



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N.201/2012

AVVISO DI QUARTA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Alessio BATTILORO, 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 ITALFONDIARIO S.P.A. IN QUALITA' DI PROCURATORE DI SESTANTE FINANCE S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 29/06/2012 e trascritto a Lecco in data 26/07/2012 ai nn. 10677/8231;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. POZZI PAOLA ai seguenti recapiti: telefono: 031/861959; email: brusadellipozzi@tiscali.it;

AVVISA

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

-VENDITA SENZA INCANTO: 13 aprile 2021 ore 14.30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 176.765,63;

offerta efficace a partire da Euro 132.574,22;

(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 IMMOBILI



LOTTO UNICO

Proprietà Piena

In Comune amministrativo di **ESINO LARIO** (LC), Sezione Censuaria di Esino Inferiore, **intero fabbricato** con annessa area cortilizia avente accesso da via Verdi n. 7, composto da tre distinte unità abitative ai piani primo, secondo e terzo e da un'autorimessa al piano terra, il tutto eretto su area al mappale 233, ente urbano di are 03.90 di C.T., e composto come relazionato dal CTU da:

a) appartamento al piano primo composto da ingresso-soggiorno, piccolo ripostiglio, cucina, disimpegno, tre camere, bagno, ampio balcone perimetrale, giardino e cavedio sul lato nord-est, con annesso il ripostiglio soprastante ad altro ripostiglio al piano terra con relativa scala, posto nel lato nord-est all'interno dell'autorimessa di cui al successivo punto d); il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sez. INF - fg. 4

* **mapp. 233 sub. 2**, via Verdi n. 9, P. S1-1, Cat. A/2, Cl. 1, Vani 6, Superficie Catastale Totale 124 mq. – Totale escluse aree scoperte 109 mq., R.C. Euro 557,77;
PRECISAZIONE CATASTALE: si rende noto che con variazione del 08/10/2015 n. 32865.1/2015 al protocollo n. LC0090586 d'ufficio è stato variato il foglio da 13 a 4 del mappale 233 sub. 2, per bonifica identificativo catastale;

b) appartamento al piano secondo composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone sul lato nord-ovest; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sez. INF - fg. 4

* **mapp. 233 sub. 3**, via Verdi n. 9, P. 2, Cat. A/2, Cl. 1, Vani 5, Superficie Catastale



Totale 99 mq. – Totale escluse aree scoperte 96 mq., R.C. Euro 464,81;

PRECISAZIONE CATASTALE: si rende noto che con variazione del 08/10/2015 n. 32866.1/2015 al protocollo n. LC0090587 d'ufficio è stato variato il foglio da 13 a 4 del mappale 233 sub. 3, per bonifica identificativo catastale;

c) appartamento al piano terzo composto da ingresso-soggiorno, cucina, due disimpegni, due camere, bagno, due balconi sul lato nord, altro balcone sul lato sud a servizio del locale cucina, altro balcone sul lato ovest a servizio del locale soggiorno, nonché ripostiglio posto nel vano scala; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sez. INF - fg. 4

* **mapp. 233 sub. 4**, via Verdi n. 9, P. 3, Cat. A/2, Cl. 1, Vani 5, Superficie Catastale Totale 73 mq. – Totale escluse aree scoperte 63 mq., R.C. Euro 464,81;

PRECISAZIONE CATASTALE: si rende noto che con variazione del 08/10/2015 n. 32867.1/2015 al protocollo n. LC0090588 d'ufficio è stato variato il foglio da 13 a 4 del mappale 233 sub. 4, per bonifica identificativo catastale;

d) ampio box autorimessa posto al piano terra, destinato anche a magazzino e deposito e comprendente inoltre un ripostiglio disposto su due livelli (di cui quello superiore identificato sulla scheda catastale dell'appartamento al piano primo di cui al precedente punto a), una centrale termica ed un bagno, con accesso dall'area esterna antistante l'autorimessa; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sez. INF - fg. 4

* **mapp. 233 sub. 1**, via Verdi n. 9, P. T, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. Mq. 159, Superficie Catastale Totale 147 mq., R.C. Euro 632,30;



PRECISAZIONE CATASTALE: si rende noto che con variazione del 08/10/2015 n.32864.1/2015 al protocollo n. LC0090585 d'ufficio è stato variato il foglio da 13 a 4 del mappale 233 sub. 1, per bonifica identificativo catastale;

Confini da nord a corpo riferiti alla mappa di C.T.:

mappali 227, 2538, 185, 234, 2766, 165, 3346.

