



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO**

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 81/2015**

**AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il Dott. Nicola De Lisa, Notaio in Lecco, delegato con ordinanza ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione 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 23 aprile 2015 e trascritto a LECCO in data 23/04/2015 ai nn. 5162/3799;

**RENDE NOTO**

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. PEREGO MICHELLE ai seguenti recapiti: telefono: 0341350794; email: peregomichelle@yahoo.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: 21 settembre 2021 alle ore 10:30 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 330.300,00

offerta efficace a partire da Euro 247.725,00

(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**

(corrispondente al LOTTO 1 della perizia)

**Proprietà Piena**



In Comune Amministrativo di GALBIATE (LC), Sezione Censuaria di BARTESATE, in Via Mozzana n. 2, nel complesso immobiliare denominato "IL DOSSO" appartamento composto, secondo quanto relazionato dal CTU, da cantina, lavanderia, due ripostigli e disimpegno al piano interrato; soggiorno, cucina, bagno e giardino al piano terra; due camere, bagno, balcone e disimpegni al piano primo; con scala interna di collegamento tra i piani; oltre a vano ad uso autorimessa al piano interrato; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione BAR - Foglio 3

\* **mappale 949 sub. 6**, Via Mozzana, piano S1-T-1, cat. A/2, cl. 3, vani 7, R.C. Euro 686,89

\* **mappale 949 sub. 25**, Via Mozzana, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 44, R.C. Euro 181,79

PRECISAZIONE CATASTALE: si fa avvertenza che il complesso immobiliare in cui si trovano le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, è ubicato in Via Mozzana al civico n. 2, civico non risultante in banca dati catastale.

Confini (anche con riferimento alla mappa di C.T.):

- del piano interrato a corpo con il vano ad uso autorimessa: ente comune di cui al sub. 1, mapp. 949 sub. 7, terrapieno, mapp. 949 sub.5;

- del piano terra: ente comune di cui al sub. 1, mapp. 949 sub. 7, mapp. 948, mapp. 949 sub. 5;

- del piano primo: prospetto su giardino di proprietà, mapp. 949 sub. 7, prospetto su giardino di proprietà.

Il CTU ha precisato che il piano primo è collegato ad un piano secondo sottotetto con terrazzo a pozzo, che viene utilizzato come locali accessori dell'unità abitativa di cui ai piani sottostanti, ma che non risulta censito catastalmente e di cui non vi è



traccia negli elaborati tecnici delle pratiche edilizie.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di 71,47 millesimi per il mapp. 949 sub. 6 ed in ragione di 16,36 millesimi per il mapp. 949 sub. 25, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento di Condominio; in particolare tra gli enti comuni sono compresi il vano scala, l'area di manovra dei box, i vialetti ed il locale immondizie identificati catastalmente con il mapp. 949 sub. 1 (bene comune non censibile a tutti i subalterni).

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): il CTU ha affermato che il complesso edilizio in cui sono comprese le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti urbanistici autorizzativi:

- concessione edilizia n. 29/97, per nuova costruzione residenziale "PL IL DOSSO", rilasciata dal Comune di Galbiate il 16 maggio 1998;
- concessione edilizia n. 53/98, per variante in corso d'opera alla CE 29/97 lotto n. 4, rilasciata dal Comune di Galbiate il 24 maggio 1999;
- concessione edilizia n. 80/1999, per di opere di urbanizzazione "PL IL DOSSO", rilasciata dal Comune di Galbiate il 6 maggio 2000;
- DIA n. 379 per varianti in corso d'opera alla CE 29/97 e CE 53/98, presentata al Comune di Galbiate il 23 maggio 2000 con il n. 7073 (int. 379 di prot.); relativa presa d'atto del Comune di Galbiate del 26 settembre 2000 con il n. 72504 di protocollo.

Il CTU ha precisato che l'abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Galbiate in data 21 dicembre 2004 n. 29/1997.



Il CTU ha rilevato, a livello edilizio, che i locali posti al piano secondo sottotetto non risultano raffigurati negli elaborati grafici di progetto dei provvedimenti autorizzativi; tuttavia lo stesso ritiene che le difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante richiesta di permesso in sanatoria, con i seguenti costi di regolarizzazione stimati dal CTU:

- sanatoria € 1.000,00;
- oneri per aumento di superfici indicativamente € 1.500,00;
- compenso professionista € 1.000,00.

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, a livello catastale, la mancata rappresentazione dei locali al piano sottotetto; difformità regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante presentazione di scheda catastale in variante, con i seguenti costi di regolarizzazione stimati dal CTU:

- diritti catastali € 50,00;
- compenso professionista € 500,00.

Inoltre il CTU ha rilevato che le due planimetrie catastali, corrispondenti al mapp. 949 subb. 6 e 25, non risultano essere rasterizzate nella Banca Dati catastale; difformità regolarizzabile mediante predisposizione di allineamento della banca dati, con i seguenti costi di regolarizzazione stimati dal CTU: compenso professionista € 80,00.



Il CTU ha precisato che l'immobile in cui si trovano le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, ricade in Zona Tessuti Urbani Consolidati-tessuti residenziali secondo il PGT vigente adottato con delibera CC n. 85 del 10 gennaio 2009.

