



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 108/2013 (+ 173/2019)**

AVVISO DI **PRIMA 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 STUDIO NOTAI ASSOCIATI PIERO MARIN - ANTONIO PRIVITERA con atto notificato al soggetto esecutato in data 8 aprile 2013 e trascritto a LECCO in data 22 maggio 2013 ai nn. 5897/4376 nonchè da SIRIO NPL SRL con atto notificato al soggetto esecutato in data 22 luglio 2019 e trascritto a LECCO in data 16 settembre 2019 ai nn. 12984/9462;

**RENDE NOTO**

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. DALL'OSSO FRANCESCA ai seguenti recapiti: telefono: 0341423432; email: francescadalosso@gmail.com;**

**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: 31 gennaio 2023 alle ore 12:00 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 117.200,00

offerta efficace a partire da Euro 87.900,00

(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



## Proprietà Piena

In Comune di CALCO (LC), Frazione Boffalora, porzione di fabbricato residenziale che è posto ad angolo tra Via Nazionale e Via San Giorgio, costituita - nello stato di fatto in cui si trova:

- da tre locali, bagno, ingresso, ripostiglio (ricavato in porzione di scala chiusa) più balcone (parzialmente demolito e non praticabile) in piano primo;

- due camere, bagno e terrazzo in piano secondo;

oggi identificata catastalmente nel seguente modo:

### Catasto Fabbricati - Foglio 2

\* **mappale 182 sub. 3**, Via Nazionale n. 63, piano P1-2, cat. A/3, cl. 2, vani 7, R.C.  
Euro 451,90

con annessa area di pertinenza a giardino, limitrofa alla suddetta porzione abitativa (in lato nord, a livello del suddetto piano primo) più scala (a cielo aperto) di collegamento con la suddetta Via San Giorgio, nel loro insieme (giardino e scala) catastalmente distinti come segue:

### Catasto Terreni - Foglio 9

\* **mappale 1426**, SEMIN ARBOR cl. 1, Ha. 0.02.60 (Are due Centiare sessanta),  
Reddito Dominicale Euro 1,34, Reddito Agrario Euro 1,34

PRECISAZIONE CATASTALE: si fa avvertenza che la porzione di fabbricato, oggetto del presente avviso di vendita, è ubicata, così come relazionato dal CTU, in Via Nazionale al civico n. 102 e non al civico n. 63, come risultante in banca dati catastale.

Confini, da nord in senso orario:

\* dell'unità immobiliare al mappale 182 sub. 3, per quanto posto in piano primo:

giardino e tratto di scala al mappale 1426, vano al mapp. 182 sub. 703, unità



immobiliare al mapp. 182 sub. 704 con intermedie parti comuni, affacci su Via San Giorgio, su Via Nazionale e (in obliquo) su Via Boffalora;

\* dell'unità immobiliare al mappale 182 sub. 3, per quanto posto in piano secondo: affaccio su giardino e tratto di scala al mappale 1426, unità immobiliare al mapp. 182 sub. 705 con intermedio vano scala a servizio comune, affaccio su Via Nazionale e (in obliquo) su Via Boffalora;

\* del giardino con scala al mappale 1426:

mappali 2786, 62, 4391, 4390, Via San Giorgio, suddetto fabbricato residenziale al mapp. 182, ancora Via San Giorgio, Via Nazionale e Via Boffalora.

Avvertenze:

1) il mapp. 182 sub. 703, indicato tra i confini, che pure (insieme ai citati mapp. 182 sub. 3 e 1426) ha formato oggetto di pignoramenti coi quali è stata promossa la procedura esecutiva, è di proprietà di soggetto diverso dalla parte esecutata, e codesta proprietà di terzi è opponibile alla procedura; dunque non è compreso nella consistenza degli immobili oggetto del presente avviso di vendita; trattasi di vano censito come sgombero, sebbene sia di fatto una cucina, collegata direttamente con l'unità abitativa al mapp. 182 sub. 3, sopra descritta;

2) non esiste - in banca dati catastale - planimetria dell'unità immobiliare al mapp. 182 sub. 3; il CTU ha rilevato e prodotto quello che viene ritenuto un mero "schema redatto da un tecnico classificatore del catasto, funzionale alla definizione della rendita catastale e senza reale rappresentazione grafica".

