



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 71/2010

AVVISO DI SESTA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Francesco Brini, Notaio in Missaglia, 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 COCIF SOCIETÀ COOPERATIVA con atto notificato al soggetto esecutato in data 22 marzo 2010 e trascritto a LECCO in data 1 aprile 2010 ai nn. 4844/3049;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario

AVV. BETTIGA COSTANZA ai seguenti recapiti: email: costanza.bettiga@libero.it; cellulare: 333-6646377;

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 09:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO PRIMO Euro 26.103,52

offerta efficace a partire da Euro 19.577,64

(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

Prezzo base del LOTTO SETTIMO Euro 10.583,79

offerta efficace a partire da Euro 7.937,84

(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 PRIMO

Proprietà Piena

In Comune amministrativo di BARZANO', in via Pirovano (senza numero civico), nel fabbricato per civili abitazioni disposto su quattro piani fuori terra, appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balconcino al piano primo; oltre a cantina al piano terra; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 4

* **mappale 673 sub. 702** graffato con 724 sub 706 graffato con 726 sub 706, Via Pirovano n. 24, piano 1, cat. A/3, cl. 1, vani 3, sup. cat. totale mq. 58, totale escluse aree scoperte mq. 58, R.C. Euro 178,18

* **mappale 724 sub. 709** graffato con 726 sub 709, Via Pirovano n. 24, piano T, cat. C/2, cl. U, mq. 5, sup. cat. totale mq. 7, R.C. Euro 13,43

PRECISAZIONE CATASTALE: le unità immobiliari, oggetto di vendita, sono ubicate in Via Pirovano, senza numero civico e non al numero civico 24, come risultante dai dati catastali.

Confini:

- dell'appartamento: ente comune al mappale 673 sub. 701 graffato con il mappale 724 sub. 705, graffato con il mappale 726 sub. 705, unità immobiliare di proprietà di terzi al mappale 724 sub. 702, ancora ente comune al mappale 673 sub. 701 graffato con il mappale 724 sub. 705, graffato con il mappale 726 sub. 705 e appartamento al mappale 673 sub. 703;

- della cantina: per tutti i lati ente comune al mappale 673 sub. 701 graffato con il mappale 724 sub. 705, graffato con il mappale 726 sub. 705.





Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile ed in particolare tra gli enti comuni sono compresi gli spazi, il locale tecnico ed il vano ascensore identificati con il mappale 673 sub. 701 graffato con il mappale 724 sub. 705 e graffato con il mappale 726 sub. 705.

Il CTU ha precisato che, l'appartamento è conforme sotto il profilo urbanistico, mentre ha rilevato delle difformità sotto il profilo igienico-sanitario; infatti il rapporto aeroilluminante della camera adiacente al bagno risulta inferiore a quello previsto dalla normativa vigente, cosicché il predetto locale non può essere considerato abitabile.

Il CTU ha evidenziato che l'appartamento, oggetto del presente lotto, potrà ottenere il certificato di agibilità quale monolocale con un locale accessorio, in quanto possidente i requisiti minimi.

Il CTU ha altresì precisato che la cantina non è conforme ai progetti depositati presso il Comune di Barzanò, pertanto il futuro aggiudicatario, a propria cura e spesa, dovrà presentare idonea documentazione urbanistica per regolarizzare lo stato di fatto dei luoghi.

LOTTO SETTIMO

Proprietà Piena

In Comune amministrativo di BARZANO', in via Pirovano (senza numero civico), nel fabbricato fatiscente per civili abitazioni disposto su tre piani fuori terra edificato sull'area al mappale 723 di C.T. di are 00.80 ente urbano, unità immobiliare composto da un locale al piano primo e un locale al piano secondo, a cui si accede da scala esterna comune; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:





Catasto Fabbricati - Foglio 4

* **mappale 723 sub. 702**, Via Pirovano n. 22, piano 1-2, cat. A/4, cl. 2, vani 5, sup. cat. totale mq. 92, totale escluse aree scoperte mq. 92, R.C. Euro 183,34

PRECISAZIONE CATASTALE: si precisa che l'unità immobiliare oggetto di vendita è ubicata in Via Pirovano, senza numero civico e non al numero civico 24, come risultante dai dati catastali.

Confini: prospetto sui mappali 209, 204 e 820 di C.T., vano scale comune al mappale 723 sub. 1 (BCNC) e mappale 724 di C.T.

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 ed in particolare il vano scale comune identificato al mappale 723 sub. 1 (BCNC).

Il CTU ha precisato che nessuna opera edilizia di ristrutturazione è stata fino ad oggi realizzata, pertanto l'immobile si trova in condizioni fatiscenti tanto da potere essere considerato come unità collabente (rudere).

Si fa presente che la scheda catastale è errata perché riporta due volte l'indicazione "primo piano" e non riporta l'indicazione "secondo piano".

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia comune a tutti i lotti (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° settembre 1967.

Successivamente il Comune di Barzanò ha rilasciato i seguenti provvedimenti urbanistici autorizzativi:

- permesso di costruire, pratica edilizia n. 198/2006 in data 08/05/2007, per la ristrutturazione della porzione di fabbricato residenziale, corredato dal relativo





decreto di autorizzazione paesistica, pratica edilizia n. 198/2006, rilasciato in data 16/02/2007;

- permesso di costruire, pratica edilizia n. 211/2007, in data 03/06/2008, in variante al permesso di costruire n. 198/2006, corredato dal relativo decreto di autorizzazione paesaggistica, pratica edilizia n. 211/2007, rilasciato in data 10/01/2008.

In data 23/02/2011 è stata inoltrata al Comune di Barzanò la denuncia di inizio attività, pratica Edilizia n. 16/2011, protocollata al n. 2057, non corredata da autorizzazione paesaggistica.

Si fa avvertenza che il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà presentare all'Agenzia delle Entrate ?Ufficio Provinciale di Lecco- Territorio idonea documentazione al fine di correggere l'indicazione dei piani sulla scheda catastale riferito al SETTIMO LOTTO, in quanto sulla stessa i locali vengono entrambi individuati al piano primo anziché piano primo e piano secondo.

Il CTU ha precisato che la realizzazione delle parti comuni è avvenuta in modo difforme da quanto raffigurato nell'allegato alla DIA protocollata al n. 2057 sopra citata; pertanto si fa avvertenza ai futuri aggiudicatari che dovranno predisporre un segnalazione certificata di inizio attività al fine di poter regolarizzare quanto sopra evidenziato.

Il CTU ha rilevato che gli immobili, oggetto della presente esecuzione, ricadono in zona urbanisticamente gravata da vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs. 42/2004.

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 23/03/2007 nn.4165/1986 di repertorio della Dott.ssa Laura Mutti, Notaio in Merate, registrato a Merate il 05/04/2007 al n. 1018 Serie 1T e trascritto a Lecco il 12/04/2007 ai nn.6996-4063, nonché la Convenzione per l'attuazione del piano di recupero di iniziativa privata stipulata in data 08/11/2006 nn.12389/7705 di repertorio del Dott. Paolo Mastrolilli, Notaio in Monza, ivi registrato il 10/11/2006 al n. 4002 Serie 1S e trascritto a Lecco il 22/11/2006 ai nn.21906-13712.

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 adotti 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 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, 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.associazionenotarilelecco.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 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 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 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** 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 quanto dettato dall'art.41, quarto comma del d.lgs. 1/09/93 n.385, versare direttamente a FLAMINIA SPV 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, 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 24 maggio 2021

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Francesco Brini

