



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 213/2015

AVVISO DI **TERZA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Guido Brotto, 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 VELA HOME S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 28 settembre 2015 e trascritto a LECCO in data 13 novembre 2015 ai nn. 12953/9095;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. BREGAGLIO FRANCESCA ai seguenti recapiti: telefono: 0341642361; email: francesca.bregaglio@virgilio.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: 10 novembre 2021 alle ore 10:30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del Lotto Unico Euro 28.237,50

offerta efficace a partire da Euro 21.178,12

(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 BELLANO (LC), Sezione Censuaria di BELLANO,



appartamento ubicato in Via Frazione Ombriaco n. 51, posto su tre livelli, composto, così come relazionato dal CTU: al piano terra da due locali (utilizzati in qualità di sgombero e ripostiglio); al piano primo da due locali (utilizzati in qualità di soggiorno e cucina/pranzo), sottoscala (in cui è situato il lavello della cucina), bagno e terrazzo; al piano secondo da tre locali (utilizzati in qualità di camere da letto), w.c. e balcone; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 5

* **mappale 552 sub. 2**, Via Frazione Ombriaco n. 34, piano P-1-2, cat. A/6, cl. U, vani 4, sup. cat. totale mq. 118, totale escluse aree scoperte mq. 116, R.C. Euro 165,27

PRECISAZIONI CATASTALI:

- si fa avvertenza che l'unità immobiliare di cui al mappale 552 sub. 2, oggetto di esecuzione, è ubicata in Via Frazione Ombriaco civico n. 51 e non civico n. 34, come risultante dai dati catastali;
- si rende noto che con variazione del 23 giugno 2014 n. 22071.1/2014, protocollo n. LC0062984, d'ufficio è stato variato il Foglio da 19 a 5 del mappale 552 sub. 2, per bonifica identificativo catastale;
- si rende noto altresì che con variazione territoriale n. 6/2021 del 1 gennaio 2020, in atti dal 12 marzo 2021, Legge Regionale 30 dicembre 2019 n. 25, il mappale 552 sub. 2 proveniente dal Comune di Bellano A745, è stato trasferito al Comune di Bellano Sezione Bellano A745A.

Confini in corpo: strada pedonale al mappale 1655, mappali 551, 549, 9989.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile.



Il CTU ha precisato che è altresì presente una soffitta non abitabile (h. 0-150 cm.) localizzata al di sopra dei locali al secondo piano, accessibile tramite botola presente in una delle camere da letto.

Accesso: il CTU ha precisato che l'accesso ai vani del piano terra, avviene direttamente dall'andito pedonale al mappale 1655; l'accesso al piano primo dell'abitazione, avviene tramite scala esterna in proprietà che ne consente il collegamento con il predetto andito pedonale al mappale 1655, mentre l'accesso ai locali del piano secondo, avviene mediante scala interna all'abitazione, che ne consente il collegamento diretto con i locali del piano primo.

Inoltre il CTU ha precisato che il porticato a parte del mappale 552, direttamente collegato all'andito pedonale di cui al mappale 1655, seppur non specificatamente indicato nell'atto di provenienza, risulta di fatto gravato da servitù di passaggio pedonale a favore del locale posto al piano terra identificato con il mappale 9989 (ex 548) di proprietà di terzi.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): Si precisa che (come risulta da atto di provenienza) le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, sono state edificate in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Il CTU ha dichiarato che da ricerche condotte presso gli Archivi Comunali, non è emersa alcuna pratica edilizia riguardante le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Il CTU ha precisato di aver riscontrato a livello urbanistico-edilizio le seguenti criticità:

a) tutti i locali ubicati al primo e al secondo piano, presentano altezze inferiori ai requisiti minimi dettati dal vigente Regolamento di Igiene Locale, oltre che dalle



Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.;

b) il bagno ubicato al primo piano possiede una superficie utile inferiore ai requisiti minimi dettati dal vigente regolamento di Igiene Locale;

c) assenza del locale antibagno obbligatorio tra soggiorno ed il bagno presenti al primo piano, ai sensi del vigente Regolamento di Igiene Locale;

d) i locali attualmente adibiti a cucina/pranzo, soggiorno e camere da letto, non rispettano i requisiti minimi di illuminazione naturale dettati dal vigente Regolamento di Igiene Locale;

e) il wc ubicato al secondo piano sembrerebbe sia stato costruito al di fuori del perimetro originario del fabbricato, occupando di fatto una porzione del balcone.

Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che le soluzioni che secondo il CTU dovrebbero essere attuate al fine di ottenere l'abitabilità dei locali, sono le seguenti:

* traslazione, mediante demolizione e ricostruzione, della soletta presente tra primo e secondo piano in modo da incrementare l'altezza dei locali del primo piano, fino ad ottenere il valore minimo di mt. 2,40 richiesto dalla Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T., seppur a discapito dei locali al secondo piano;

* spostamento, mediante demolizione e ricostruzione, dei tavolati divisorii presenti tra bagno e soggiorno in modo da incrementare la superficie utile del bagno, fino ad ottenere il valore minimo di 4 mq. richiesto dal vigente Regolamento di Igiene Locale e contestuale creazione di un locale antibagno;

* rimozione dei serramenti esterni della cucina/pranzo e del soggiorno, incremento della luce architettonica delle aperture mediante la parziale demolizione della muratura perimetrale, riquadratura dei varchi e successiva posa dei nuovi serramenti esterni, in modo da ottenere il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale dettati dal vigente Regolamento di Igiene Locale;



* dismissione del wc ubicato al secondo piano e demolizione totale delle sue pareti perimetrali, in modo da ripristinare l'originaria porzione di balcone e il relativo parapetto;

il tutto al fine di ottenere un'unità immobiliare costituita da due locali, un bagno e un antibagno, ubicati al piano primo e pienamente rispondenti ai requisiti dettati dalle normative vigenti, oltre a locali di sgombero posizionati al piano secondo.

Inoltre il CTU ha precisato di aver riscontrato le seguenti difformità catastali:

a) confrontando l'estratto mappa della particella 552, con lo stato di fatto dell'unità immobiliare al mappale 552 sub. 2 di C.F., si può presumere che parte del terrazzo posto al primo piano, nonché parte del sottostante ripostiglio localizzato al piano terra, siano stati edificati su di una porzione della particella 1655;

b) confrontando l'estratto mappa della particella 552, con lo stato di fatto dell'unità immobiliare al mappale 552 sub. 2 di C.F., si può notare che la scala esterna, il terrazzo e il ripostiglio sopra citati al punto a), risultano essere graficamente rappresentati in qualità di area graffiata alla suddetta particella 552;

c) confrontando la rappresentazione grafica di cui alla scheda catastale con lo stato di fatto dell'unità immobiliare al mappale 552 sub 2 di C.F., sono state rilevate numerose incongruenze quali: diversa distribuzione degli spazi interni; errata rappresentazione della scala interna; diversa disposizione della scala esterna, del balcone e del terrazzo; errata rappresentazione dei serramenti esterni; errata rappresentazione del ripostiglio al piano terra; inesattezze in merito all'indicazione delle altezze interne dei locali e delle coerenze dell'unità immobiliare; assenza del numero civico.

Difformità regolarizzabili secondo il CTU mediante:

* demolizione della porzione di terrazzo e della sottostante porzione di ripostiglio, al



fine di consentire il ripristino della corte comune di cui al mappale 1655;

* redazione di un Tipo Mappale per l'aggiornamento della mappa catastale della particella 552, in modo che la scala esterna e la porzione di ripostiglio (preservata dalle opere di demolizione descritte alla lettera precedente e fisicamente corrispondente al sottoscala) vengano correttamente annessi al fabbricato e non più rappresentati in qualità di area graffata;

* redazione delle pratiche DOCFA necessarie per la variazione con aggiornamento dell'unità immobiliare identificata al subalterno 2, in modo da ottenere la corretta corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato e la documentazione catastale, il tutto per un costo complessivo a carico del futuro aggiudicatario stimato dal CTU di circa Euro 4.300,00.

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

Dalla certificazione notarile redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. si rileva che, nei passaggi intermedi di proprietà nel corso del ventennio, non risulta trascritta l'accettazione da parte di un chiamato all'eredità in morte della dante causa di parte debitrice. Si dà atto che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che, essendo ormai trascorso il decennio dalla predetta data, il Notaio delegato, al fine di poter garantire la continuità delle trascrizioni nel ventennio ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 Codice Civile, proceda solo su espressa richiesta dell'aggiudicatario e solo a spese dell'aggiudicatario stesso, alla trascrizione dell'atto costituente accettazione tacita, così come previsto dall'art.2648, 3° comma Codice Civile, una volta che abbia dichiarato l'aggiudicazione definitiva dei beni immobili e comunque prima dell'emissione del decreto di trasferimento.



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 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; **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.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 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 VELA HOME 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 1 luglio 2021

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Guido Brotto