



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 2/2020

AVVISO DI **QUINTA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

La Dott.ssa Federica Croce, Notaio in Lecco, delegata 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 10 dicembre 2019 e trascritto a LECCO in data 4 febbraio 2020 ai nn. 1179/845;

vista l'ordinanza di vendita in data 23 febbraio 2021 e il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 21 settembre 2021;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. NESSI MASSIMILIANO ai seguenti recapiti: telefono: 03411880480; email: info@studiolegalenessi.com;

A V V I S A

che presso la sala aste dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, Via Roma n. 34 -Lecco- procederà alla:

VENDITA SENZA INCANTO: 23 maggio 2024 alle ore 15:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO SECONDO Euro 36.924,61

offerta efficace a partire da Euro 27.693,46

(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 SECONDO

In Comune Amministrativo di PRIMALUNA (LC), Censuario di CORTABBIO, a parte del fabbricato condominiale in Via Alessandro Manzoni n. 9, le seguenti unità immobiliari:

A) Proprietà Piena

- appartamento composto, secondo quanto relazionato dall'esperto stimatore, da ingresso, soggiorno con cucina, camera, due locali adibiti a ripostiglio e bagno al piano terra; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione COR - Foglio 5

* **mappale 1577 sub. 702** graffato con 1578 sub 702, Via Alessandro Manzoni n. 9, piano T, cat. A/3, cl. 1, vani 3,5, sup. cat. totale mq. 62, totale escluse aree scoperte mq. 62, R.C. Euro 112,07

* **mappale 1578 sub. 705**, Via Alessandro Manzoni n. 9, piano T, cat. C/2, cl. U, mq. 20, sup. cat. totale mq. 29, R.C. Euro 49,58

- porzione di appartamento costituente, nello stato di fatto dei luoghi, un'unica unità immobiliare con il mappale 3324 sub. 3 di seguito descritto alla lettera B) e composta, secondo quanto relazionato dall'esperto stimatore, da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, due camere, ripostiglio, porzione di camera e porzione di balcone coperto al piano secondo; con annessa porzione di sottotetto agibile non abitabile al piano terzo, accessibile da scala comune al fabbricato; con l'avvertenza che completa l'appartamento una porzione di camera, identificata con il mappale 3323 sub. 3, non oggetto di vendita poichè di proprietà di terzi, come meglio di seguito precisato;

il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione COR - Foglio 5



* **mappale 1577 sub. 704** graffato con 1578 sub 704, Via Alessandro Manzoni n. 9, piano 2-3, cat. A/3, cl. 1, vani 6,5, sup. cat. totale mq. 98, totale escluse aree scoperte mq. 97, R.C. Euro 208,13

* **mappale 1578 sub. 707**, Via Alessandro Manzoni n. 9, piano 2-3, cat. A/3, cl. 1, vani 3,5, sup. cat. totale mq. 51, totale escluse aree scoperte mq. 51, R.C. Euro 112,07

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

- del mapp. 1577 sub. 702 graffato con il mapp. 1578 sub 702: unità immobiliare di cui al mapp. 1577 sub. 705, vano scala comune di cui al mapp. 1577 sub. 701 graffato con il mapp. 1578 sub. 701 (BCNC), mapp. 1582 e 1581;

- del mapp. 1578 sub. 705: mapp. 2291 e 2561, vano scala comune di cui al mapp. 1577 sub. 701 graffato con il mappale 1578 sub. 701 (BCNC), unità immobiliare di cui al mapp. 1577 sub. 702 graffato con il mappale 1578 sub. 702 e mapp. 1580;

- del mapp. 1577 sub. 704 graffato con il mapp. 1578 sub. 704:

* del piano secondo: unità immobiliare di cui al mapp. 1578 sub. 707, vano scala comune di cui al mapp. 1577 sub. 701 graffato con il mapp. 1578 sub. 701 (BCNC), unità immobiliare di cui al mapp. 1578 sub. 707, unità immobiliare di cui al mapp. 3324 sub. 3 e affaccio sul mapp. 1581;

* del piano terzo sottotetto: unità immobiliare di cui al mapp. 1578 sub. 707, vano scala comune di cui al mapp. 1577 sub. 701 graffato con il mapp. 1578 sub. 701 (BCNC) e unità immobiliare di cui al mapp. 1577 sub. 703 graffato con il mapp. 1578 sub. 703;

- del mapp. 1578 sub. 707:

* del piano secondo: unità immobiliare di cui al mapp. 1577 sub. 704 graffato con il mapp. 1578 sub. 704, affaccio sul mapp. 1580, 2292, 2561, vano scala comune di



cui al mapp. 1577 sub. 701 graffato con il mapp. 1578 sub. 701 (BCNC);

* del piano terzo sottotetto: unità immobiliare di cui al mapp. 1577 sub. 704 graffato con il mapp. 1578 sub. 704, affaccio sul mapp. 1580, 2292, 2561, vano scala comune di cui al mapp. 1577 sub. 701 graffato con il mapp. 1578 sub. 701 (BCNC).

