



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N.55/2018

AVVISO DI SECONDA 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 INTESA SANPAOLO GROUP SERVICES SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI quale procuratrice speciale di ISP CB Ipotecario Srl con atto notificato al soggetto esecutato in data 03/03/2018 e trascritto a Lecco in data 20/03/2018 ai nn. 3616/2645;

RENDE NOTO

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario
AVV. BRUSADELLI MIRIAM ai seguenti recapiti: telefono: 031/861959; email:
brusadellipozzi@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: 30 marzo 2021 ore 11.00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

<u>Prezzo base del Lotto UNICO</u>	Euro	48.825,00;
---	-------------	-------------------

offerta efficace a partire da	Euro	36.618,75;
--------------------------------------	-------------	-------------------

(non inferiore di oltre 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 GALBIATE (LC), Sezione Censuaria di GALBIATE, a parte del fabbricato condominiale denominato "Cavour" in Aldo Moro n. 16 e precisamente nel Corpo B, **negozio** con accesso da Via Camillo Cavour n. 15, composto, così come relazionato dal CTU, da un unico locale e vano scala interno di collegamento con il piano sottostante posto al piano terra; oltre a **deposito** composto, così come relazionato dal CTU, da magazzino, un ripostiglio, bagno e vano scala interno di collegamento con il piano soprastante posto al piano seminterrato; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati – Sez. GAL - fg.9

- * **mapp. 2915 sub. 4**, Via Camillo Cavour, P. T, Cat.C/1, Cl. 5, Cons. Mq. 31, R.C. Euro 746,07;
- * **mapp. 2915 sub. 46**, Via Camillo Cavour, P.S1, Cat. C/3, Cl. 1, Cons. Mq. 96, R.C. Euro 242,94.

PRECISAZIONE CATASTALE: si fa avvertenza che il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, è ubicato in Via Camillo Cavour al civico n.15, civico non risultante in banca dati catastale.

Confini:

- del negozio: Via Camillo Cavour, unità immobiliari di proprietà di terzi per tre lati e Via Aldo Moro;
- del deposito: terrapieno, unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile comune, vano scala comune e terrapieno.

Accessi: il CTU ha precisato che il negozio è accessibile sia dalla porta di ingresso



di cui al civico n. 15 (prospettante sulla Via Cavour), che dalla porta di cui al civico n. 20 (prospettante sulla Via Aldo Moro); il vano accessorio posto al piano seminterrato è accessibile dall'esterno tramite la rampa carraia ed il cancello condominiale prospettante sulla Via Aldo Moro.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di **16,30 millesimi** per il negozio ed in ragione di 25,90 millesimi per il deposito ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresi, così come relazionato dal CTU, l'area di pertinenza comune censita nel Catasto Terreni del Comune di Galbiate al Foglio 9 con il mapp. 2915 ente urbano di are 09.50 destinata a cortile, nonché l'area di accesso/manovra posta al piano seminterrato, l'atrio di ingresso, il vano scale, il vano ascensore, il vano contatori, il locale caldaia, il locale immondezzaio ed il disimpegno cantine.

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^a settembre 1967 e più precisamente in forza del Nulla Osta pratica n. 308, rilasciato dal Comune di Galbiate in data 13 giugno 1962, per costruzione casa di civile abitazione e successivo Nulla Osta pratica n. 343 rilasciato in data 28 marzo 1963, per variante alla pratica n. 308.

Dall'atto di provenienza a parte debitrice si evince che il Comune di Galbiate ha rilasciato il Certificato di Abitabilità in data 2 ottobre 1964.

Il CTU ha precisato che, a livello urbanistico-edilizio, sono state rilevate le seguenti difformità:



- relativamente all'unità immobiliare di cui al mappale 2915 sub. 46: quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie autorizzate dal Comune, non corrisponde con l'attuale disposizione interna dell'unità immobiliare; la sagoma della scala interna esistente che collega il vano accessorio con il negozio al piano terra non corrisponde con quella autorizzata all'epoca della costruzione; le aperture esterne prospettanti sul cortile condominiale e sulla Via Cavour non corrispondono con quelle autorizzate in Comune così come le altezze interne dei vari spazi che costituiscono l'unità immobiliare; i tavolati che dividono il locale ripostiglio, il bagno ed il vano scala interno non sono mai stati dichiarati al Comune.

Tali difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante pratica edilizia in sanatoria C.I.L.A., per un costo stimato dal CTU di circa Euro 2.100,00;

- relativamente all'unità immobiliare di cui al mappale 2915 sub. 4: quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie autorizzate dal Comune non corrisponde con l'attuale disposizione interna dell'unità immobiliare. Nelle pratiche edilizie autorizzate l'attuale negozio era incluso con gli altri due negozi adiacenti formando così un'unica unità; gli immobili nello stato di fatto in cui si trovano sono stati divisi tra loro senza alcuna autorizzazione; la sagoma della scala interna esistente che collega il vano negozio con il vano accessorio al piano seminterrato non corrisponde con quella autorizzata all'epoca della costruzione; la scala fino a qualche tempo fa era collegata direttamente anche all'unità immobiliare residenziale posta al piano primo, in seguito alla realizzazione di un tamponamento interno sul pianerottolo di arrivo alla prima rampa, le due unità (negozio ed appartamento) sono state separate, si fa presente che nelle pratiche edilizie non è



mai stato denunciato nè il collegamento originario nè la recente separazione; la porta d'ingresso sulla Via Aldo Moro nella realtà è spostata nell'altra vetrina del negozio.

Tali difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante pratica edilizia in sanatoria C.I.L.A., per un costo stimato dal CTU di circa Euro 2.100,00;

Il CTU ha precisato di aver riscontrato la seguente difformità a livello catastale:

- relativamente all'unità immobiliare di cui al mappale 2915 sub. 46: rispetto a quanto rappresentato ed indicato nella scheda catastale vigente: l'apertura interna a nord di accesso al vano sottoscala è stata chiusa; sono stati realizzati alcuni divisori interni; nella scheda catastale vigente non sono indicate le altezze utili interne dei due locali. Si rileva che l'immobile è classificato catastalmente come laboratorio per arti e mestieri (cat. C/3) ma nella realtà e secondo le pratiche comunali autorizzate è da considerarsi un deposito/magazzino (cat. C/2).

- relativamente all'unità immobiliare di cui al mappale 2915 sub. 4: nella scheda catastale vigente non è indicata l'altezza utile interna.

Tali difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante una denuncia di variazione catastale per un costo stimato dal CTU pari ad Euro 500,00.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 il futuro aggiudicatario, solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento, qualora l'immobile si trovi 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 11 marzo 2008 n. 693/455 di repertorio Dott.ssa Enrica Speranza, Notaio in Galbiate, registrato a Lecco in data 17 marzo 2008 al n. 3083 Serie 1T e trascritto a Lecco in data 20 marzo 2008 ai nn. 4823/3023.

In particolare, si fa avvertenza che l'esecutato ha riconosciuto il diritto di prelazione a favore di altro soggetto, da comunicare mediante raccomandata A/R con ricevuta di ritorno, e da esercitarsi entro 30 giorni dal ricevimento del predetto invito.

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 nonché 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; 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 in corso di validità, 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 in corso di validità 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;

ai sensi dell'art.571 c.p.c. le offerte di acquisto dovranno essere formulate personalmente oppure tramite avvocato munito di procura speciale notarile, salvo che lo stesso partecipi per persona da nominare;

- 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 INTRUM ITALY SPA MANDATARIA DI INTESA SANPAOLO 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 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, lì 26 novembre 2020

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO



Dott.ssa Federica CROCE