



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N.103/2019

AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Tiziano RIDI, Notaio in Lecco, 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 SONDRIO - SOCIETA' COOPERTIVA PER AZIONI con atto notificato al soggetto esecutato in data 15/05/2019 e trascritto a Como in data 10/06/2019 ai nn. 15734/10817; visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzioni in data 11/06/2020;

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;

AVVISA

che presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, Via Roma n. 28 -Lecco- procederà alla:

-VENDITA SENZA INCANTO: 19 maggio 2021 ore 12.00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 150.000,00;

offerta efficace a partire da Euro 112.500,00;

(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 di COLICO (LC), Sezione Censuaria di COLICO, a parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio San Giorgio", sito in Largo San Giorgio n. 9 e più precisamente nel lotto B, **appartamento** composto, così come relazionato dal CTU, da ingresso/disimpegno, soggiorno, locale pranzo e cottura, bagno, due camere, ripostiglio e due balconi al piano quarto; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sez. COL - fg. 5

* **mapp. 13522 sub. 36**, Via Nazionale, P.4, Cat. A/2, Cl. 1, Vani 6, Sup. Cat. Totale Mq. 117 - Totale escluse aree scoperte Mq. 113, R.C. Euro 526,79.

PRECISAZIONE CATASTALE: si fa avvertenza che il fabbricato condominiale in cui è compresa l'unità immobiliare, oggetto del presente avviso di vendita, è ubicato in Largo San Giorgio n. 9 e non in via Nazionale, come risultante dai dati catastali.

Confini: prospetto su parcheggio ad uso pubblico, unità immobiliare di proprietà di terzi, vano scala condominiale, altra unità immobiliare di proprietà di terzi e di nuovo prospetto su parcheggio ad uso pubblico.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di 67,51 millesimi, così come dichiarato dal CTU e come risultante dall'atto in data 25 settembre 1980 n. 14701 di repertorio in autentica del Notaio Claudio Barlascini di Morbegno, ivi registrato il 7 ottobre 1980 al n. 1817 vol. 9 e trascritto a Como il giorno 11 ottobre 1980 ai nn. 13451/10914, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.



Il CTU, con integrazione in data 23 settembre 2020, ha precisato che il locale contatori e la centrale termica ad uso comune non sono identificati catastalmente e che non è mai stato depositato in banca dati catastale alcun elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni, con l'identificazione degli enti comuni.

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 è compresa l'unità immobiliare, oggetto del presente avviso di vendita, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967 e più precisamente in forza della Licenza Edilizia pratica n. 99/63, rilasciata dal Comune di Colico in data 23 novembre 1963, per la costruzione di un fabbricato uso condominio.

Il CTU ha precisato che il Permesso di Abitabilità pratica n. 99/1963, è stato rilasciato dal Comune di Colico in data 11 ottobre 1966.

Il CTU ha precisato altresì che, rispetto agli elaborati grafici autorizzati dal Comune di Colico, le piante del piano tipo e del piano terra del fabbricato, non corrispondono pienamente allo stato dei luoghi, in quanto il piano tipo prevedeva un numero differente di unità immobiliari per ciascuno dei piani ed una diversa conformazione del vano scala; ne consegue che l'attuale consistenza e la distribuzione interna dell'unità immobiliare, oggetto del presente avviso di vendita, è difforme rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico autorizzato con la Licenza Edilizia n. 99/63. Considerato che il primo strumento urbanistico del Comune di Colico (piano di fabbricazione) è stato adottato nel 1974 ed approvato nel 1979, che il primo documento inerente all'identificazione del perimetro del centro abitato, approvato dal Comune, è anch'esso successivo alla sopra citata Licenza Edilizia e che la Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 non imponeva l'obbligo di ottenere il nulla osta per i nuovi



fabbricati da costruirsi al di fuori del centro abitato, secondo il CTU, le discordanze sopra esposte, sono da intendersi autorizzate e di conseguenza l'immobile è da ritenersi conforme sotto l'aspetto edilizio.

Il CTU ha precisato infine che un'eventuale pratica di ristrutturazione dell'unità immobiliare, che contempra anche una diversa distribuzione degli spazi interni, dovrà porre rimedio al mancato rispetto del requisito del rapporto aeroilluminante delle attuali camere, poiché il rapporto tra la superficie dei due locali e le dimensioni delle aperture esterne esistenti, non è soddisfatto, ai sensi della normativa e dei regolamenti vigenti.

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità a livello catastale, tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto raffigurato sulla scheda catastale: il tavolato che separa il locale cottura dal ripostiglio non corrisponde, la posizione della porta di accesso al locale cottura non corrisponde, la finestra più piccola della camera posta a nord è stata chiusa dall'interno, inoltre l'indicazione dell'orientamento (nord) non è corretta; le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante presentazione di pratica Docfa per variazione catastale, con un costo stimato dal CTU in Euro 500,00, comprensivo degli oneri catastali.

Il CTU ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare, oggetto del presente avviso di vendita, ricade nel "Tessuto di recente formazione (TRF)", secondo il vigente PGT approvato con Delibera dal Consiglio Comunale di Colico n. 33 dell'11 luglio 2013.

L'immobile 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.



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; **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 in corso di validità, 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 in corso di validità 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;

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;



- 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, oltre il periodo di sospensione feriale dei termini processuali, in base a quanto dettato dall'art.41, quarto comma del d.lgs. 1/09/93 n.385, versare direttamente a BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI 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, li 21 gennaio 2021

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Tiziano RIDI