



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N.177/2014**

AVVISO DI **QUARTA** VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Ottaviano Anselmo NUZZO, Notaio in Colico, delegato 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 BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA con atto notificato al soggetto esecutato in data 28/05/2014 e trascritto a Lecco in data 28/07/2014 ai nn. 8369/6361;

**RENDE NOTO**

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. ANZALDI FRANCESCO PAOLO ai seguenti recapiti: telefono: 0341/285717; email: avv.anzaldi@studiolegaleanzaldi.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: 22 ottobre 2020 ore 16.30 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

**Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 28.687,50;**

**offerta efficace a partire da Euro 21.515,63;**

**(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**



### Quota indivisa di 1/2 del diritto di proprietà

In Comune amministrativo e censuario di **CALCO** (LC), a parte del fabbricato condominiale denominato "EDIFICIO E-F" Scala E, in Via Privata Saint Germain Laprade n.53/4, eretto su area di cui al mapp. 4049 - Ente urbano - di Ett. 0.77.00 del Catasto Terreni, **appartamento** composto da ingresso, soggiorno/cottura, bagno, camera e due balconi al piano secondo (sottotetto); oltre a **vano ad uso cantina** e **vano ad uso autorimessa** al piano interrato; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati – fg. 2

\* **mapp. 4049 sub. 51**, Località Piano, P. 2.S1, Cat. A/2, Cl. 2, Vani 3,5, Sup. Cat. Totale Mq. 66 – Totale escluse aree scoperte Mq. 64, R.C. Euro 316,33;

\* **mapp. 4049 sub. 115**, Località Piano, P. S1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. Mq. 15, Sup. Cat. Totale Mq. 17, R.C. Euro 58,10.

PRECISAZIONE CATASTALE: si fa avvertenza che il fabbricato condominiale in cui sono comprese le unità immobiliari, oggetto di esecuzione, è ubicato in Via Privata Saint Germain Laprade n. 53/4, frazione Località Piano e non in Località Piano, come risultante dai dati catastali.

Confini:

- dell'appartamento: Scala E comune - affaccio su area di proprietà di terzi - unità immobiliare di cui al mapp. 4049/55 - affaccio su area di proprietà di terzi - unità immobiliare di cui al mapp. 4049/50;

- della cantina: unità immobiliare di cui al mapp. 4049/54 - corridoio comune - unità immobiliare di cui al mapp. 4049/59 - intercapedine - unità immobiliare di cui al mapp. 4049/47 - unità immobiliare di cui al mapp. 4049/48 - unità immobiliare di cui



al mapp. 4049/58;

- dell'autorimessa: corsello di accesso ai box - unità immobiliare di cui al mapp. 4049/114 - intercapedine - terrapieno - unità immobiliare di cui al mapp. 4049/116.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di 13,285 millesimi "Generali" per l'appartamento e in ragione di 1,750 millesimi "Generali" per l'autorimessa, nonché in ragione di 64,021 millesimi "Edificio scale E-F" e 145,927 millesimi "Scala E" ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento di Condominio.

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 sono comprese le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 22/01 rilasciata dal Comune di Calco in data 7 marzo 2002 Prot. n. 3048, e che successivamente è stata inoltrata in data 1 dicembre 2004 al medesimo Comune la denuncia di inizio attività pratica n. 76/2004 protocollata al n. 15779, corredata dal relativo provvedimento di autorizzazione paesistica ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 490/99, rilasciato in data 11 ottobre 2004 n. 3288/p/04, per opere consistenti nel recupero del sottotetto a fini abitativi nell'Ambito del P.A. 1.

Il CTU ha precisato che in data 21 dicembre 2005 è stata inoltrata la richiesta di rilascio del certificato di abitabilità protocollata al n. 18703 e che, ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. n.380/2001 deve intendersi attestata per silenzio-assenso.

Il CTU ha dichiarato che l'appartamento non è conforme in quanto sono state realizzate opere interne, in assenza di autorizzazione, consistenti nella demolizione



della tramezzatura che separa il locale cucina dal locale soggiorno, ma che lo stesso è regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, urbanisticamente mediante presentazione di CILA e catastalmente mediante presentazione di una nuova scheda catastale aggiornata, per un costo complessivo di Euro 2.000,00 (di cui Euro 1.000,00 per spese tecniche ed Euro 1.000,00 per sanzione amministrativa per sanatoria).

Il CTU ha dichiarato che gli immobili in oggetto ricadono in Zona "*BC Piani Attuativi vigenti. Norme tecniche di attuazione ed indici: sono permessi tutti gli interventi relativi a Piano di Lottizzazione. L'edificazione avviene mediante permesso di costruire o DIA in attuazione dei P.A. vigenti. Destinazione principale: Residenza, destinazione d'uso compatibili con la residenza, nei limiti del 30% della s.l.p.*" secondo il vigente PGT approvato con delibera n. 49 del 26 marzo 2015 e successiva variante n. 20 del 2 luglio 2014.

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.

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 21 settembre 2006 nn. 58437/15123 di repertorio del Dott. Francesco Brini, Notaio in Missaglia, registrato a Merate il giorno 27 settembre



2006 al n. 2825 Serie 1T e trascritto a Lecco il 5 ottobre 2006 ai nn. 18153/11419, nonché nella Convenzione per l'Attuazione di un Piano di Lottizzazione denominato "PA1" redatto ai sensi della Legge Regionale n. 23 del 23 giugno 1997, in Comune di Calco Località Piano, stipulata con il Comune di Calco giusta atto in data 18 dicembre 2001 n. 45452/9242 di rep. Notaio Dott. Francesco Brini di Missaglia, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 10 gennaio 2002 ai nn. 306/226.

Inoltre si fa avvertenza al futuro aggiudicatario dell'esistenza della servitù di elettrodotto per una linea elettrica a 132 KV a favore di ENEL S.p.A., gravante sull'originario mapp. 31 del Catasto Terreni, giusta atto in data 29 dicembre 1998 n. 33006 di rep. Notaio Dott. Francesco Brini di Missaglia, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 4 febbraio 1999 ai nn. 1272/968.

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'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 adotti 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, 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 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;

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 BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A 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.

Atto redatto a Lecco, lì 25 giugno 2020

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Ottaviano Anselmo NUZZO