**Con relazione in data 12 ottobre 2022 il custode giudiziario ha evidenziato che sull'area ove è stato eretto il fabbricato posto in vendita dovrà essere realizzato il nuovo accesso alla Località Boffalora ed una rotatoria. Il fabbricato pertanto sarà oggetto di demolizione.**



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 (facendo pieno riferimento alla perizia): il fabbricato del quale è parte l'unità abitativa sopra descritta è stato edificato anteriormente al giorno 1<sup>a</sup> settembre 1967; il CTU ha dichiarato che il fabbricato al mapp. 182 è stato interessato dai seguenti provvedimenti/titoli edilizi:

- concessione edilizia, pratica N. 31/01, rilasciata dal Comune di Calco in data 17 ottobre 2001, relativa a lavori di recupero sottotetto;
- concessione edilizia in sanatoria, pratica N. 50/02, rilasciata dal Comune di Calco in data 3 febbraio 2003, per modifiche di facciata (ed altro),
- denuncia di inizio attività (D.I.A.) - N. 10/2003 - protocollata dal Comune di Calco il giorno 15 maggio 2003, per modifiche interne;

il CTU ha rilevato che quanto da ultimo indicato ha riguardato, tra l'altro:

- un servizio (wc) a piano primo, che costituisce ente comune (alla proprietà eseguita e terzi), e come tale ("parte comune") indicato tra i superiori confini; trattasi di wc comune che comunque, di fatto, ad oggi non è accessibile (né direttamente dall'unità abitativa al mapp. 182 sub. 3, né tramite altre parti/spazi comuni);
- il suddetto vano al mapp. 182 sub. 703 (censito come ripostiglio, di fatto cucina), che peraltro - ripetesi - non è compreso nella consistenza degli immobili oggetto di vendita forzata.

Per quanto concerne, più strettamente, gli immobili oggetto di procedura esecutiva, il CTU ha riscontrato le seguenti difformità edilizie/urbanistiche:



- sull'area al mappale 1426 insistono due manufatti (uno in muratura, l'altro del tipo "casetta in legno") realizzati in assenza di titoli abilitativi, pertanto da demolirsi stanti i vincoli paesaggistici cui è sottoposto il territorio del Comune di Calco;
- il bagno in piano secondo, summenzionato, è stato realizzato in data incerta, senza idonei titoli abilitativi; il CTU ritiene che debba essere ripristinato lo stato di fatto antecedente la sua realizzazione, sebbene non escluda che possa essere domandata, con esito comunque incerto, la sua sanatoria, previa istanza di "accertamento di compatibilità paesaggistica".

Il CTU ha precisato, inoltre, che per la regolarizzazione sotto il profilo catastale, occorrerà:

- non solo la predisposizione della scheda/planimetria catastale dell'unità immobiliare al mapp. 182 sub. 3 (con necessario rilievo dello stato dei luoghi ed identificazione delle parti comuni),
- ma anche correggere l'indirizzo del luogo di ubicazione di detta unità.

Il CTU, per la stima del valore di vendita dei beni immobili staggiti, ha tenuto conto dei costi (a carico del futuro aggiudicatario) per la regolarizzazione delle difformità edilizie/urbanistiche e catastali suddette.

Ancora, si rileva che non è stata trascritta, a favore dei soggetti danti causa della parte esecutata, accettazione di eredità alcuna (che ebbe a comprendere i beni immobili suddescritti), in favore di costoro (danti causa predetti),

eredità in loro favore devoluta per successione apertasi il giorno 25 maggio 1992.

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, con servitù attive e passive inerenti.



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.

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](http://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 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.

**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 19 ottobre 2022



FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Michele Oggioni