



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

CAUSA CIVILE R.G.N. 2380/2020

AVVISO DI **PRIMA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Luca Spreafico, Notaio in Merate, delegato dal Giudice del Tribunale di Lecco, Dott. Carlo Boerci 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 FALLIMENTO CASIRAGHI CARLO con atto di citazione notificato in data 14 dicembre 2020 e trascritto a LECCO in data 3 febbraio 2021 ai nn.1552/1152;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario DOTT. RUSCONI ALFONSO ai seguenti recapiti: telefono: 0341365212; email: alfonso@studiorusconi.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: 16 novembre 2022 alle ore 14:30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 295.700,00

offerta efficace a partire da Euro 221.775,00

(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

Piena Proprietà



In Comune Amministrativo e Censuario di MONTEVECCHIA (LC), porzione di villa bifamiliare con annessa area di pertinenza sita in Via del Brughè n. 1, eretta su area al mappale 2858 ente urbano di C.T. di mq. 672, disposta su tre livelli (due piani fuori terra ed uno interrato) collegati tra loro da scala interna e composta, così come relazionato dall'esperto stimatore, da ingresso, ampio soggiorno, cucina, disimpegno, wc e ripostiglio adibito a studio, portico ed area esterna adibita a giardino al piano terra; tre camere, wc, bagno, disimpegno e balcone al piano primo; lavanderia, wc, cantina, centrale termica e vano ad uso autorimessa doppio al piano interrato; oltre a vano ad uso cantina ed altro vano ad uso autorimessa non accatastati, anch'essi al piano interrato; il tutto identificato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Foglio 12

* **mappale 2858 sub. 1**, Via Del Brughe', piano S1-T-1, cat. A/7, cl. 2, vani 9, sup. cat. totale mq. 191, totale escluse aree scoperte mq. 184, R.C. Euro 976,10

* **mappale 2858 sub. 2**, Via Del Brughe', piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 35, sup. cat. totale mq. 35, R.C. Euro 162,68

PRECISAZIONE CATASTALE: si fa avvertenza che le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, sono ubicate in Via del Brughè al civico n. 1, civico non risultante dalla banca dati catastale.

Confini a corpo (con riferimento alla mappa di C.T.): mappali 2859, 2857, 2856 e 2282.

Alle unità immobiliari sopra descritte compete la quota di comproprietà in ragione di 1/8 della porzione di area adibita a strada di accesso, così come risultante dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato, identificata catastalmente nel seguente modo:



Catasto Terreni - Fg. 9

* mappale 2857, semin arbor 3, mq. 296, R.D. Euro 0,92, R.A. Euro 1,07.

Confini a corpo (con riferimento alla mappa di C.T.): mappali 2858, 2859, 2860, 2861, 2862, 2863, 2855 e 2856.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): l'esperto stimatore ha dichiarato che la porzione di fabbricato, oggetto del presente avviso di vendita, è stata edificata in forza della concessione edilizia pratica edilizia n. 260/92, rilasciata dal Comune di Montevicchia in data 15 febbraio 1993, per nuova costruzione di villetta bifamiliare lotto "B" del P.L. Brughè 2; in data 29 maggio 1996 si è attestata l'autorizzazione di abitabilità, mediante formulazione di silenzio assenso ai sensi art. 4.3 del DPR 22 aprile 1994 n. 425.

L'esperto stimatore ha dichiarato inoltre che il predetto Comune ha rilasciato altresì i seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi:

- concessione edilizia pratica edilizia n. 241/91, in data 6 maggio 1992, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione "P.L. Brughè 2";
- concessione edilizia pratica edilizia n. 281/93, in data 9 giugno 1993, per la costruzione di recinzione perimetrale e di delimitazione lotti interni;
- concessione edilizia p.e. n. 950/OM, in data 3 dicembre 1994, per lavori di variante tavolati interni;
- concessione allacciamento alla fognatura pubblica n. 5/96/AF, in data 26 marzo 1996.

Infine è stata rilasciata dal Comune di Montevicchia la concessione edilizia p.e. n. 1154/OM in data 1^a ottobre 1997, per formazione box e cantina interrati, in ampliamento al fabbricato esistente.



L'esperto stimatore ha riscontrato la seguente difformità a livello urbanistico-edilizio: mancanza del completamento della p.e. n. 1154/OM - fine lavori e collaudo; difformità sanabili mediante la presentazione della fine lavori e dell'eventuale collaudo c.a. o attestato di verifica statica con prove tramite sclerometro; il tutto con un costo, a carico del futuro aggiudicatario, stimato dall'esperto stimatore in circa Euro 3.500,00.

L'esperto stimatore ha riscontrato la seguente difformità a livello catastale: mancanza delle schede catastali relative al box ed alla cantina, realizzati in forza della p.e. n. 1154/OM e aggiornamento della mappa; difformità regolarizzabili mediante la redazione di tipo mappale per aggiornamento della mappa e presentazione di nuovo DOCFA; inoltre dovrà essere aggiornata la scheda catastale del sub. 1, per aumento della cantina al posto della bocca di lupo; il tutto con un costo, a carico del futuro aggiudicatario, stimato dall'esperto stimatore in circa Euro 3.000,00.

Inoltre il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere a richiedere l'agibilità relativamente alla sola porzione del vano ad uso autorimessa e del vano ad uso cantina, con un costo stimato dal CTU in Euro 1.200,00.

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.

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, nonché con tutti i patti e condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 28 giugno 1995 n. 102819/17762 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Olgiate Molgora, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 19 luglio 1995 ai nn. 7933/5468, con particolare riferimento a quanto contenuto nella Convenzione stipulata con il Comune di Montevicchia con atto in data 11 aprile 1992 n. 82583 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Merate, registrato a Merate il 30 aprile 1992 n. 315 mod. II e trascritto a Lecco l'8 maggio 1992 ai nn. 5226/3963.

Si dà atto che gli immobili, oggetto del presente avviso di vendita, risultano gravati dalla sotto elencata formalità pregiudizievole, la quale non verrà ordinata di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento:

- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Lecco in data 27 febbraio 2017 ai nn. 2439/1789.

Si fa avvertenza che l'istanza di cancellazione per la sentenza di fallimento potrà dal Curatore essere richiesta al Giudice Delegato competente, solo dopo che l'aggiudicatario avrà versato il prezzo, così come disciplinato dall'art. 108 della Legge Fallimentare.

Si dà atto che gli immobili, oggetto del presente avviso di vendita, sono posti in vendita in forza della domanda giudiziale di scioglimento della comunione trascritta a Lecco in data 3 febbraio 2021 ai nn. 1552/1152, 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.



Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 10% 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".

MODALITA' DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO

Il Notaio delegato informa sulla 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;



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 la stessa 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 di 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, 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 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 di 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 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 altresi 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/fax) 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), 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 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/fax) ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura;

- 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, ovvero dell'offerta al ribasso, 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 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. 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 13 luglio 2022

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Luca Spreafico