



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 52/2016 (+ 54/2016)

AVVISO DI **SECONDA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Francesco Brini, Notaio in Missaglia, 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 sottoposti a sequestro conservativo da COMMISSIONE EUROPEA con atto notificato al soggetto esecutato in data 22 giugno 2011 e trascritto a BERGAMO in data 28 giugno 2011 ai nn. 33357/19422, nonché trascritto in estensione a BERGAMO in data 16 settembre 2021 ai nn.52627/36301 e in data 21 settembre 2023 ai nn. 51298/35048;

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: 5 febbraio 2025 alle ore 09:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 85.050,00

offerta efficace a partire da Euro 63.787,50

(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 CARENNO (LC), Via Calolzio n. 6, fabbricato composto da tre appartamenti con terreno di pertinenza, eretto sul mappale 2572 ente urbano di C.T. di mq. 285, ubicato appena all'esterno del centro storico del Comune di Carenno.

Come indicato dall'esperto stimatore la proprietà è posta tra la via Calolzio a valle e la via Bertolo a monte: l'accesso al lotto, unicamente pedonale, avviene da quest'ultima.

L'accesso avviene tramite una scala in ferro zincato, in discesa, che conduce a livello inferiore a quello stradale al portoncino di ingresso al vano scala comune ai tre appartamenti, al di sotto del pianerottolo si trova un piccolo ripostiglio comune di altezza ridotta, con accesso dal terreno di pertinenza.

Il terreno, in declivio, a prato piantumato, affaccia sulla sottostante via Calolzio, dalla quale è possibile accedere alla proprietà, sempre pedonalmente, attraverso un cancello pedonale in ferro ammalorato: un sentiero in salita porta all'ingresso.

L'immobile è composto da:

1) appartamento - avente un'altezza interna di circa mt. 3,00 - al piano terreno, composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da ingresso, disimpegno, soggiorno con locale cucina, bagno e due camere; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 7

* **mappale 2572 sub. 701**, Via Calolzio n. 6, piano T, cat. A/3, cl. 3, vani 5, sup. cat. totale mq. 88, totale escluse aree scoperte mq. 87, R.C. Euro 258,23

2) appartamento - avente un'altezza interna di circa mt. 3,10 - al piano primo, composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da ingresso, soggiorno,



cucina, disimpegno, bagno, due camere e terrazzo; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 7

* **mappale 2572 sub. 702**, Via Calolzio n. 6, piano 1, cat. A/3, cl. 3, vani 5, sup. cat. totale mq. 81, totale escluse aree scoperte mq. 79, R.C. Euro 258,23

3) appartamento - avente un'altezza interna di circa mt. 2,30-3,60 - al piano secondo, composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere e terrazzo; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 7

* **mappale 2572 sub. 703**, Via Calolzio n. 6, piano 2, cat. A/3, cl. 3, vani 5, sup. cat. totale mq. 82, totale escluse aree scoperte mq. 81, R.C. Euro 258,23

oltre a terreni residenziali, in parte destinati ad allargamento stradale, identificati catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni - Foglio 9

* **mappale 5377**, ente urbano, mq. 35;

Catasto Fabbricati - Foglio 7

* **mappale 5377 sub. 1**, Via Calolzio n. SNC, piano T, cat. F1, mq. 35

* **mappale 5377 sub. 2**, Via Calolzio n. SNC, piano 1, cat. F1, mq. 35

Confini a corpo in senso orario da nord (con riferimento alla mappa di C.T.): via Bertolo, particella 3731, via Calolzio, particelle 2254 e 5378.

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, oggetto del presente avviso di vendita, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967 e che, successivamente, è stato oggetto dei



seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Carenno:

- licenza per opere edilizie n. 236, per soprizzo e ristrutturazione del fabbricato, rilasciata il 31 ottobre 1975 con il n. 2587 di prot.; relativa agibilità del 19 maggio 1980 con il n. 1158 di prot., con decorrenza dal 1^a maggio 1980;
- Deliberazione della Giunta Comunale n. 84/2008 del 24 novembre 2008, per approvazione del progetto esecutivo per l'allargamento viario e sdoppiamento fognatura comunale via Bertolo.

L'esperto stimatore ha precisato che l'unità immobiliare al piano terreno (particella 2572 sub. 701) non è conforme né sotto il profilo edilizio, né sotto il profilo catastale, in particolare:

- sotto il profilo edilizio: vi sono lievi difformità nella distribuzione interna; regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria, con un costo di circa Euro 2.700,00;
- sotto il profilo catastale: vi sono lievi difformità nella distribuzione interna, presenza delle parti comuni (scale) su tutte le schede; il tutto regolarizzabile mediante la presentazione di nuove schede catastali ed elaborato planimetrico, con un costo di circa Euro 1.800,00.

Le restanti unità immobiliari risultano conformi sotto il profilo edilizio e sotto il profilo catastale.

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 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.

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.

Gli immobili sono pervenuti a parte debitrice anche in forza dell'ordinanza emessa dal Tribunale di Lecco in data 11 novembre 2021, trascritta a Bergamo il 28 luglio 2023 ai nn. 43656/30059.

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 5 febbraio 2025 alle ore 09:00, 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 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

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. Francesco Brini