



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N.104/2017

AVVISO DI PRIMA 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 PIPINO S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 24/07/2017 e trascritto a Lecco in data 16/05/2017 ai nn. 6231/4555;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. AGOSTANI LUCA ai seguenti recapiti: telefono: 0341/288022; email: lucaagostani@libero.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 12.00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 294.400,00;

offerta efficace a partire da Euro 220.800,00;

(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 UNICO



Proprietà Piena

In Comune Amministrativo di **BARZIO** (LC), Sezione Censuaria di BARZIO, in Via Arola n.13, a parte del villino bifamiliare eretto su area al mappale 1412 ente urbano di C.T. di are 10.75, **appartamento** disposto su due piani collegati tra loro tramite scala interna e composto, così come relazionato dal CTU, da ingresso/disimpegno, cucina, bagno, locale ripostiglio, soggiorno e vano ripostiglio sottoscala al piano terra; disimpegno, due camere ed un'ulteriore zona notte separata costituita da altre due camere, bagno e terrazzo al piano primo; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati – Sez. BAR - Fg. 13

* **mapp. 1412 sub. 3**, Via Arola, P.T-1, Cat. A/7, Cl. 2, Vani 8, Sup. Cat. Totale Mq. 186 - Totale escluse aree scoperte Mq. 183, R.C. Euro 1.342,79 (ex planimetria e scheda presentata all'UTE di Como il 25 settembre 1979 al n. 74).

PRECISAZIONE CATASTALE: si fa avvertenza che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare, oggetto del presente avviso di vendita, è ubicato in Via Arola al civico n. 13, civico non inserito in banca dati catastale.

Confini: area comune su tutti i lati.

Il CTU ha precisato che l'unità immobiliare, oggetto del presente avviso di vendita, si trova inserita in un fabbricato costituito complessivamente da due unità immobiliari e circondato dal giardino comune (senza alcuna divisione fisica delle parti) e che l'altra unità abitativa, di proprietà di terzi, ha un accesso indipendente e separato.

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; in particolare sono enti comuni il locale ad uso caldaia



posto al piano terra ed il terreno annesso al fabbricato.

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^a settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto della Licenza Edilizia pratica n. 16/69, rilasciata dal Comune di Barzio in data 11 aprile 1969, per modifiche interne con variazione ingresso scala e sistemazione dell'orditura del tetto pericolante.

Il CTU ha precisato che mancano, nel fascicolo depositato presso l'ufficio tecnico comunale, la pratica edilizia originaria nonché i documenti relativi all'ultimazione dei lavori ed al certificato di agibilità; inoltre nella richiesta di licenza edilizia e denuncia di opere da attuarsi presentata in data 27 marzo 1969, a cui ha fatto seguito il rilascio della licenza sopra citata, i lavori si riferivano, oltre che alle modifiche interne ed alla variazione ingresso scala, anche alla sistemazione dell'orditura del tetto pericolante; il CTU ha precisato altresì che non viene ulteriormente specificata la divisione immobiliare realizzata e che la pratica edilizia è relativa all'intero fabbricato, compresi i piani secondo e terzo dove è ubicata l'unità immobiliare di proprietà di terzi.

Il CTU ha rilevato, a livello edilizio, le seguenti difformità rispetto alla pratica edilizia depositata presso l'ufficio tecnico comunale, premettendo che sugli elaborati grafici non sono indicate le altezze e precise destinazioni dei locali:

* al piano terra:

- non è attualmente presente il camino indicato come da progetto;
- non è stata rappresentata la doppia porta, posta a creare una zona ingresso



separata dal disimpegno;

- non è stata indicata in progetto la chiusura del sottoscala per la creazione del vano ripostiglio;

- sono presenti porzioni di muro/pilastrini, sia nel locale ripostiglio (in un angolo) sia in cucina (anche con trave a soffitto);

- il bagno ha una diversa distribuzione interna dei sanitari;

- nel locale con destinazione ripostiglio, il muro posto a chiusura e separazione con il locale caldaia, è stato realizzato con un maggiore spessore pari a quello già esistente;

- nel locale centrale termica non è stata realizzata l'apertura finestrata in progetto;

* al piano primo:

- non viene rappresentato l'allargamento del disimpegno notte, in corrispondenza del bagno che è stato realizzato più piccolo e con diversa distribuzione interna dei sanitari;