Il CTU ha precisato che l'accesso e lo scarico carraio e pedonale al fabbricato, oggetto dell'avviso di vendita, avviene direttamente da via Verdi, indi attraverso l'area cortilizia al mappale 165 di proprietà di terzi, a titolo di servitù come in fatto praticato.

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

sono comprese le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti urbanistici autorizzativi rilasciati dal Comune di Esino Lario:

- Licenza Edilizia rilasciata in data 22/12/1973, per lavori di costruzione di edificio residenziale;
- Concessione Edilizia Pratica n.95/1987 rilasciata in data 24/03/1988, per lavori di completamento e sistemazione interna del fabbricato;
- Concessione Edilizia P.E. n.33/1989 rilasciata in data 07/04/1989, per lavori in variante alla concessione edilizia n.95/1987 del 24/03/1988, relativi alle opere di completamento del fabbricato.

Il CTU ha precisato che il Comune di Esino Lario ha rilasciato il permesso di abitabilità in data 22/05/1990 Pratica n.33/1989.

Il CTU ha precisato di aver riscontrato difformità sia sotto il profilo urbanistico-edilizio



che sotto il profilo catastale, ed in particolare:

- sotto il profilo urbanistico-edilizio: sono state riscontrate lievi difformità interne al piano terra e al piano primo, oltre a difformità nelle scale e nella sagoma dell'edificio al piano terra lato ovest interrato; difformità regolarizzabili, a cura e spesa del futuro aggiudicatario, mediante presentazione di Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria, con un costo stimato dal CTU di circa Euro 2.016,00;

- sotto il profilo catastale: sono state riscontrate le seguenti difformità:

- la scheda catastale del sub. 1 relativa al piano terra con locali di servizio, ripostiglio e box-autorimessa, riporta lievi difformità interne, come le scale del ripostiglio non realizzate, così come il divisorio interno al ripostiglio;

- la scheda catastale del sub. 2 relativa all'appartamento al piano primo, riporta lievi difformità interne, soprattutto per quanto concerne le scale del ripostiglio;

- la scheda catastale del sub. 3 relativa all'appartamento al piano secondo, riporta lievi difformità interne, soprattutto nella posizione del camino interno, il vano impianti in cucina e le scale interne;

- la scheda catastale del sub. 4 relativa all'appartamento al piano terzo, riporta lievi difformità interne, soprattutto nella zona della porta di ingresso all'appartamento.

Difformità regolarizzabili a cura e spesa del futuro aggiudicatario, mediante presentazione di pratica Docfa corredata da nuove schede catastali aggiornate allo stato di fatto dei luoghi, il tutto per un costo complessivo stimato dal CTU di circa Euro 2.200,00.

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, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, servitù attive e passive esistenti,



nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 28/12/2006 nn.276600/17526 di repertorio del Dott. Francesco Ruta, Notaio in Cantù, registrato a Cantù in data 04/01/2007 al n.17 Serie 1T e trascritto a Lecco in data 05/01/2007 ai nn.246-171.

Si fa avvertenza che in data 20/12/2012 è stata trascritta a Lecco ai nn.16872/12801 sentenza dichiarativa di fallimento che non verrà ordinata di cancellazione allorquando verranno trasferiti gli immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, mediante decreto di trasferimento.

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, 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 ITALFONDIARIO S.P.A. IN QUALITA' DI PROCURATORE DI SESTANTE FINANCE S.R.L. 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 2 dicembre 2020

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Alessio BATTILORO