



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N.6/2018

AVVISO DI **TERZA** VENDITA DI BENI IMMOBILI

La Dott.ssa Federica CROCE, Notaio in LECCO, delegata 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 ZANABONI GIOVANNI EDOARDO con atto notificato al soggetto esecutato in data 12/01/2018 e trascritto a Lecco in data 19/02/2018 ai nn. 2090/1550;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. TICOZZI STEFANIA ai seguenti recapiti: telefono: 0341/363448; email: stefaniaticozzi@yahoo.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: 1° dicembre 2020 ore 12.30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 27.022,50;

offerta efficace a partire da Euro 20.266,88;

(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 **ESINO LARIO** (LC), Sezione Censuaria di ESINO SUPERIORE, in Via Leonardo da Vinci n.14, **porzione di fabbricato da cielo a terra** con annessa area di pertinenza, eretto su area al mapp.133 ente urbano di CT di are 00.90, composto, così come relazionato dal CTU, da ingresso, soggiorno, vano ad uso cantina, cucina-pranzo, corridoio, w.c. e camera al piano terra (con altezza media che supera i 2,65 m.); corridoio, latrina esterna, camera con terrazzino, corridoio, cucina, bagno e camera al piano primo (con altezza di circa 2,35 m.); disimpegno e camera al piano secondo (con altezza di circa 2,35 m.); locale di sgombero al piano sottotetto (con altezza variabile da 1,20 a 2,60 m.); collegati da scala interna; con annesso **vano ad uso cantina** al piano interrato (con soffitto a volta con altezza media 2,40 m.); collegata da altra scala interna; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati – Sez.SUP - fg. 26

* **mapp.133**, Via L. da Vinci, P.T-1-2, Cat. A/2, Cl. 1, Vani 8, R.C. Euro 743,70.

PRECISAZIONI CATASTALI: si fa avvertenza che:

- il fabbricato oggetto di esecuzione, è ubicato in via Leonardo da Vinci al civico n.14, civico non inserito in banca dati catastali;
- per l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, non risulta inserito in banca dati catastali il piano interrato.

Confini a corpo (con riferimento alla mappa di CT): mappali 69, 4454, 4451, 4742, 47, 44 e Via Leonardo da Vinci.

All'unità immobiliare sopra descritta competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni ai sensi degli artt.1117 e seguenti del



Codice Civile e dall'uso e dall'atto redatto in data 5 luglio 1992 nn.22847 di repertorio del Dott. Dell'Era Ennio Notaio in Menaggio ivi registrato in data 27 luglio 1992 al n.265 serie 2V e trascritto a Lecco in data 5 agosto 1992 ai nn.8536/6339.

Il CTU ha precisato che l'impianto di riscaldamento, con caldaia a gasolio e distribuzione a termosifoni è presente soltanto al piano terreno; la cisterna interrata è collocata sotto il cortile d'ingresso; l'impianto elettrico è presente in tutta la porzione di fabbricato ed il contatore è staccato. Il CTU ha affermato che tutti gli impianti non rispondono alle normative vigenti.

Il CTU ha precisato altresì che l'accesso al fabbricato è unicamente pedonale.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): Il CTU ha affermato che il fabbricato, oggetto del presente avviso di vendita, è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967; inoltre presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Esino Lario non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia relativa all'immobile.

Il CTU ha inoltre precisato che nemmeno presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio di Lecco, è stato possibile reperire la documentazione riguardante l'immobile, essendo introvabile la scheda catastale presentata in data 5 ottobre 1996.

Il CTU ha rilevato che la parte originaria dell'edificio è di antica formazione mentre l'ampliamento nella forma attuale deriva dalla ristrutturazione di un rustico esistente, effettuata nei primissimi anni del 1960.

Il CTU ha rilevato che l'immobile, oggetto della presente esecuzione, ricade in zona urbanisticamente gravata da vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39.

Il CTU ha dichiarato che il fabbricato, secondo il vigente PGT, ricade in Zona B1-



consolidata di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.47.

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità a livello edilizio: non essendo stato possibile reperire alcuna pratica edilizia relativa all'immobile, si ritiene ragionevolmente che tutto l'immobile sia stato edificato precedentemente al 1° settembre 1967, senza rilevanti interventi in epoche successive. Non avendo traccia della ristrutturazione degli anni '60 e successivi, si ritiene, ammesso che non vi sia stato aumento delle superfici e volumi rispetto al rustico, che il tipo di abuso sia sanabile.

Le difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante richiesta di permesso di costruire in sanatoria per opere interne relative alla ristrutturazione del rustico, e richiesta di compatibilità ambientale, non sottoposta a sanzione in quanto l'abuso è stato compiuto precedentemente all'apposizione del vincolo, naturalmente previo approfondimento con l'Ufficio Tecnico del Comune e l'Amministrazione Comunale, per verificarne la fattibilità, le migliori procedure ed i costi di regolarizzazione amministrativa; con un costo complessivo stimato dal CTU di circa Euro 10.000,00.

Il CTU ha precisato che, a regolarizzazione avvenuta sarà necessario, a cura e spese del futuro aggiudicatario, richiedere all'ATS deroga per le altezze non regolamentari ai piani primo e secondo e per l'assenza di un bagno finestrato dalle dimensioni minime di mq 4, o in alternativa provvedere alla realizzazione di un nuovo servizio con tali caratteristiche. Le dimensioni minime prescritte dal R.L.I ed i rapporti aeroilluminanti sono rispettati nella maggior parte dei locali, ove ciò non avviene detti locali possono assumere una destinazione senza permanenza di persone, o in caso di opere spostare il disimpegno verso la parte cieca del fabbricato, lasciando affacciare i locali principali verso il cortile interno. Per



inadeguatezze di tipo statico, urbanistico/edilizio, igienico-sanitario ed impiantistico è impensabile allo stato attuale ottenere l'agibilità, per poterla ottenere sono necessari importanti interventi edilizi ed impiantistici.-

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 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.

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità a livello catastale: assenza di scheda catastale. La difformità è regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante presentazione di nuova scheda catastale, con un costo stimato dal CTU di circa Euro 1.500,00.

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.

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 nonchè 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, **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 **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, 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, li 22 luglio 2020

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Federica CROCE