 dicembre 2020 ore 10.30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 220.650,19;



offerta efficace a partire da **Euro 165.487,64;**
(non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze infra
citare)

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto di Piena Proprietà

(nuda proprietà del terzo proprietario e
diritto di abitazione vitalizio del soggetto esecutato)

In Comune Amministrativo di **LECCO** (LC), Censuario di CASTELLO SOPRA LECCO, Sezione di CASTELLO, Quartiere Castello, via del Seminario n. 34/B, nel fabbricato condominiale denominato "Residenza al Torrente" a parte di più ampio complesso edilizio, **appartamento** disposto su tre livelli in ottimo stato di manutenzione generale, composto - come relazionato dal CTU - da atrio di ingresso, ampio soggiorno affacciato mediante loggia sul giardino in uso esclusivo, cucina e wc con antibagno al piano terra, camera padronale con bagno, cabina armadio e balcone, altre due camere con bagno e balcone, oltre a pianerottolo di disimpegno, al piano primo, ampio locale accessorio adibito a taverna, ripostiglio, lavanderia con wc, cantina e vano tecnico nel cavedio per l'alloggiamento della centrale termica, oltre a disimpegno comunicante anche con l'autorimessa di cui in appresso, al primo piano interrato, ivi compresa scala interna ad una rampa di collegamento tra i piani; oltre a **vano ad uso autorimessa** al primo piano interrato direttamente collegato con gli accessori dell'abitazione a detto piano; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:



Catasto Fabbricati - Sezione Urbana CAS - foglio 1

* **mapp. 2149 sub. 12**, via del Seminario n. 34/B, P. S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 3, Vani 8,5, Superficie Catastale: totale Mq. 191 - totale escluse aree scoperte Mq. 182, R.C. Euro 1.448,66;

* **mapp. 2149 sub. 26**, via del Seminario n. 34/B, P. S1, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. Mq. 33, Superficie Catastale totale: Mq. 33, R.C. Euro 209,63.

Confini in corpo per quanto in primo piano interrato: da nord-ovest in senso orario, corsia boxes al mappale 2149 sub. 1 (bene comune non censibile) con intermedia unità immobiliare al mappale 2149 sub. 25, corpo scala/ascensore al mappale 2149 sub. 1 predetto, unità immobiliare al mappale 2149 sub. 16, intercapedine, muro di sostegno, ancora intercapedine, unità immobiliari ai mappale 2149 sub. 11 e 2149 sub. 27.

Confini in corpo per quanto in piano terra: da nord-ovest in senso orario, ingresso, area e corpo scala/ascensore al mappale 2149 sub. 1 (bene comune non censibile), unità immobiliare al mappale 2149 sub. 16, camminamento pubblico, unità immobiliare al mappale 2149 sub. 11.

Confini in corpo per quanto in piano primo: da nord-ovest in senso orario, prospetto su area al mappale 2149 sub. 1 (bene comune non censibile), corpo scala/ascensore al mappale 2149 sub. 1 predetto, unità immobiliare al mappale 2149 sub. 16, prospetto su giardino in uso esclusivo qui compreso, unità immobiliare al mappale 2149 sub. 11.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di 58,93 millesimi per l'appartamento ed in ragione di 4,92 millesimi per l'autorimessa ai



sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento di Condominio, come specificato dal CTU con integrazione in data 22 marzo 2016.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): Il CTU, con riferimento anche alla precedente integrazione in data 15 gennaio 2016, ha affermato che il complesso edilizio costituito dai due fabbricati condominiali denominati "Residenza al Torrente" (via del Seminario n. 34/B), in cui sono comprese le unità immobiliari oggetto del presente avviso di vendita, e "Condominio Gerenzone" (via del Seminario n. 34/A), è stato edificato in attuazione di Piano di Recupero, previa completa demolizione di edifici preesistenti, in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Lecco in data 2 novembre 1988 N. 16010/87 di prot. e successive Concessioni Edilizie in Variante rilasciate dal Comune medesimo in data 28 novembre 1991 N. 12768/89 di prot. e N. 20112 di prot.

Il CTU con la predetta integrazione in data 22 marzo 2016 ha precisato, per quanto concerne la pratica di abitabilità/agibilità, che presso il Comune di Lecco non compare alcuna richiesta al riguardo ed ulteriori indagini, anche in via informale, presso gli uffici del progettista e del direttore dei lavori, nonché presso l'amministratore condominiale, non hanno sortito effetto alcuno.

