



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 68/2018**

AVVISO DI **SECONDA 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 POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con atto notificato al soggetto esecutato in data 3 aprile 2018 e trascritto a LECCO in data 20 aprile 2018 ai nn. 5274/3834;

**RENDE NOTO**

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. BRUSADELLI MIRIAM ai seguenti recapiti: telefono: 031861959; email: brusadellipozzi@tiscali.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: 23 novembre 2021 alle ore 10:15 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Prezzo base del Lotto Unico Euro 57.525,00

offerta efficace a partire da Euro 43.143,75

(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 GALBIATE (LC), Sezione Censuaria di VILLA



VERGANO, a parte del fabbricato condominiale in via Don Giovanni Minzoni n. 3, eretto su area al mapp. 507 ente urbano di C.T. di are 18.70, appartamento, composto, così come relazionato dal CTU, da ingresso, camera, bagno, soggiorno con angolo cottura, terrazzo e soppalco al piano primo; con annesso vano ad uso cantina al piano interrato; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione VII - Foglio 3

\* **mappale 507 sub. 13**, Via Don Giovanni Minzoni, piano S1-1, cat. A/2, cl. 3, vani 3,5, sup. cat. totale mq. 81, totale escluse aree scoperte mq. 78, R.C. Euro 343,44  
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 Don Giovanni Minzoni al civico n.3, civico non inserito in banca dati catastali.

Confini (così come relazionato dal CTU):

- dell'appartamento: altro appartamento, giardino condominiale e scala d'accesso, altro appartamento, giardino condominiale;
- del vano ad uso cantina: disimpegno comune, altra cantina, terrapieno, altra cantina, disimpegno comune.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di 45,20 millesimi per l'appartamento ed il vano ad uso cantina, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti Codice Civile e delle Tabelle Millesimali, ed in particolare, come risultante dal titolo di provenienza a parte debitrice, sono enti comuni condominiali la strada di accesso, le recinzioni, la piscina, nonché tutta l'area su cui insistono i fabbricati e quella ad esso circostante identificata catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni - Foglio 9

\* **mappale 507**, ENTE URBANO, Ha. 0.18.70 (Are diciotto Centiare settanta)



- \* **mappale 1084**, ENTE URBANO, Ha. 0.04.36 (Are quattro Centiare trentasei)
  - \* **mappale 1573**, CAST FRUTTO cl. 2, Ha. 0.10.00 (Are dieci), Reddito Dominicale Euro 0,52, Reddito Agrario Euro 0,26
  - \* **mappale 1574**, CAST FRUTTO cl. 2, Ha. 0.05.50 (Are cinque Centiare cinquanta), Reddito Dominicale Euro 0,28, Reddito Agrario Euro 0,14
  - \* **mappale 1575**, ENTE URBANO, Ha. 0.15.00 (Are quindici)
  - \* **mappale 1889**, CAST FRUTTO cl. 2, Ha. 0.23.10 (Are ventitré Centiare dieci), Reddito Dominicale Euro 1,19, Reddito Agrario Euro 0,60
  - \* **mappale 2292**, CAST FRUTTO cl. 2, Ha. 0.01.80 (Are uno Centiare ottanta), Reddito Dominicale Euro 0,09, Reddito Agrario Euro 0,05
  - \* **mappale 2293**, CAST FRUTTO cl. 2, Ha. 0.15.00 (Are quindici), Reddito Dominicale Euro 0,77, Reddito Agrario Euro 0,39
- Confini a corpo (con riferimento alla mappa di C.T.): mappale 1890, mappale1881, mappale 1880, mappale2294, di nuovo mappale 1880, mappale 2515, mappale 959, mappale 1248, mappale 2707, mappale1250, mappale 490, mappale 493, strada.

Notizie ai sensi della vigente disciplina 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 oggetto dei seguenti provvedimenti edilizio- autorizzativi rilasciati dal Comune di Galbiate:

- Concessione Edilizia prat. n. 1228, rilasciata in data 21 dicembre 1979, per la costruzione di casa di civile abitazione;
- Concessione Edilizia prat. n.1228/variante, rilasciata in data 26 luglio 1983, per lavori in variante alla C.E n.1228;
- Concessione Edilizia prat. n.1228/piscina, rilasciata in data 29 dicembre 1983, per



costruzione piscina;

- Concessione Edilizia prat. n. 1415, rilasciata in data 15 settembre 1983;
- Concessione Edilizia prat. n. 1415/R, rilasciata in data 5 novembre 1987, per rinnovo concessione edilizia n.1415;
- Concessione Edilizia prat. n. 83/85, rilasciata in data 22 gennaio 1986, per formazione accesso carraio e pedonale - recinzione;
- Concessione Edilizia prat. n.1228/79 variante, rilasciata in data 6 febbraio 1987, per lavori in variante alla C.E n 1228/variante;
- Concessione Edilizia prat. n. 1415/R/V, rilasciata in data 12 dicembre 1988, per lavori in variante alla C.E n 1415/R/V;

Il CTU ha precisato che è stato rilasciato permesso di abitabilità dal Comune di Galbiate in data 10 febbraio 1987, pratica n 1228.

Il CTU ha rilevato la seguente difformità a livello catastale: mancata volturazione a seguito di denuncia di successione della quota di comproprietà sull'area ad uso condominiale. La difformità è regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, con un costo stimato dal CTU di circa Euro 221,00.

Gli immobili si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con tutte le pertinenze, le accessioni, gli accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti ove esistenti, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza redatto in data 19 giugno 1990 al n. 31066 di repertorio Dott. Manetto Martino Fabroni, Notaio in Lecco, registrato a Lecco in data 29 giugno 1990 al n. 1972 Vol. VII ed ivi trascritto in data 12 luglio 1990 ai nn. 7079/5304.

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; **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.associazionenotarilecco.it](http://www.associazionenotarilecco.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**





**fondiaro.**

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 BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI 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 9 luglio 2021

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Nicola De Lisa