



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 181/2015

AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Luca Spreafico, Notaio in Merate, 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 DI CREDITO COOPERATIVO BRIANZA E LAGHI - SOCIETA' COOPERATIVA con atto notificato al soggetto esecutato in data 26 luglio 2015 e trascritto a LECCO in data 19 agosto 2015 ai nn. 10002/7055;

vista la relazione redatta dal CTU Arch. Bambina Rosanna Lavelli in data 23 maggio 2023 nell'ambito della divisione immobiliare R.G.N. 2269/2022.

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. ZAMUNER GIOVANNA ai seguenti recapiti: telefono: 0341999929; email: zamunerg@libero.it; cellulare: 3343264312;

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: 19 marzo 2025 alle ore 15:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 28.800,00

offerta efficace a partire da Euro 21.600,00

(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

(corrispondente al lotto 5 della perizia datata 29 ottobre 2016)

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di OLGINATE (LC), Sezione Censuaria di OLGINATE, Via M. Barozzi n. 21, nel fabbricato condominiale eretto sul mappale 200 ente urbano di C.T. di mq. 955, appartamento composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da ingresso, cucina-soggiorno con balcone, servizio igienico, camera e vano sgombero al piano secondo; con annesso ripostiglio sottoscala al piano terra; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione OLG - Foglio 3

* **mappale 200 sub. 32**, Via Maestro Mario Barozzi n. 21, piano T-2, cat. A/4, cl. 2, vani 3,5, sup. cat. totale mq. 63, totale escluse aree scoperte mq. 63, R.C. Euro 162,68

PRECISAZIONI CATASTALI:

- l'unità immobiliare di cui al mappale 200 sub. 32 corrisponde alla scheda catastale n. 214/1 del 22 ottobre 1986;
- con variazione in data 5 aprile 2016 n. 14327.1/2016, pratica n. LC0029625, è stato variato il foglio da 8 a 3 del mappale 200 sub. 32, per bonifica identificativo catastale.

Confini:

- dell'appartamento al piano secondo: affaccio su cortile comune per due lati, unità immobiliare di cui al mappale 200 sub. 33, pianerottolo e vano scala comuni;
- del ripostiglio al piano terra: porticato e cortile comune, ripostiglio di cui al mappale 200 sub. 33, proprietà di terzi e vano scala comune.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di



compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967 e che, successivamente, è stata rilasciata dal Comune di Olginate la concessione edilizia in sanatoria pratica n. 307/c, in data 14 novembre 1991, per l'ampliamento delle unità immobiliari prot. n. 208/1-211/1 al piano primo, la formazione delle unità immobiliari prot. n. 214/1-214/2-215/1-215/4-215/5 al piano secondo, 214/3-214/4-214/5-216/1-216/2-216/3-216/4-215/2-215/6-215/3 al piano terzo e 216/5 al piano quarto, le modifiche alle unità immobiliari prot. n. 213/1-213/3-213/2-213/4-213/5 al piano secondo, varie sistemazioni alle unità immobiliari prot. n. 204/1-204/2 al piano terreno, 207/1-209/1-208/2-211/1-212/1 al piano primo, la formazione scala A con diverso ingombro e diversa posizione scala C e l'ampliamento dell'attività commerciale U.I. protocollo n. 203/1.

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità a livello edilizio e catastale: formazione di due luci nel locale di sgombero su divisioni interne e chiusura di luce nel locale ingresso sul vano scala. Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria nonché la variazione della scheda catastale, con un costo complessivo quantificato dall'esperto stimatore in euro 1.500,00.

L'esperto stimatore ha precisato di aver riscontrato le seguenti difformità a livello urbanistico, comuni all'intero edificio di cui al mappale 200:

- la copertura esistente di tutto il fabbricato è di tipo piano con sola posa di guaina impermeabilizzante in luogo della copertura a due falde così come autorizzata;



- l'intero edificio, alla data di redazione della perizia, non risultava essere allacciato alla pubblica fognatura. Per tale motivo il comune di Olginate in data 2 luglio 1992 non ha rilasciato il certificato di abitabilità e, contestualmente, ha richiesto di ottemperare alle relative prescrizioni.

Le difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario ed unitamente agli altri condomini, mediante la regolarizzazione della copertura (con costi da quantificare) e l'allacciamento dell'intero fabbricato alla pubblica fognatura (con un costo quantificato dall'esperto stimatore in euro 20.000,00, da ripartire pro-quota tra le varie unità immobiliari del fabbricato).

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, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto redatto in data 18 dicembre 1991 n. 7034 di repertorio Dott. Francesco Brini, Notaio in Missaglia, registrato a Merate il 7 gennaio 1992 al n. 86 serie 2V e trascritto a Lecco il 16 gennaio 1992 ai nn. 1213/1044.

L'immobile è pervenuto a parte debitrice in forza di successione e dell'ordinanza divisionale emessa dal Tribunale di Lecco in data 6 maggio 2024, n. cronologico 3886/2024 del 13 maggio 2024, debitamente registrata e trascritta a Lecco il 10 settembre 2024 ai nn. 13485/10438.

Tale ordinanza è stata emessa nel giudizio di divisione instaurato a seguito della trascrizione della domanda giudiziale a Lecco in data 23 dicembre 2022 ai nn. 21040/15215. Tale formalità, che non verrà ordinata di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento, ha efficacia di pubblicità notizia ed è necessaria per la continuità delle trascrizioni. Al proposito si precisa che non avrà



effetti pregiudizievoli per l'aggiudicatario e i suoi aventi causa.

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 19 marzo 2025 alle ore 15:00, 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 l'ultimo prezzo offerto dopo la gara 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 o 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 come meglio infra precisato, l'indicazione dello stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai



coniugi) e di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario; 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.

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 a 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), 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; 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); dichiarazione di residenza o elezione di domicilio come meglio infra precisato; l'indicazione di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.

Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio

L'offerente, sia persona fisica che persona giuridica, deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune di Lecco o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni verranno fatte



presso la cancelleria del Tribunale di Lecco.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto dovranno essere formulate personalmente oppure tramite avvocato munito di procura speciale notarile.

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 versare, nella modalità che verrà comunicata dall'Associazione Notarile, 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.

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 offerto, comprensivo della cauzione confiscata, 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 dicembre 2024

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Luca Spreafico