



*TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO*

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N.64/2016**

**AVVISO DI TERZA 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 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con atto notificato al soggetto esecutato in data 17/02/2016 e trascritto a Bergamo in data 05/04/2016 ai nn. 14706/9491;

**PREMESSO**

che per il giorno 15 ottobre 2020 era stata fissata la terza 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. BASSANO PAOLO ai seguenti recapiti: telefono: 039/8947083 -  
349/4697797;**

**AVVISA**

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**

<b><u>Prezzo base del LOTTO UNICO</u></b>	<b>Euro</b>	<b>21.375,00;</b>
<b>offerta efficace a partire da</b>	<b>Euro</b>	<b>16.031,25;</b>



(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 CORTE, a parte del fabbricato posto in Via Fratelli Calvi n. 39, **appartamento** composto da ingresso, soggiorno/cucina, camera e bagno al piano terra, con annessa **porzione di giardino** pertinenziale in lato sud del cortile; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati – Sez. CO - fg. 3

\* **mapp. 183 sub. 4**, Via Fratelli Calvi n. 17, P.T, Cat. A/4, Cl. 1, Vani 2, Sup. Cat. Totale Mq. 51 – Totale escluse aree scoperte Mq. 49, R.C. Euro 60,94;

PRECISAZIONE CATASTALE: si fa avvertenza che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è ubicato in via Fratelli Calvi civico n. 39 e non civico n. 17, come risultante dai dati catastali.

Confini:

- dell'appartamento: cortile comune, unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi e atrio comune;

- della porzione di giardino: cortile comune, porzione di giardino di proprietà di terzi, mappale 3501 ed altra porzione di giardino di proprietà di terzi.

Nel presente trasferimento è altresì compresa la porzione di sottotetto ad uso deposito individuata con il n. 7 e con contorno giallo nella planimetria allegata sotto



la lettera "B" all'atto in data 14/05/2003 nn. 82027/17279 di repertorio del Dott. Giulio Donegana, Notaio in Lecco, registrato a Lecco il 27/05/2003 al n. 799 Mod. I-V e trascritto a Bergamo il 04/06/2003 ai nn. 28818/18059.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni dell'intero fabbricato in ragione di 85,12 millesimi, ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare tra gli enti comuni sono compresi la scalinata di accesso, il cortile adiacente all'edificio e la scala interna del condominio.

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 è compresa l'unità immobiliare, oggetto del presente avviso di vendita, è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Il CTU ha precisato che l'agibilità non risulta ancora rilasciata.

Il CTU ha dichiarato di aver riscontrato difformità sia a livello urbanistico-edilizio sia a livello catastale, ed in particolare:

- a livello urbanistico-edilizio: viene riscontrato allo stato dei luoghi un piccolo ripostiglio posto nella porzione di giardino di pertinenza con tetto di copertura in **eternit**, che non risulta mai stato accatastato; difformità secondo il CTU non regolarizzabile, pertanto il manufatto **dovrà essere demolito** con smaltimento del relativo materiale, con un costo a carico del futuro aggiudicatario stimato dal CTU di circa Euro 2.800,00;

- a livello catastale: la porzione di sottotetto annessa all'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, viene sempre riportata negli atti di trasferimento ed individuata in planimetria con il n. 7 come sopra precisato, tuttavia non è mai stata raffigurata sulla



relativa scheda catastale; difformità regolarizzabile mediante presentazione di una nuova scheda catastale aggiornata, oltre ad una denuncia DOCFA per variazione toponomastica relativamente al numero civico di ubicazione, dell'unità immobiliare in oggetto, il tutto con un costo complessivo a carico del futuro aggiudicatario stimato dal CTU di circa Euro 520,00.

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 06/04/2005 nn. 85802/19582 di repertorio del Dott. Giulio Donegana, Notaio in Lecco, registrato a Lecco il 15/04/2005 al n. 2880 Mod. 1-T e trascritto a Bergamo il 15/04/2005 ai nn. 20015/13499.

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; 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 **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO 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, lì 26 novembre 2020

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Federica CROCE