



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 122/2023

AVVISO DI **SECONDA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

La Dott.ssa Laura Mutti, Notaio in Merate, delegata 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 2 agosto 2023 e trascritto a BERGAMO in data 27 settembre 2023 ai nn. 52464/35790;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. TICOZZI STEFANIA ai seguenti recapiti: telefono: 0341363448; email: stefaniaticozzi@yahoo.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: 29 gennaio 2025 alle ore 11:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del Lotto Unico Euro 41.812,50

offerta efficace a partire da Euro 31.359,38

(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 ERVE (LC), Via Cereda n. 32/A, nel



fabbricato eretto sul mappale 3009 ente urbano di C.T. di mq. 515, appartamento allo stato rustico, composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere ed area esterna di pertinenza esclusiva al piano terra; con annessa porzione di piano interrato da adibire a taverna, due locali ripostiglio e vano ad uso autorimessa (attualmente priva di tavolati divisorii); il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 6

* **mappale 3009 sub. 2**, Via Cereda n. SNC, piano S1-T, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, sup. cat. totale mq. 88, totale escluse aree scoperte mq. 84, R.C. Euro 340,86

* **mappale 3009 sub. 4**, Via Cereda n. SNC, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 28, sup. cat. totale mq. 28, R.C. Euro 66,52

PRECISAZIONI CATASTALI:

- il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto, è ubicato in Via Cereda al civico n. 32/A e non al civico n. SNC, come risultante dalla banca dati catastale;

- con variazione in data 15 gennaio 2016, n. 1707.1/2016, pratica n. LC0003795, è stato variato il foglio da 13 a 6 del mappale 3009 sub. 2;

- con variazione in data 15 gennaio 2016, n. 1709.1/2016, pratica n. LC0003797, è stato variato il foglio da 13 a 6 del mappale 3009 sub. 4.

Confini:

- dell'appartamento:

* del piano terra con l'annessa area di pertinenza: vano scala di proprietà di terzi di cui al mappale 3009 sub. 3 ed area comune di cui al mappale 3009 sub. 1 (BCNC) sui restanti lati;

* del piano interrato: ente comune di cui al mappale 3009 sub. 1 (BCNC), unità



immobiliare di proprietà di terzi di cui al mappale 3009 sub. 5 e terrapieno;

- del vano ad uso autorimessa: terrapieno per più lati, unità immobiliare di proprietà di terzi di cui al mappale 3009 sub. 5 ed ente comune di cui al mappale 3009 sub. 1 (BCNC).

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile; in particolare tra gli enti comuni sono compresi il giardino, il cortile e gli accessi identificati a Catasto Fabbricati - Foglio 6 con il mappale 3009 sub. 1.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi autorizzativi rilasciati dal Comune di Erve:

- concessione edilizia con contributo n. 901/68 reg. costruzioni, rilasciata in data 16 ottobre 1992 al n. 2487/91 di protocollo generale, per la costruzione di nuovo fabbricato ad uso civile abitazione. Al riguardo l'esperto stimatore ha precisato che sono state protocollate successive integrazioni in data 21 febbraio 1992 e in data 10 luglio 1992 e che l'allacciamento alla fognatura è stato autorizzato in data 22 aprile 1994 al n. 1728/93 di protocollo; inoltre, a seguito di sopralluogo effettuato in data 8 aprile 1999, il Comune ha comunicato che la suddetta concessione edilizia era scaduta e che, per il proseguimento dei lavori, era necessaria la presentazione di nuova pratica edilizia;

- concessione edilizia n. 1190-50 reg. costruzioni, rilasciata in data 13 marzo 1997 al n. 443 di protocollo, per l'esecuzione di recinzione sui lati sud ed ovest del terreno edificato. Al riguardo l'esperto stimatore ha precisato che sono state protocollate successive integrazioni in data 28 febbraio 1997 e che, a seguito di



sopralluogo effettuato in data 23 settembre 1999, il Comune ha comunicato di aver rilevato la realizzazione delle opere in parziale difformità rispetto al progetto approvato;

- concessione edilizia per opere minori n. 1377-37 reg. costruzioni, rilasciata in data 18 dicembre 2000 al n. 215/2000 di protocollo, per lavori di sanatoria relativa alla costruzione del muro in difformità alla CE 443 del 13 marzo 1997;

