



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 186/2016

AVVISO DI SESTA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Michele Oggioni, Notaio in Barzano', 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 FIPRI S.P.A. con atto notificato al soggetto esecutato in data 27 luglio 2016 e trascritto a Bergamo in data 14 ottobre 2016 ai nn. 45567/30279;

visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzioni in data 14 novembre 2019;

RENDE NOTO

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario
AVV. GIANOLA RAFFAELLA ai seguenti recapiti: telefono: 0341285658; email:
avv.raffaellagianola@studiogianolalingua.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: 8 giugno 2023 alle ore 12:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 54.497,29

offerta efficace a partire da Euro 40.872,97

(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 di TORRE DE' BUSI (BG), Sezione di RONCAGLIA, in Via Mazzini n.6:

a) ampio fabbricato rurale a destinazione residenziale, in pessime condizioni anche strutturali, eretto su area al mappale 95 ente urbano di C.T. di mq. 850 e composto, così come relazionato dal CTU, da numerosi locali, alcuni dei quali inaccessibili, parzialmente crollati, all'interno del quale è stato ricavato un appartamento composto da cucina, soggiorno, camera e bagno al piano primo; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione RO - Foglio 4

* **mappale 95 sub. 1**, Via Roncaglia n. 78, piano T, cat. A/4, cl. 2, vani 7,5, R.C. Euro 232,41

PRECISAZIONI CATASTALI:

- si fa avvertenza che il suddetto mappale non risulta correttamente intestato a parte debitrice; pertanto il futuro aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento dell'intestazione catastale come meglio infra precisato;

- si rende noto che:

* con variazione territoriale del 27 gennaio 2018, in atti dal 6 dicembre 2018, n. 1024/2018, Legge 225 del 29 dicembre 2017, l'immobile sito in Comune di Torre De' Busi proveniente dall'UP di Lecco è stato trasferito all'UP di Bergamo;

- con variazione in data 21 ottobre 2019 n. 1941.1/2019, pratica n. BG0115281, sono stati soppressi i mappali 95 sub. 1 di C.T. porz rur fp e 95 sub. 3 di C.T. porz rur fp ed uniti al mappale 95 di C.T. ente urbano di mq. 850, per bonifica identificativo catastale.

Confini a corpo (con riferimento alla mappa di C.T.): mappale 1559 e mappale 1251.



b) appezzamenti di terreni agricoli, in parte antistanti e circostanti il sopra citato fabbricato, in maggior parte boscati ed aventi ripida pendenza, che non prevedono nessuna possibilità di sfruttamento edilizio, identificati catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni - Foglio 2

* **mappale** 102, BOSCO CEDUO cl. 1, Ha. 0.04.40 (Are quattro Centiare quaranta), Reddito Dominicale Euro 1,14, Reddito Agrario Euro 0,14

* **mappale** 128, BOSCO CEDUO cl. 1, Ha. 0.42.20 (Are quarantadue Centiare venti), Reddito Dominicale Euro 10,90, Reddito Agrario Euro 1,31

* **mappale** 237, BOSCO CEDUO cl. 3, Ha. 0.07.80 (Are sette Centiare ottanta), Reddito Dominicale Euro 1,61, Reddito Agrario Euro 0,16

* **mappale** 1559, VIGNETO cl. 3, Ha. 1.14.00 (Ettari uno Are quattordici), Reddito Dominicale Euro 41,21, Reddito Agrario Euro 44,16

* **mappale** 1560, VIGNETO cl. 3, Ha. 0.03.00 (Are tre), Reddito Dominicale Euro 1,08, Reddito Agrario Euro 1,16

PRECISAZIONI CATASTALI: si fa avvertenza che il mappale 1559 di mq. 11.400 ed il mappale 1560 di mq. 300 di C.T. sono derivati dal mappale 103 di mq. 11.700 di C.T., in forza di frazionamento del 30 maggio 2014 n. 53797.1/2014, pratica n. LC0053797.

Confini a corpo (con riferimento alla mappa di C.T.): mappali 146, 828, 141, 496, 132, 126, sentiero, Via Mazzini, mappali 583, 87, 92, 1251 e 99.

Il CTU ha precisato che i suddetti mappali hanno una superficie catastale complessiva di mq 17.140,00, di cui mq 300,00 (mappale 1560) destinata ad ampliamento stradale.



Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): il CTU ha dichiarato che il fabbricato, oggetto del presente avviso di vendita, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967.

Il CTU ha precisato che l'intero fabbricato è di fatto fatiscente e quindi necessita di un intervento di restauro e risanamento conservativo globale.

Il CTU ha riscontrato le seguenti difformità a livello edilizio: sono state effettuate opere di manutenzione ordinaria, senza autorizzazione consistenti nella sostituzione di pavimenti interni, sostituzione di serramenti esterni, sostituzione di protezioni esterne, sostituzione dei servizi igienici al fine di rendere abitabili i quattro locali posti al piano primo del corpo di cui al mappale 95 sub. 1 di C.F., ancorché risultino 7,5 vani catastali; le suddette difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di Denuncia di Inizio Attività in sanatoria, a cura e spese del futuro aggiudicatario, con un costo stimato dal CTU pari ad euro 3.000,00.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 il futuro aggiudicatario, solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento, qualora l'immobile si trovasse 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.

Il CTU ha riscontrato le seguenti difformità a livello catastale: la verifica d'archivio svolta presso l'Agenzia del Territorio di Lecco, ha evidenziato come l'unità immobiliare di cui al mappale 95 sub. 1 di C.F. risulti priva di planimetria; la busta d'archivio contiene solo il modello di censimento, in funzione di una denuncia del 1939; inoltre la suddetta unità immobiliare non risulta correttamente intestata a



parte debitrice; pertanto il futuro aggiudicatario al fine di regolarizzare le suddette difformità dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'accatastamento, alla rettifica dell'intestazione nonché ad ogni altra attività necessaria, con un costo stimato dal CTU in euro 5.500,00 oltre alle eventuali sanzioni.

Nell'atto di provenienza a parte debitrice si precisa che, pur risultando indicata con il medesimo mappale 95 sub. 1, la porzione di fabbricato all'urbano e quella a catasto rustico, quest'ultima individua vano deposito con accessori.

Inoltre il CTU, in data 9 aprile 2018, ha precisato che sull'area di cui al mappale 128 di C.T., insistono ruderi di un antico manufatto in pietra locale di mt. 3,00 x 4,00, cadente e non più utilizzato.

Il CTU ha dichiarato che, ai sensi del PGT vigente in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 26 novembre 2014:

- il mappale 95 ricade in Ambiti residenziali consolidati - RCC, classe tipologica B e C;
- parte del mappale 1559 ricade in zona ambiti destinati a verde urbano di salvaguardia;
- i mappali 102, 128, 237 e parte residuale del mappale 1559 ricadono in zona verde di connessione tra ambiente edificato e rurale.

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.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte debitrice nonché nella perizia allegata agli atti.

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 Notaio delegato informa che il Giudice dell'Esecuzione ha fornito le seguenti indicazioni quale prassi da intendersi instaurata presso il Tribunale di Lecco, ovvero:

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; **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 e 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 nonché l'estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale; 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 e del codice fiscale 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, salvo che lo stesso 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 con i relativi allegati, nonché il nominativo ed il recapito telefonico del custode giudiziario, saranno inseriti in siti Internet specializzati per le vendite giudiziarie, nonché sarà oggetto di eventuali altre forme di pubblicità cartacee determinate in base al valore di vendita dei beni immobili come disposto dal Giudice dell'Esecuzione. 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 9 febbraio 2023

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Michele Oggioni