Dato atto della fine lavori anteriore all'introduzione del procedimento del silenzio assenso, il CTU ha evidenziato l'impossibilità di indicare gli eventuali costi a carico del proprietario di una singola unità immobiliare per l'ottenimento della relativa agibilità, poiché in ambito di un complesso edilizio che richiede il recupero o la redazione di una serie di documenti, certificazioni, attestazioni, redatti da soggetti qualificati, riguardanti l'intero complesso medesimo; inoltre le unità immobiliari in



oggetto non sono autonome rispetto all'intero complesso edilizio e non rientrano nella casistica disciplinata dall'art. 24, comma 4-bis, del D.P.R. n. 380/2001.

A tale riguardo il CTU ha specificato come non sia infatti verificata l'esistenza della documentazione che presupponga la richiesta di agibilità per la singola unità immobiliare quale; a titolo esemplificativo, il collaudo delle opere strutturali, l'eventuale verifica di conformità alle norme di prevenzione incendi per le parti comuni, le certificazioni relative agli impianti comuni che, ove non reperibili presso chi ha eseguito i lavori, dovranno essere sostituite da una verifica ad opera di tecnici all'uopo incaricati per i rispettivi settori di competenza, e ciò - alla luce della consistenza del complesso edilizio - non può non comportare una valutazione condominiale anche per la definizione dei costi e dei relativi criteri di ripartizione.

A carico del futuro aggiudicatario il CTU, con l'integrazione in parola, ha a tal fine ipotizzato il solo onere inerente alla certificazione degli impianti interni alle unità immobiliari (elettrico, termico ed idro-sanitario); il costo potrebbe essere anche nullo ove siano effettuati piccoli interventi che comportino, comunque, il rilascio di certificazione da parte dell'impiantista il quale, in detta occasione, è tenuto alla verifica dell'impianto esistente, mentre potrebbe configurarsi un costo ipotizzabile all'interno di una forbice compresa tra circa Euro 1.000,00 e circa Euro 3.000,00 nel caso di verifica e rilascio di certificazioni da parte di tecnici all'uopo incaricati per le rispettive competenze.

Il CTU ha dichiarato che vi sono sia conformità edilizia sia conformità catastale, come anche ribadito, avuto riguardo ai locali descritti al primo piano interrato, con la predetta integrazione in data 15 gennaio 2016.

Peraltro con l'integrazione appena citata il CTU ha segnalato che l'attuale mappa



catastale non identifica correttamente lo stato dei luoghi, come invece a risultanze dell'elaborato planimetrico presentato in dipendenza della denuncia urbana relativa al fabbricato condominiale in parola, precisando che l'adeguamento della mappa viene effettuato dai competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, a seguito della presentazione di un'osservazione da parte del soggetto avente titolo interessato.

Si fa avvertenza che, allorquando verrà emesso il decreto di trasferimento, non verrà ordinata la cancellazione delle sotto elencate formalità pregiudizievoli:

- domanda giudiziale trascritta in data 13 marzo 2012 ai nn. 3532=2686 a favore di "Unipol Banca S.p.A.", per far accertare e dichiarare la nullità ovvero, in via alternativa, l'inefficacia dell'atto di cessione in data 28/07/2011 nn. 75785/12938 di repertorio del Dott. Alberto Barone, Notaio in Lecco, trascritto a Lecco il 12/08/2011 ai nn. 8538/12639, nei riguardi di Unipol Banca Spa ex art. 2901 del Codice Civile e relativa annotazione a margine della trascrizione del predetto atto, a seguito della predetta domanda giudiziale in data 27 giugno 2014 venne pronunciata dal Tribunale di Lecco, II Sezione, la sentenza n. 730/2014, pubblicata in data 4 agosto 2014, con la quale venne dichiarata sia nei confronti di "Unipol Banca S.p.A." (attore) sia nei confronti della "Banca Popolare Lecchese S.p.A." (terza intervenuta) l'**inefficacia** del citato atto di cessione;

- sequestro preventivo ex art. 321 C.P.P. trascritto in data 9 dicembre 2014 ai nn. 13193=9901 a favore del Tribunale di Vasto;

- domanda giudiziale trascritta in data 8 gennaio 2015 ai nn.251=215 a favore di "Intesa Sanpaolo S.p.A" per la revoca del più volte citato atto di cessione e relativa annotazione presa a margine della trascrizione dell'atto stesso in data 30 marzo 2015 nn.3375=388, in forza della quale in data 26/05/2016 nn. 6788/961 venne



annotata la sentenza n. 115/2016 pronunciata dal Tribunale di Lecco, con la quale venne dichiarata l'inefficacia del predetto atto di cessione nei confronti di Intesa Sanpaolo Spa.

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, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti.

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 adottati 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,



Associazione Notarile della Provincia di Lecco

www.associazionenotailecco.it

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 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. IN NOME E PER CONTO DI SIENA MORTAGAGES 07-5 SPA 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



Associazione Notarile della Provincia di Lecco

www.associazionenotaillecco.it

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 24 luglio 2020

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Pier Luigi DONEGANA