



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 80/2023

AVVISO DI **PRIMA 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 BANCO BPM SPA con atto notificato al soggetto esecutato in data 29 maggio 2023 e trascritto a BERGAMO in data 13 giugno 2023 ai nn. 33093/22595;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. ANELO SILVIA ai seguenti recapiti: telefono: 3290753620; email: ubimaior@libero.it;

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: 18 giugno 2024 alle ore 11:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 58.800,00

offerta efficace a partire da Euro 44.100,00

(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 e Censuario di MONTE MARENZO (LC) - frazione



Levata - nel fabbricato sito in via San Carlo n. 29 - catastalmente senza numero civico - unità immobiliare ad uso abitativo, e precisamente come relazionato dall'esperto stimatore, appartamento al piano settimo, composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, corridoio e balcone. Identificato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Foglio 5

* **mappale 1332 sub. 22**, Via San Carlo n. SN, piano 7, cat. A/2, cl. U, vani 6, sup. cat. totale mq. 127, totale escluse aree scoperte mq. 125, R.C. Euro 309,87

PRECISAZIONE CATASTALE: il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, è ubicato in Via San Carlo n. 29 e non in Via San Carlo n. SN, come risultante in banca dati catastale.

Coerenze: affaccio su area condominiale, vano scala comune, appartamento di terzi, affaccio su area condominiale.

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.

Notizie ai sensi della vigente disciplina in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che l'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato edificato in forza di Licenza edilizia n. 3, rilasciata il 21 febbraio 1968, e successiva Variante autorizzata con licenza edilizia n. 3 in data 27 agosto 1968, per modifiche al progetto di cui alla Licenza Edilizia in data 21 febbraio 1968; con agibilità del 5 settembre 1969 n. 3 di protocollo.

L'esperto stimatore ha affermato che il PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 24 luglio 2019 (approvazione variante al PGT), classifica l'immobile in zona - Ambito B1 per attività di tipo



residenziale - Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. PdR 60, NTA Piano delle Regole - l'immobile risulta esterno al perimetro del Parco Adda Nord, ma confinate con esso, pertanto soggetto alla normativa di Parco, di cui all'Art. 5 delle NTA "aree esterne di particolare valore", ed eventuali interventi aventi rilievo sull'aspetto esteriore dell'immobile saranno soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

L'esperto stimatore ha dichiarato che l'unità immobiliare oggetto del presente avviso di vendita, è conforme dal punto di vista urbanistico; mentre a livello edilizio e catastale sono presenti le seguenti difformità:

* a livello edilizio:

- l'appartamento è stato ampliato per annessione di porzione dell'appartamento adiacente (sul piano erano previsti tre appartamenti, ma ne sono stati realizzati solo due più ampi);
- è stato realizzato un secondo piccolo balcone sul fronte nord-est, comprensivo di nuova piccola porta finestra di accesso;
- nel vano ad uso soggiorno, sulla parete posta a nord-ovest, è presente una seconda finestra non prevista in progetto (si segnala che tale difformità interessa tutti i piani del condominio);
- la porta-finestra autorizzata nella parete sud-ovest, risulta lievemente spostata verso nord;
- sono presenti minimi spostamenti di tavolati interni e di porte interne;
- i muri perimetrali risultano più spessi e non inclinati come da progetto;
- il soffitto è stato realizzato in piano e non inclinato come da progetto, con altezza interna pari a mt. 2,97 (inferiore all'altezza media prevista come rilevata dai disegni di progetto).

Si segnala inoltre una lieve differenza nella superficie complessiva dell'unità,



inferiore al 2%, costituente tolleranza edilizia, ai sensi dell'Art. 34-bis, DPR 380/01.

In relazione all'azzoneamento di PGT che prevede l'assoggettamento ad autorizzazione paesaggistica del fabbricato (Art. 5 NTA Parco Adda Nord), si segnala in primo luogo che le varianti sono state realizzate ante vincolo paesaggistico (immobile edificato nel 1969, Parco Adda Nord istituito nel 1983), ed in secondo luogo che in ogni caso, le finestre realizzate in aggiunta con le stesse caratteristiche architettoniche delle altre presenti, risultano escluse dall'Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi del D.P.R. 31/17, punto A.2 Allegato A, mentre la formazione del nuovo piccolo balconcino, con superficie utile pari a mq. 3,40, è contenuta entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato (valutata per il singolo appartamento), rientrando quindi nel limite delle superfici ammesse in difformità, per richiesta di compatibilità paesaggistica, ai sensi della Circolare n. 33 del 26.06.2009 del Ministero per i Beni e le Attività Produttive.

* A livello catastale:

- la planimetria catastale presenta parte delle difformità rispetto allo stato di fatto, come elencate nella conformità edilizia (nuova finestra, spostamento di alcune porte interne); ed inoltre nella visura catastale non è indicato il numero civico;
- Il fabbricato non risulta inserito nella mappa catastale, l'area di sedime di cui all'attuale mappale 1696, non risulta correttamente scaricata al Catasto Fabbricati quale ente urbano (normativa di riferimento: D.P.R. 1142/1949 e s.m.i.).

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- redazione ed ottenimento di SCIA in sanatoria, ai sensi dell'Art. 36 DPR 380/2001;
- redazione pratica DOCFA di variazione catastale per aggiornamento di una planimetria catastale ed inserimento del numero civico;
- redazione e deposito di Tipo Mappale, presentato congiuntamente da tutti i



proprietari degli appartamenti componenti il fabbricato.

Costi di regolarizzazione stimati dall'esperto stimatore come segue:

- redazione pratica Scia in Sanatoria euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero) - esclusi cassa ed iva; sanzione pecuniaria relativa alla pratica di Scia in Sanatoria, da determinarsi a cura dell'Amministrazione, che si stima in euro 1.000,00 (mille virgola zero zero);
- redazione e deposito di planimetria catastale con procedura DOCFA: euro 600,00 (seicento virgola zero zero) - al netto di iva e cassa; diritti catastali: euro 50,00 (cinquanta virgola zero zero);
- per la redazione di tipo mappale (in relazione ai 22 appartamenti presenti nel condominio): euro 100,00 (cento virgola zero zero) oltre Iva e cassa.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, il futuro aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

Si fa avvertenza che, come rilevato dall'esperto stimatore, alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura stipulato in data 25 marzo 2022 (con scadenza il 31 marzo 2026), registrato a Lecco il 29 marzo 2022 al n. 1466 serie 3T.

L'immobile in oggetto si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 a rogito del Notaio Enrico Chiodi Daelli di Milano, in



data 3 luglio 2006, rep. n. 163991/30819, registrato a Milano il 7 luglio 2006 al n. 11950, trascritto a Bergamo l'8 luglio 2006 ai nn. 44050/25728.

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 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 18 giugno 2024 alle ore 11:00, 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 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 al creditore munito di privilegio fondiario 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 31 gennaio 2024

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Nicola De Lisa