



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

CAUSA CIVILE R.G.N. 777/2021

AVVISO DI **SESTA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Alessio Battiloro, Notaio in Lecco, delegato dal Giudice del Tribunale di Lecco, dott. Mirco Lombardi in base a quanto disposto dagli artt.788-790 e seguenti cpc alle operazioni di vendita dei beni immobili oggetto di causa di divisione immobiliare giudiziale promossa da UNIONE FIDUCIARIA S.P.A. con atto di citazione notificato in data 12 novembre 2018 e trascritto a Lecco in data 22 febbraio 2021 ai nn.2420/1779;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. ANZALDI FRANCESCO PAOLO ai seguenti recapiti: telefono: 0341285717; email: avv.anzaldi@studiolegaleanzaldi.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: 18 giugno 2025 alle ore 15:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 39.440,04

offerta efficace a partire da Euro 29.580,03

(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

Piena proprietà



In Comune Amministrativo di GALBIATE (LC), Sezione Censuaria di VILLA VERGANO, in Piazza Cesare Battisti n. 3, villa singola della superficie commerciale di 585,50 mq, eretta su area al mappale 650 ente urbano di C.T. di 330 mq, dotata di annesso giardino pertinenziale, disposta su cinque piani e composta, così come relazionato dall'esperto stimatore, da: al piano interrato cantina e scala interna di collegamento al piano terra; al piano terra ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, porticato, vano scala interno di collegamento al piano primo e di collegamento al piano interrato e area di pertinenza a giardino; al piano primo quattro camere, bagno, balcone, terrazza, vano scala interno di collegamento ai piani terra e secondo; al piano secondo quattro camere, bagno, balcone, vano scala interno di collegamento al piano secondo e la scala interna di collegamento al piano terzo (sottotetto); al piano terzo (sottotetto) unico locale non abitabile e scala interna di collegamento al piano secondo. Il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione VII - Foglio 6

* **mappale 650**, Piazza Cesare Battisti n. 4, piano T, cat. A/3, cl. 1, vani 16, sup. cat. totale mq. 517, totale escluse aree scoperte mq. 487, R.C. Euro 743,70

PRECISAZIONE CATASTALE: si fa avvertenza che il fabbricato, oggetto del presente avviso di vendita:

- è ubicato in Piazza Cesare Battisti al civico n. 3 e non al civico n. 4, come risultante dalla banca dati catastale;
- è disposto sui piani S1-T-1-2-3 e non solo al piano T, come risultante dalla banca dati catastale.

Coerenze da nord in senso orario per l'intero fabbricato e relativa area di pertinenza (con riferimento alla mappa di C.T.): area ed altro fabbricato in aderenza (mapp.



651), altro fabbricato in aderenza (mapp. 927), Piazza Cesare Battisti, altro fabbricato in aderenza (mapp. 649), area di altra proprietà (mapp. 524), area di altra proprietà (mapp. 1893).

L'esperto stimatore ha precisato che l'ingresso al fabbricato ed alla relativa area di pertinenza, avente una consistenza di circa 120 mq, è garantito solo ed esclusivamente dal portoncino d'ingresso pedonale posto a nord/est, che si affaccia sulla Piazza Cesare Battisti. L'area di pertinenza è recintata solo sui lati nord ed est, mentre il lato ovest, anche se dotato di parapetto di protezione, è aperto su un altro terreno identificato con il mappale 1893, non oggetto del presente avviso di vendita, dove si riscontrano dei gradini di accesso.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato, oggetto del presente avviso di vendita, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967 e che presso l'archivio comunale non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia riguardante la costruzione del fabbricato e successive varianti.

Non avendo riscontrato presso gli archivi del Comune alcuna pratica edilizia non è stato quindi possibile stabilire se sussistono o meno eventuali difformità edilizie.

Viste le caratteristiche costruttive e il grado delle finiture del fabbricato si può stabilire che sia stato costruito intorno ai primi del 1900, considerato che in quell'epoca non vigeva l'obbligo di presentare la domanda per ottenere il nullaosta (titolo abilitativo) per costruire.

