



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 92/2023 (+ 71/2024)

AVVISO DI **PRIMA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Guido Brotto, 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 26 maggio 2023 e trascritto a LECCO in data 27 giugno 2023 ai nn. 9625/7286 nonché con atto notificato al soggetto esecutato in data 11 aprile 2024 e trascritto a LECCO in data 15 maggio 2024 ai nn. 7217/5701;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. CATTANEO ALBERTO ai seguenti recapiti: telefono: 0341282869; email: avvalbertocattaneo@libero.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: 22 gennaio 2025 alle ore 11:40 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 50.950,00

offerta efficace a partire da Euro 38.212,50

(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



Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di ROBBIATE (LC), Via Luigi Cadorna n. 21, a parte del fabbricato eretto sul mappale 60, ente urbano di C.T. di mq. 45 e sul mappale 1108, ente urbano di C.T. di mq. 30:

A)

appartamento composto, così come relazionato dall'esperto stimatore nello stato di fatto dei luoghi, da locali utilizzati come cucina, soggiorno-pranzo-camera, disimpegno, camera, guardaroba e bagno al piano primo (con le precisazioni di seguito riportate); oltre a due locali non abitabili al piano secondo-sottotetto; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 5

* **mappale 60 sub. 703** graffato con 1108 sub 703, Via Luigi Cadorna n. 21, piano 1, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, sup. cat. totale mq. 100, totale escluse aree scoperte mq. 100, R.C. Euro 348,61

* **mappale 60 sub. 704** graffato con 1108 sub 704, Via Luigi Cadorna n. 21, piano 2, cat. C/2, cl. 1, mq. 66, sup. cat. totale mq. 40, R.C. Euro 112,48

B)

loggia al piano primo, da cui avviene l'accesso all'appartamento descritto alla lettera A); identificata catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 5

* **mappale 1108 sub. 702**, Via Luigi Cadorna n. 21, piano 1, cat. C/2, cl. 1, mq. 20, sup. cat. totale mq. 22, R.C. Euro 34,09

Confini (da nord anche con riferimento alla mappa di C.T.):

- dell'appartamento e della loggia al piano primo a corpo: mappale 2852, mappale 1107, vano scala comune di cui al mappale 1102, prospetto su cortile comune di



cui al mappale 1102 e di nuovo mappale 2852;

- dei locali non abitabili al piano secondo-sottotetto: mappale 2852, mappale 1107, vano scala comune di cui al mappale 1102, prospetto su cortile comune di cui al mappale 1102 e di nuovo mappale 2852.

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.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: dall'atto di provenienza a parte debitrice si evince che il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967.

L'esperto stimatore ha precisato che, presso gli archivi comunali, non è stata reperita alcuna pratica edilizia relativa al predetto fabbricato.

L'esperto stimatore, dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi dell'appartamento e la relativa scheda catastale, ha rilevato le seguenti difformità a livello edilizio:

- il tavolato rappresentato tra il disimpegno ed il soggiorno non è presente ed il vano derivante viene utilizzato come soggiorno-pranzo-camera;
- l'accesso alla cucina non è fisicamente distinto rispetto al vano sopra citato;
- in corrispondenza della camera da letto principale è presente un tavolato in cartongesso, tramite il quale è stato ottenuto un disimpegno che collega i vari vani dell'abitazione;
- la camera da letto secondaria è utilizzata come guardaroba.

Come riferito dai funzionari dell'ufficio tecnico comunale, la richiesta di regolarizzazione è subordinata ai seguenti controlli:

a) verifica delle prescrizioni dettate dal Regolamento Locale di Igiene con



particolare riferimento all'altezza interna, ai requisiti aero-illuminanti ed ai volumi minimi ammissibili dei locali;

b) esecuzione di indagini materiche e relativa asseverazione tramite cui il professionista incaricato attesti che la porzione di fabbricato in cui sono posizionati il bagno e l'antibagno (cd. "superfetazione edilizia"), sia stata realizzata in data antecedente all'entrata in vigore della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 (rif. art. 31).

L'esperto stimatore, con riferimento alle prescrizioni di cui al punto a), ha evidenziato le seguenti problematiche:

- le attuali altezze interne del vano soggiorno-pranzo-camera, della cucina e della camera da letto principale risultano essere inferiori al valore minimo richiesto per gli spazi di abitazione; tale valore potrà essere rispettato mediante la rimozione del controsoffitto in cartongesso esistente;

- il vano soggiorno-pranzo-camera e la cucina dispongono di n. 2 finestre, le cui dimensioni non sono però sufficienti a garantire il rispetto dei requisiti di aero-illuminazione naturale; pertanto occorrerebbe realizzare almeno due nuove aperture di dimensioni pari a quelle esistenti ed in linea con quanto indicato all'art. 59 del documento "Regole generali per l'edificazione nel territorio comunale";

- la camera da letto principale non possiede i requisiti di aero-illuminazione naturale e la camera da letto secondaria sviluppa un volume inferiore al minimo ammissibile per esse considerata tale; pertanto tali locali dovrebbero essere declassati a spazi di servizio.

L'esperto stimatore, in alternativa, ha suggerito la chiusura della finestra della camera da letto principale e la redistribuzione degli spazi interni della zona notte, al fine di ottenere un'unica camera ed un vano accessorio.

L'esperto stimatore ha precisato che la formazione delle nuove finestre è



subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica a seguito della quale il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà presentare una scia in sanatoria.

Infine l'esperto stimatore, dal confronto tra lo stato di fatto e la relativa scheda catastale dell'unità immobiliare identificata con il mappale 60 sub. 704 graffato con il mappale 1108 sub. 704, ha rilevato l'esistenza di una finestra da tetto per la quale ha consigliato la rimozione.

L'esperto stimatore, per l'esecuzione delle opere sopra citate e la presentazione delle relative pratiche edilizie, ha stimato un costo di circa euro 14.600,00.

L'esperto stimatore ha precisato che, a regolarizzazione edilizia avvenuta, il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, ad aggiornare le schede catastali, con un costo quantificato in euro 1.000,00.

Si fa avvertenza che, ai sensi dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, il futuro aggiudicatario, solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento, qualora gli immobili si trovino 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.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto, secondo il vigente PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 9 gennaio 2012, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 11 del 14 marzo 2012 ricade in zona definita "vecchio nucleo" e potrebbe essere sottoposto ad un intervento diretto di ristrutturazione edilizia, secondo le prescrizioni riportate all'art. 59 del documento "Regole generali per l'edificazione nel territorio comunale" del Piano delle Regole. Inoltre il territorio del Comune di Robbiate è interamente sottoposto a vincolo paesistico ambientale apposto con



D.M. 31 luglio 1969.

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 7 aprile 2014 nn. 1211/843 di repertorio Dott. Gianluca Zanini, Notaio in Milano, registrato a Milano 4 il 22 aprile 2014 al n. 7279 serie 1T e trascritto a lecco il 28 aprile 2014 ai nn. 4705/3636, 4706/3637 e 4707/3638.

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 22 gennaio 2025 alle ore 11:40, 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; **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

RELATIVAMENTE AI BENI DESCRITTI ALLA LETTERA A

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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO



RELATIVAMENTE AL BENE DESCRITTO ALLA LETTERA B

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, 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 24 ottobre 2024

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Guido Brotto