PRECISAZIONI CATASTALI: si rende noto che:

- con variazione del 14 agosto 2015 n. 26512.1/2015, pratica n. LC0076071, d'ufficio per bonifica identificativo catastale, l'unità immobiliare di cui al Foglio 12 mapp. 1577 sub. 1 è stata variata al Foglio 5 mapp. 1577 sub. 501; con successiva variazione del 6 marzo 2019 n. 5247.1/2019, pratica n. LC0016180, per migliore identificazione grafica, il mapp. 1577 sub. 501 è stato soppresso e ha originato il mapp. 1577 sub. 702 graffato col mapp. 1578 sub. 702;

- con variazione del 14 agosto 2018 n. 26518.1/2015, pratica n. LC0076078, d'ufficio per bonifica identificativo catastale, l'unità immobiliare di cui al Foglio 12 mapp. 1578 sub. 1 è stata variata al Foglio 5 mapp. 1578 sub. 501; con successiva variazione del 6 marzo 2019 n. 5250.1/2019, pratica n. LC0016183, per migliore identificazione grafica, il mapp. 1578 sub. 501 è stato soppresso e ha originato il mapp. 1578 sub. 705;

- con variazione del 14 agosto 2015 n. 26514.1/2015, pratica n. LC0076073, d'ufficio per bonifica identificativo catastale, l'unità immobiliare di cui al Foglio 12 mapp. 1577 sub. 3 è stata variata al Foglio 5 mapp. 1577 sub. 503; con successiva variazione del 6 marzo 2019 n. 5249.1/2019, pratica n. LC0016182, per migliore identificazione grafica il mapp. 1577 sub. 503 è stato soppresso e ha originato il mapp. 1577 sub. 704 graffato con il mapp. 1578 sub. 704;

- con variazione del 14 agosto 2015 n. 26520.1/2015, pratica n. LC0076080, d'ufficio per bonifica identificativo catastale, l'unità immobiliare di cui al Foglio 12



mapp. 1578 sub. 3 è stata variata al Foglio 5 mapp. 1578 sub. 503; con successiva variazione del 6 marzo 2019 n. 5252.1/2019, pratica n. LC0016185, per migliore identificazione grafica il mapp. 1578 sub. 503 è stato soppresso e ha originato il mapp. 1578 sub. 707.

B) Quota indivisa di 1/3 del diritto di proprietà

- unità immobiliare composta da porzione di camera e balcone al piano secondo, annessa, nello stato di fatto dei luoghi e così come relazionato dall'esperto stimatore, all'appartamento posto al piano secondo sopra descritto alla lettera A ed identificato con il mapp. 1577 sub. 704 graffato col mapp. 1578 sub. 704 e con il mapp. 1578 sub. 707; identificata catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione COR - Foglio 5

* **mappale 3324 sub. 3**, Via Alessandro Manzoni n. 9, piano 2, cat. A/3, cl. 1, vani 1,5, sup. cat. totale mq. 2, totale escluse aree scoperte mq. 1, R.C. Euro 48,03

Confini: unità immobiliare di cui al mapp. 1578 sub. 707 ed unità immobiliare di cui al mapp. 1577 sub. 704 graffato con il mapp. 1578 sub. 704.

PRECISAZIONE CATASTALE: si rende noto che in data 6 marzo 2019 n. 181.1/2019, pratica n. LC0016186, è stato costituito il mapp. 3324 sub. 3.

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.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): l'esperto stimatore ha affermato che il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari, oggetto del presente lotto secondo, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967.

Successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Primaluna i seguenti



provvedimenti edilizi:

- nulla osta n. 11 in data 23 agosto 1960, per sistemazione casa esistente;
- permesso di costruire in sanatoria n. 28/2018 in data 31 luglio 2018, per opere eseguite in parziale difformità.

Si fa avvertenza che completa l'appartamento identificato con il mappale 1577 sub. 704 graffato con il mappale 1578 sub. 704 nonchè con il mappale 1578 sub. 707, la porzione di camera identificata con il mappale 3323 sub. 3, non oggetto di vendita poichè di proprietà di terzi; pertanto il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese dovrà provvedere all'acquisto della suddetta unità immobiliare o comunque a regolarizzare la situazione di fatto. A tal proposito si evidenzia che, con dichiarazione resa al Custode in data 25 luglio 2022, i proprietari di tale porzione immobiliare hanno manifestato la loro disponibilità a cedere gratuitamente tale porzione di immobile.

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.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte debitrice nonché nella perizia allegata agli atti solo con riferimento ai beni immobili oggetto del presente avviso.

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 relativamente a eventuali contratti di locazione opponibili all'aggiudicatario ed all'importo delle spese condominiali insolute, per le quali si evidenzia che ai sensi dell'art.63, secondo comma disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento di contributi relativi all'anno in



corso e a quello precedente".

Si evidenzia inoltre che nel caso di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare si potrà procedere alla liberazione dell'immobile soltanto a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento. Il futuro aggiudicatario con l'istanza di partecipazione alla vendita, potrà richiedere che sia il custode a provvedere alla liberazione dell'immobile.

MODALITA' DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno 23 maggio 2024 alle ore 15:00, presso la sala aste dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, sita in Lecco, via Roma n. 34, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

Nel caso di presentazione di più offerte, il delegato darà inizio alla gara alla quale potranno partecipare tutti gli offerenti presenti, le cui offerte siano ritenute validamente formulate.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti.

La gara verrà dichiarata conclusa se nel tempo massimo di due minuti non verranno effettuate offerte in aumento rispetto all'ultima offerta validamente formulata.

Per quanto riguarda le offerte (singolarmente proposte o all'esito della gara) si precisa che saranno così considerate:

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 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, del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario e dell'eventuale estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale se coniugato; 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, del codice fiscale e del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario 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 entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile di Lecco la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e 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 21 febbraio 2024

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Federica Croce