Secondo la normativa vigente l'immobile è da intendersi conforme sotto l'aspetto edilizio.

L'esperto stimatore ha fatto presente che non è stato possibile esprimere un



giudizio di conformità relativo al piano sottotetto in quanto non ha potuto accedervi visto che il solaio di calpestio non è in condizioni statiche di sicurezza.

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità catastali, rispetto a quanto rappresentato e indicato nella scheda catastale vigente: al piano interrato non è rappresentata la "bocca di lupo" posta nel muro perimetrale a sud/ovest; al piano terra il posizionamento di alcune porte interne e tavolati non corrispondono e l'altezza interna dei locali (sotto travetto) è di 2,80 mt; al piano primo nel locale bagno i tavolati interni sono stati demoliti, non è stata rappresentata una finestra e l'altezza interna dei locali (sotto travetto) è di 2,80 mt; al piano secondo una porta interna è stata chiusa, i tavolati interni del locale bagno non corrispondono e l'altezza interna dei locali (sotto travetto) è di 3,00 mt; al piano terzo (sottotetto) la pianta dell'intero piano non è stata rappresentata (il sottotetto è accessibile da una scala interna collegata al piano secondo). Inoltre vi sono alcune imprecisioni nella visura catastale, in quanto il numero civico non è corretto ed il piano non è solo T ma S1-T-1-2-3.

Le difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di pratica di denuncia di variazione catastale (DOCFA). I costi di regolarizzazione previsti per le spese tecniche per la pratica di denuncia di variazione catastale (DOCFA) - IVA e oneri di legge esclusi sono di euro 750,00; mentre per oneri catastali (n. 1 scheda) sono di euro 50,00.

L'esperto stimatore ha rilevato che l'immobile nel piano del governo del territorio vigente in forza di delibera approvata dal Consiglio Comunale n. 45 del 22 settembre 2016, ricade in zona Tessuti di antica formatrice di matrice urbana + beni di interesse storico-architettonico o culturale vincolato - norme tecniche di attuazione ed indici: Art. da 22 a 31 della NTA + Art. 32 della NTA (fonte beni



culturali della Regione Lombardia e PTCP). In tal senso il fabbricato è considerato un bene di interesse storico-architettonico o culturale vincolato. Inoltre l'area dove insiste il fabbricato è sottoposta a vincolo ambientale paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 - (Bellezze d'insieme).

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 di cessione di quote di comproprietà redatto in data 28 giugno 1974 n. 41293 di repertorio Dott. Pietro Gaetani, già Notaio in Lecco, ivi registrato il giorno 2 luglio 1974 al n. 12178 Vol. 316 Mod. II e trascritto a Lecco in data 6 luglio 1974 ai numeri 4695/5434.

L'unità immobiliare, oggetto del presente avviso di vendita, è posta in vendita in forza della domanda giudiziale di divisione trascritta a Lecco in data 22 febbraio 2021 ai nn. 2420/1779, che non verrà ordinata di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento. Tale formalità 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.

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".

MODALITA' DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno 18 giugno 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;
- 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, 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;

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'ultima offerta formulata 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 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;

b) in caso di mancata partecipazione alla gara, aggiudicherà a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta 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 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 perchè valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto.

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, stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi), provvedendo altresi 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.

a).2 **se l'offerente è una persona giuridica:** denominazione, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese della provincia di appartenenza, provvedendo altresi 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) provvedendo altresi ad allegare copia della carta identità, del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario e del codice fiscale di quest'ultimo; dichiarazione di residenza o elezione di domicilio come meglio infra precisato;



l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri esercitati dal legale rappresentante, provvedendo altresi 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;

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 causa civile nonché nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto per il quale intende formulare valida offerta;
- 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.

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, **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 causa civile, 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 dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente, per cui verrà trattenuta la cauzione a titolo di multa.

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 cpc e seguenti, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, 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 dei condividenti, potranno essere fornite dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Lecco a chiunque ve ne abbia interesse, come disposto dall'art.570 c.p.c.

Atto redatto a Lecco, lì 19 febbraio 2025

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Alessio Battiloro