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, 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 9 ottobre 2008 n. 121009/45542 di repertorio Dott. Averoldi Giovanni, Notaio in Monza, registrato a Monza 1 il 13 ottobre 2008 al n. 15498 serie 1T e trascritto a Lecco il 14 ottobre 2008 ai nn. 16349/10484, con particolare riferimento alla Convenzione di Lottizzazione stipulata con il Comune di Galbiate in data 6 marzo 1998 n. 51466/7077, di repertorio Dott. Alberto Cuocolo, Notaio in Lecco, registrata Lecco il 25 marzo 1998 al n. 612 serie 2 e trascritta a Lecco il 26 marzo 1998 ai nn. 4114/3061. In particolare si riporta quanto segue: "l'acquirente prende atto che da parte del Comune non potranno essere in ogni caso rilasciati certificati di abitabilità per gli edifici fino a quando non siano stati soddisfatti per intero gli obblighi di cui all'art. 10 punto B della detta convenzione e sin d'ora riconosce giustificato e non impugnabile l'eventuale provvedimento reiettivo di certificati di abitabilità per gli edifici. L'acquirente si impegna pertanto ad osservare in proprio e per i suoi successori a qualsiasi titolo, l'edificazione e l'utilizzazione delle reti e degli edifici, nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto ulteriore di trasferimento del lotto, nonché ad inviare al Comune di Galbiate a mezzo raccomandata, copia autentica del rogito notarile di acquisto e della relativa nota di trascrizione. Lo stesso acquirente ai sensi e per gli



effetti di cui all'art. 1341 c.c. dichiara di approvare specificamente, singolarmente e nel complesso, le clausole tutte nel richiamato atto contenute. La parte acquirente si dichiara edotta che sopra la soletta di parte delle autorimesse private e del tunnel di manovra condominiale è stato eseguito un manto impermeabilizzante e sopra questo è stato creato un giardino suddiviso in porzioni ed assegnato ad unità immobiliari a parte del complesso "IL DOSSO" e un vialetto pedonale e condominiale. Qualora si verificassero infiltrazioni di acqua attraverso detta soletta, dovute a cause naturali o a interventi di altra natura, le spese per la riparazione verranno così suddivise: il 30% verrà addebitato al proprietario della porzione di giardino dove si è verificato il danno, il restante 70% sarà in carico al condominio. Nel caso la perdita si verificasse al di sotto del vialetto pedonale comune le spese di riparazione saranno a totale carico del condominio.

La manutenzione del prato e la pulizia del giardino pubblico (che verrà realizzato e ceduto al Comune di Galbiate in virtù della sopra citata convenzione rep. 51466/7077 notaio Cuocolo) posto a valle del condominio "IL DOSSO" e la strada Provinciale, sarà a carico del Condominio stesso. Nei giardini privati sono presenti le reti dei sottoservizi condominiali che dovranno rimanere nelle attuali posizioni, a titolo di corrispondenti servitù".

Si dà atto che le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, risultano gravate dalle sotto elencate formalità pregiudizievoli, le quali, ai sensi dell'art. 586 cpc, non verranno ordinate di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento:

- domanda giudiziale per accertamento simulazione atti, trascritta a Lecco in data 28 maggio 2013 ai nn. 6069/4511;
- domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Lecco il 28



maggio 2013 ai nn. 6070/4512;

entrambe aventi ad oggetto l'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 9 ottobre 2008 n. 121009/45542 di repertorio Dott. Averoldi Giovanni, Notaio in Monza, sopra citato, annotato in data 30 maggio 2013 ai nn. 6195/699 di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

Con riferimento alle suddette formalità è stata emessa sentenza dal Tribunale di Lecco n. 795/2014 pubblicata il 7 agosto 2014 rg.n. 1976/2013, repertorio n. 1588/2014 del 7 agosto 2014, con la quale è stata accertata e dichiarata la natura simulata e la nullità ex artt. 1344-1418 c.c. del sopra citato atto di provenienza; tale sentenza è stata annotata a margine dell'atto sopra citato in data 18 gennaio 2018 ai nn. 643/67.

Si precisa che la suddetta formalità pregiudizievole, come stabilito con Sentenza del Tribunale di Lecco n. 153/2019 del 5 marzo 2019, emessa a seguito di opposizione di terzo alla presente esecuzione, sono state dichiarate inopponibili alla presente procedura esecutiva.

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'Esecuzione 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 prestata con le modalità indicate dal presente avviso di vendita;

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 autorizzato a sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al Giudice perché adottati i 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, rimettere gli atti al Giudice perché 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



seguinte 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, rimettere gli atti al Giudice perché 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 c.p.c., l'offerente dovrà redigere offerta irrevocabile d'acquisto (il modello potrà essere reperito sul sito [www.associazionenotailecco.it](http://www.associazionenotailecco.it)), 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 ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere



**inviare 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 visura 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 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. Qualora i lotti posti in vendita abbiano ad oggetto immobili con caratteristiche simili (es. box) si potrà formulare una cosiddetta "offerta a cascata" ossia un'unica offerta per più lotti, dichiarando di volerne acquistare soltanto uno con il relativo ordine di



preferenza. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi base differenti la cauzione dovrà essere calcolata sul lotto con il valore più alto;

c) l'indicazione del prezzo offerto, 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 pignoratorio, 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 non trasferibile intestato all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco** a titolo di CAUZIONE, che dovrà essere di importo **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 È 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 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA quanto dettato dall'art.41, quarto comma del d.lgs. 1/09/93 n.385, versare direttamente 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, potrà condannarlo 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 c.p.c. 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 3 maggio 2021

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Nicola De Lisa