- concessione edilizia 1390-50 reg. costruzioni, rilasciata in data 18 dicembre 2000 al n. 1843 di protocollo, per completamento fabbricato già autorizzato con concessione edilizia n. 901-68 del 16 ottobre 1992 e successiva variante in data 11 gennaio 1994. Al riguardo l'esperto stimatore ha precisato che quest'ultima variante non è stata reperita tra quelle esaminate presso l'ufficio tecnico. L'esperto stimatore ha riferito inoltre che la pratica presentata ha avuto successive integrazioni in data 25 gennaio 2000 e 26 giugno 2000. La richiesta di C.E. è stata presentata a seguito della comunicazione del Comune, in data 14 aprile 1999, prot. 851 che faceva riferimento ai lavori interrotti e ad una eventuale ripresa che, visto il tempo trascorso dalla prima concessione edilizia, avrebbe necessitato di una nuova richiesta. L'esperto stimatore ha precisato che, riguardo la data di rilascio della C.E., nelle tavole allegate alla pratica è riportato il timbro con la data scritta a mano 12 dicembre 2000, anziché 18 dicembre 2000 che si trova scritto in varie comunicazioni ed elenchi. I lavori relativi a questa C.E. hanno avuto inizio in data 17 settembre 2001, come da comunicazione depositata, prot. n.2702 del 25 settembre 2001. Successivamente a tale presentazione è stata protocollata in data 18 novembre 2003 una richiesta di proroga della C.E. in oggetto, per ulteriori 36 mesi, non avendo ultimato i lavori.

L'esperto stimatore ha dichiarato inoltre che è stata presentata al Comune di Erve



comunicazione n. 1505/15 ai sensi dell'art. 26 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, in data 26 marzo 2002 al n. 850 di protocollo, per lievi modifiche ai tavolati interni.

L'esperto stimatore ha precisato che:

- i lavori relativi alla suddetta comunicazione non sono mai stati ultimati e quindi non è mai stata richiesta l'agibilità;
- i titoli edilizi sopra citati sono scaduti;
- le unità immobiliari in oggetto sono allo stato rustico (pareti non intonacate prive di rasatura, mancano i pavimenti, i rivestimenti, i serramenti interni ed esterni e gli impianti sono da completare).

Pertanto il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere alla presentazione di nuova pratica edilizia per il completamento dei lavori, nonché alla successiva richiesta di agibilità, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in euro 5.000,00.

L'esperto stimatore ha precisato che nelle visure catastali non è riportato il numero civico e che, seppur l'altezza interna dei locali debba essere verificata a costruzione terminata, l'altezza indicata sulle schede catastali relativamente al piano interrato non sembra essere corretta; inoltre sulla scheda catastale dell'appartamento, in corrispondenza dell'ingresso, non è raffigurata la porzione di area esterna assegnata in proprietà.

Pertanto il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla variazione della toponomastica nonché alla modifica delle schede catastali e dell'elaborato planimetrico, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 650,00.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto, secondo il vigente PGT approvato con delibera n. 5 del 15



marzo 2011 e pubblicato sul BURL del 13 giugno 2012, ricade in "Zona B2 - completamento urbano".

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 redatto in data 30 maggio 1997 nn. 21768/3276 di repertorio Dott. Giuseppe Mangili, già Notaio in Calolziocorte, registrato a Ponte San Pietro il 19 giugno 1997 al n. 878 serie 1T e trascritto a Bergamo il 19 giugno 1997 ai nn. 19917/15353, con particolare riferimento al seguente patto speciale: "le parti acquirenti dichiarano di essere a conoscenza che a favore dell'area al mappale 3009 sulla quale insiste il fabbricato di cui sono parte le unità in contratto è stata costituita servitù di passo pedonale e carrale sull'adiacente striscia di terreno larga costantemente metri quattro facente parte del mappale 107/b, già del signor....., la quale, dipartendosi dalla strada comunale a nord-ovest, corre lungo tutto il confine di ovest del mappale 107/b fino a raggiungere a sud il mappale 107/c"; il tutto così come previsto nell'atto di divisione redatto in data 17 ottobre 1964 n. 19272 di repertorio Dott. Giuseppe Mangiapane, debitamente registrato e trascritto a Bergamo in data 7 novembre 1964 ai nn. 16527/14092.

Si fa avvertenza che, con verbale di conciliazione in data 22 maggio 2001, n. rep. 989 (trascritto a Bergamo il 13 settembre 2001 ai nn. 36645/27280), sottoscritto nel procedimento civile avente ad oggetto il regolamento di confini del terreno su cui è eretto l'immobile oggetto della presente vendita e dei terreni identificati al Catasto Terreni con i mappali 3209 e 3229, si prevedeva l'esecuzione di alcune opere. Al riguardo l'esperto stimatore, con successiva integrazione, ha precisato che negli



archivi comunali non sono state reperite pratiche edilizie relative alle suddette opere ma che le stesse sono comunque state realizzate.

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 29 gennaio 2025 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 adotti 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 o 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, necessaria anche nel caso che quest'ultimo 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 in formato privacy, nonché il nominativo ed il recapito telefonico del custode giudiziario, saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche e su uno dei siti internet di cui all'art. 490 comma 2 c.p.c.. 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 10 ottobre 2024

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Laura Mutti