



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 155/2022

AVVISO DI **PRIMA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Alessio Battiloro, 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 NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con atto notificato al soggetto esecutato in data 1 dicembre 2022 e trascritto a LECCO in data 4 gennaio 2023 ai nn. 145/118;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. MATTANA RAFFAELE ai seguenti recapiti: telefono: 0341355018; email: raffaelematt@libero.it;

AVVISA

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

VENDITA SENZA INCANTO: 25 giugno 2024 alle ore 15:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 24.990,00

offerta efficace a partire da Euro 18.742,50

(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

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo e Censuario di PADERNO D'ADDA (LC), via Roma n.



16, appartamento sito a piano terra e primo di una palazzina di due piani fuori terra. L'abitazione è composta, così come relazionato dall'esperto stimatore, al piano terra da locale cucina utilizzato come ripostiglio e da un bagno, al primo piano da due vani utilizzati come soggiorno/cucina e camera da letto oltre ad un vano utilizzato come bagno (ancorché privo dei requisiti per essere considerato tale) posto al di sopra della scala condominiale. L'accesso ad entrambi i piani avviene tramite il passaggio su parti comuni. Completa la proprietà cantina sita al piano terra ed utilizzata come box, con accesso carraio da via Verdi n. 2.

Detti beni sono così meglio catastalmente identificati:

Catasto Fabbricati - Foglio 1

* **mappale 667 sub. 8**, Via Roma n. 2-4, piano T-1, cat. A/4, cl. 1, vani 3,5, sup. cat. totale mq. 104, totale escluse aree scoperte mq. 104, R.C. Euro 119,30

* **mappale 667 sub. 3**, Via Roma, piano T, cat. C/2, cl. 2, mq. 11, sup. cat. totale mq. 18, R.C. Euro 22,16

PRECISAZIONE CATASTALE:

- l'unità immobiliare contraddistinta con il mappale 667 sub. 8, è ubicata in Via Roma al civico n. 16 e non al civico n. 2-4, come risultante dalla banca dati catastale;

- l'unità immobiliare contraddistinta con il mappale 667 sub. 3, è ubicata in Via Verdi n. 2 e non in Via Roma, come risultante dalla banca dati catastale.

Coerenze:

- dell'appartamento: affaccio su corte comune, proprietà di terzi, via Roma, vano scala comune;

- del locale cantina: mappale 742, proprietà di terzi (in atto di provenienza identificata con scheda registrata al numero 116/2), corte comune, proprietà di terzi



(in atto di provenienza identificata con scheda registrata al numero 116/1).

Inoltre all'aggiudicatario spetta la proprietà pro quota sulle parti comuni condominiali, ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile ed all'eventuale regolamento di condominio.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che i fabbricati in cui sono comprese le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, sono stati edificati in epoca antecedente al 1^a settembre 1967 e che, a seguito di accesso agli atti effettuato presso il Comune di Paderno d'Adda, non ha reperito alcuna pratica edilizia relativa agli immobili in oggetto.

L'esperto stimatore ha ritenuto gli immobili non conformi a livello edilizio, precisando che la difformità è regolarizzabile (salvo quanto espressamente riportato in merito al bagno posto al di sopra del vano scala condominiale).

L'esperto stimatore ha dichiarato che presso l'ufficio tecnico del Comune di Paderno d'Adda non è stata reperita alcuna documentazione edilizia; pertanto confrontando la planimetria catastale (unico documento disponibile) rispetto allo stato dei luoghi emergono le seguenti difformità:

- all'interno del vano a piano terra è stata costruita una parete a delimitare un nuovo bagno, inoltre una finestra su via Roma risulta tamponata internamente;
- al piano primo la porta d'ingresso risulta essere posizionata sul pianerottolo, incrementando la superficie dell'unità immobiliare, sono state tamponate n. 2 finestre sul lato nord e la finestra che affaccia su via Roma nel locale camera graficamente risulta essere più ampia rispetto allo stato dei luoghi; nel locale ad uso soggiorno sono state realizzate due piccole porzioni di tavolato;
- per quanto riguarda la cantina in corpo esterno, dalla planimetria catastale



emergono due aperture distinte, nello stato dei luoghi si evidenzia però che è stata realizzata un'unica apertura con la posa di basculante.

Inoltre, in merito al vano utilizzato come bagno posto al di sopra del vano scala condominiale, l'esperto stimatore ha precisato che non potrà essere regolarizzato in quanto non possiede i minimi requisiti edilizi ed igienico sanitari. Pertanto il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, a rimuovere i sanitari ed a ripristinare la corretta posizione della porta di accesso al piano primo, con costi quantificati in euro 10.000,00 (diecimila).

Inoltre, secondo l'esperto stimatore, sarà necessario procedere alla presentazione di accertamento di compatibilità paesaggistica e sanatoria comunale al fine di sanare la formazione del nuovo bagno al piano terra e regolarizzare le finestre tamponate o con diversa dimensione, nonché la nuova apertura della cantina posta in corpo staccato; il tutto, a cura e spese del futuro aggiudicatario, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in euro 10.000,00 (diecimila).

L'esperto stimatore ha segnalato l'errata indicazione dell'indirizzo in banca dati catastale. Pertanto sarà necessario aggiornare la toponomastica catastale con un costo previsto di euro 300,00 (trecento).

L'esperto stimatore ha ritenuto gli immobili catastalmente non conformi; le difformità sono però ritenute regolarizzabili a cura e spese del futuro aggiudicatario. Rispetto alla planimetria catastale l'esperto stimatore ha individuato le seguenti difformità:

- all'interno del vano a piano terra è costruita una parete a delimitare un nuovo bagno, inoltre una finestra su via Roma risulta tamponata internamente;
- al piano primo la porta d'ingresso risulta essere posizionata sul pianerottolo, incrementando la superficie dell'unità immobiliare, sono state tamponate n. 2 finestre sul lato nord e la finestra che affaccia su via Roma nel locale camera risulta



graficamente più ampia rispetto allo stato dei luoghi; nel locale ad uso soggiorno sono state realizzate due piccole porzioni di tavolato;

- è stato ricavato un bagno in cima alle scale condominiali.

- per quanto riguarda la cantina in corpo esterno dalla planimetria catastale emergono due aperture distinte ed allo stato dei luoghi si evidenzia che è stata realizzata un'unica apertura con la posa di basculante.

L'esperto stimatore ha previsto costi di regolarizzazione di euro 1.000,00 (mille) per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'unità abitativa a seguito della presentazione della sanatoria e variazione catastale del ripostiglio in box del locale accessorio posto in corpo staccato.

L'esperto stimatore ha precisato che i fabbricati in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di vendita, ricadono nel Piano di Governo del Territorio vigente in zona residenziale consolidata (norme tecniche ed indici art 24 delle NTA); inoltre l'intero Comune di Paderno d'Adda è definito da un valore paesistico e come tale ogni attività edilizia è soggetta a parere ambientale della commissione degli esperti ed al parere della soprintendenza per i beni paesaggistici, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ex L. 1497/39.

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 con atto a rogito del Notaio Achille Tasca di Merate in data 30 ottobre 2006 rep. n. 294789/17190, debitamente registrato, trascritto a Lecco in data 7 novembre 2006 ai numeri 20625/13003.

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 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 25 giugno 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 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 21 febbraio 2024

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Alessio Battiloro