- la portafinestra che dal disimpegno porta all'uscita sul terrazzo risulta attualmente chiusa internamente (una porta con ante è invece ancora visibile esternamente dal terrazzo);

- in corrispondenza delle scale, è stato creato un ripostiglio a chiusura della rampa che portava al piano superiore (per l'avvenuta divisione delle due unità immobiliari facenti parte del fabbricato);

- il locale indicato come cucina (K) nel progetto, risulta avere altra destinazione (camera); infatti la cucina si trova al piano terra;

Il CTU ha precisato che il confronto con il rilievo non può riguardare le altezze dei piani e dei singoli locali (pur avendo rilevato in merito difformità a livello catastale), in



quanto nella pratica edilizia non sono indicati tali dati, né nelle piante, né nella sezione.

Le difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria per le difformità interne, nonché tramite richiesta di autorizzazione paesaggistica, relativamente alla chiusura della finestra nel locale centrale termica (locale non in proprietà esclusiva ma di proprietà comune); il tutto con un costo stimato dal CTU di circa Euro 5.000,00 (escluse le sanzioni che dovranno essere stabilite da parte dell'U.T.C.).

Il CTU ha rilevato, a livello catastale, le seguenti difformità:

- nella visura catastale non è indicato il numero civico;

* al piano terra:

- l'altezza di tale piano è inferiore rispetto alla misura indicata ($h=2,50-2,55$ e non $h=2,70$); al riguardo il CTU ha precisato che l'altezza, pur se ridotta rispetto al progetto, risulta ammissibile per gli spazi di abitazione, in quanto il Comune di Barzio rientra tra i comuni montani e si trova situato tra i 600 m e i 1000 m (con riferimento al Regolamento Locale di Igiene Tipo art. 3.4.8 e relative note all. 1- Comune di Barzio);

- è presente una doppia porta a creare una zona ingresso separata dal disimpegno;

- è stato realizzato un vano ripostiglio sottoscala;

- una finestra del soggiorno viene rappresentata con ampiezza inferiore rispetto a quella realizzata;

- sono presenti porzioni di muro/pilastri, sia nel locale ripostiglio (in un angolo) sia in cucina (anche con trave a soffitto), non indicate nella scheda catastale;

- il locale con destinazione "ripostiglio", risulta attualmente arredato per uso camera



da letto;

- il locale centrale termica ha una diversa altezza e non è stata realizzata l'apertura finestrata da progetto;

* al piano primo:

- differenti altezze del piano rispetto a quanto realizzato (h=2,95-2,98 anziché h=2,70);

- differenze interne per la conformazione del disimpegno notte confinante con il bagno (il corridoio si allarga infatti in corrispondenza del bagno che risulta pertanto più piccolo);

- conseguentemente all'allargamento del disimpegno e la porta di accesso alla camera risulta leggermente spostata;

- è presente un pilastro angolare nella camera da letto;

- la portafinestra che dal disimpegno porta all'uscita sul terrazzo, risulta attualmente chiusa internamente (una porta con ante è invece ancora visibile esternamente sul terrazzo);

- nella zona delle scale, è stato creato un ripostiglio in corrispondenza della chiusura della rampa che portava al piano superiore (per l'avvenuta divisione delle due unità immobiliari facenti parte del fabbricato).

Le difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante variazione toponomastica per l'aggiunta del numero civico non indicato e variazione della scheda catastale, a seguito di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, con un costo stimato dal CTU di circa 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 trovasse 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.

Il CTU ha rilevato che l'immobile in cui si trova l'unità immobiliare, oggetto del presente avviso di vendita, ricade in zona urbanisticamente gravata da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Il CTU ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare, oggetto del presente avviso di vendita, secondo il vigente PGT, ricade in Zona Ambito "Ct4"-Ambiti e/o immobili che non presentano difformità con il contesto da valorizzare (art.29), in classe "2Ub"- Fattibilità con modeste limitazioni, della vigente componente geologica di supporto al P.G.T.

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

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 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, 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 PIPINO 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.



Associazione Notarile della Provincia di Lecco

www.associazionenotailecco.it

Atto redatto a Lecco, li 26 gennaio 2021

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Federica CROCE