



*TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO*

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N.19/2018**

**AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il Dott. Tiziano RIDI, 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 UNICREDIT S.P.A. e per essa DOBANK S.P.A. con atto notificato al soggetto esecutato in data 22/01/2018 e trascritto a Lecco in data 12/02/2018 ai nn. 6434/4391;

**RENDE NOTO**

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. MARA COLAVITA ai seguenti recapiti: telefono: 0341-183961 - 347-0440326; email: avv.maracolavita@hotmail.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 09.30 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

**Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 37.125,00;**

**offerta efficace a partire da Euro 27.843,75;**

**(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**



### Proprietà Piena

In Comune Amministrativo di **CALOLZIOCORTE** (LC), Sezione di CALOLZIO, a parte del fabbricato in Via IV Novembre n.5, **appartamento** composto, come descritto dal CTU, da ingresso, disimpegno, locale cucina (con piccola apertura/feritoia sul lato strada), soggiorno (con apertura su terrazzo), camera (con piccola apertura sul lato strada), altra camera (con apertura su terrazzo), locale servizio (con piccola apertura/feritoia sul lato strada) al piano primo sottostrada; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sez. CA - fg. 1

\* **mapp. 772 sub. 707**, Via Quattro Novembre n.5, P.S1-S2-T-1, Cat. A/3, Cl. 1, Vani 5, Sup. Cat. Totale Mq. 109 – Totale escluse aree scoperte Mq. 106, R.C. Euro 258,23.

Confini come risultanti dalla perizia, a corpo ed in senso orario: Via Comunale IV Novembre, Via alla Chiesa e mappali nn.919 e 771.

Il CTU ha precisato che l'unità immobiliare in oggetto si trova al primo piano sottostrada e che l'accesso alla medesima avviene tramite ingresso comune al civico n.5, con affaccio sulla Via IV Novembre (in quel tratto a senso unico).

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia, nonché all'integrazione in data 25 febbraio 2019): il CTU ha affermato che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare oggetto del presente avviso di vendita è stato edificato in epoca antecedente al 1°



settembre 1967 (abitabilità rilasciata dal Comune di Calolziocorte in data 18 aprile 1970, con decorrenza dal 18 aprile 1968).

Successivamente il Comune di Calolziocorte ha rilasciato i seguenti provvedimenti:

\* Licenza Edilizia n.1012, n.10940 P.G., n.1012 Pr.Edili, rilasciata in data 27 settembre 1967, per variante del tetto ad un fabbricato in costruzione;

\* Concessione Edilizia n.6029, n.975 P.G., n.6029 Pr.Edilizia, rilasciata in data 10 aprile 1984, per realizzazione copertura terrazzo.

Il CTU ha dichiarato altresì che dall'esame dei fascicoli delle pratiche edilizie effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calolziocorte, non è stata reperita alcuna planimetria raffigurante l'unità immobiliare oggetto di avviso di vendita, nè sono state rilevate specifiche difformità a carico della stessa.

Il CTU ha segnalato che sono previsti lavori di rifacimento della copertura in lastre di amianto; a tal fine si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che dovrà inviare all'ASL, territorialmente competente, autonotifica ai sensi della Legge Regionale n. 17 del 29 settembre 2003 s.m.i. e della Delibera della Giunta Regionale n. 8/1526 del 22 dicembre 2005.

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità catastali: dalla scheda catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Lecco non risulta definita la suddivisione dei locali per l'unità immobiliare al primo piano sottostrada. Ai fini della valutazione si è fatto riferimento alle misure prese/consentite sul posto e alle indicazioni di carattere generale fornite dalla scheda, che dovrà essere aggiornata con le attuali suddivisioni interne.

Il CTU ha segnalato, oltre alla predetta mancanza delle suddivisioni interne, anche la mancanza di identificativo aggiornato; tali difformità sono regolarizzabili, a cura e



spese del futuro aggiudicatario, come precisato dal CTU stesso, mediante aggiornamento della scheda catastale ad un costo di Euro 750,00 (settecentocinquanta virgola zero zero).

Il CTU ha precisato inoltre che non è stato possibile verificare la conformità di tutti gli impianti in quanto non risultano certificazioni di conformità; il CTU ha preventivato il costo per il riordino degli impianti con rilascio di regolari certificazioni di conformità, sia dell'impianto elettrico, che idrosanitario, in Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero).

Il CTU ha dichiarato il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare, oggetto del presente avviso di vendita, ricade in Zona "residenziale semi intensiva" secondo il vigente PGT approvato dal Comune di Calolziocorte con delibera di n.15 del 16 marzo 2012.

Il CTU ha inoltre precisato in merito all'esposizione e vista dell'unità immobiliare: i locali su lato della strada (servizio, camera e zona cottura) hanno luci/aperture estremamente ridotte. Stante la mancanza di posto auto/box e di ascensore, tenuto conto anche del piano di livello, si rileva che l'accesso all'unità immobiliare risulta limitato.

L'immobile si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova 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 in autentica del Notaio Massimo Cesario di Milano in data 3 luglio 2007, Rep.6692/4802, registrato a Milano 1 in data 9 luglio 2007 al n.15022 Serie 1T e trascritto a Bergamo in data 12 luglio 2007 ai nn.45367/25855, anche con



riferimento alla individuazione degli enti comuni.

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.

### **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 PRISMA SPV SRL e per essa DOVALUE S.P.A. 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 25 novembre 2020

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Tiziano RIDI