



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 91/2019 (+ 92/2021)

AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Alessio Battiloro, Notaio in Lecco, 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 BISSANTI ROBERTO con atto notificato al soggetto esecutato in data 26 febbraio 2015 e trascritto a COMO in data 27 marzo 2017 ai nn. 7633/4898, nonché da POP NPLS 2020 S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 4 giugno 2021 e trascritto a COMO in data 24 giugno 2021 ai nn. 18371/13338;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario
AVV. MANZONI STEFANO ai seguenti recapiti: telefono: 039510004; email:
stemanz@tiscali.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: 27 settembre 2023 alle ore 15:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO PRIMO Euro 6.000,00

offerta efficace a partire da Euro 4.500,00

(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

Prezzo base del LOTTO SECONDO Euro 1.671.000,00

offerta efficace a partire da Euro 1.253.250,00



(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 PRIMO

(corrispondente al lotto 1 della perizia redatta in data 21 ottobre 2019 dall'Arch.

Bambina Rosanna Lavelli)

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di COLICO (LC), Località CURCIO, Via Chiaro n. 34, a parte del complesso residenziale denominato "La Perla", due posti auto scoperti al piano terra; identificati catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione COL - Foglio 12

* **mappale 20706 sub. 16**, Via Chiaro n. 3, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 13, sup. cat. totale mq. 13, R.C. Euro 62,44

* **mappale 20706 sub. 20**, Via Chiaro n. 3, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 13, sup. cat. totale mq. 13, R.C. Euro 62,44

PRECISAZIONE CATASTALE: il complesso residenziale in cui si trovano le unità immobiliari, oggetto del presente lotto primo, è ubicato in Via Chiaro al civico n. 34 e non al civico n. 3, come risultante dalla banca dati catastale.

Coerenze in senso orario (anche con riferimento alla mappa di C.T.):

- del mappale 20706 sub. 16: posto auto di cui al mappale 20706 sub. 17, ente comune di cui al mappale 20706 sub. 2 (BCNC) per due lati e mappale 17443;
- del mappale 20706 sub. 20: posto auto di cui al mappale 20706 sub. 21, ente comune di cui al mappale 20706 sub. 2 (BCNC), posto auto di cui al mappale 20706 sub. 19 e mappale 17443.

A quanto sopra descritto competono le proporzionali quote di compartecipazione



agli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e del regolamento di condominio. In particolare tra gli enti comuni sono compresi quelli distinti a Catasto Fabbricati - Sezione COL - Fg. 12 con il mappale 20706 subb. 1, 2 e 3.

Dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato, si evince che il predetto mappale 20706 sub. 1, costituente parte dell'area di pertinenza del complesso in fregio alle strade comunali a nord e a ovest, dovrà essere ceduto al Comune di Colico, a semplice richiesta di quest'ultimo.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): l'esperto stimatore ha dichiarato che il complesso residenziale in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie presentate o rilasciate dal Comune di Colico:

- denuncia di inizio attività pratica edilizia n. 441/04, presentata in data 24 novembre 2004 al n. 18558 di protocollo, per nuova costruzione di case di civile abitazione;
- denuncia di inizio attività pratica edilizia n. 133/05, presentata in data 30 marzo 2005 al n. 5079 di protocollo, per variante in corso d'opera;
- permesso di costruire pratica edilizia n. 371/05, rilasciato in data 23 settembre 2005, per variante in sanatoria alla DIA n. 441/04 - modifica quota di copertura e formazione di nuove aperture e balconi;
- denuncia di inizio attività pratica edilizia n. 69/06, presentata in data 21 febbraio 2006 al n. 3352 di protocollo, per variante in corso d'opera;
- denuncia di inizio attività pratica edilizia n. 334/06, presentata in data 28 luglio 2006 al n. 13444 di protocollo, per variante in corso d'opera.



L'esperto stimatore ha dichiarato altresì che è stata presentata al Comune di Colico richiesta del certificato di agibilità in data 25 novembre 2006 al n. 19990 di protocollo. Al riguardo l'esperto stimatore ha segnalato che il predetto Comune ha richiesto delle integrazioni e che la stessa non è stata rilasciata.

L'esperto stimatore ha dichiarato che le unità immobiliari, oggetto del presente lotto primo, risultano conformi sia a livello urbanistico-edilizio, sia a livello catastale.

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, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 22 gennaio 2014 n. 106039/17822 di repertorio Dott. Antonio Cimmino, Notaio in Desio, registrato a Desio il 31 gennaio 2014 al n. 907 serie 1T e trascritto a Como il 4 febbraio 2014 ai nn. 2156/1580, con particolare riferimento al seguente articolo in esso riportato: ".. sull'area distinta con il subalterno 2 insistono 11 (undici) posti auto scoperti vincolati al complesso residenziale in base al vincolo per Notaio Giulio Vitali di Morbegno in data 23 dicembre 2004, infra meglio citato, tra i quali tuttavia non sono compresi i subalterni 16 e 20, oggetto del presente atto".

Il predetto atto unilaterale di vincolo urbanistico redatto in data 23 dicembre 2004 n. 46616/8889 di repertorio Dott. Giulio Vitali, Notaio in Morbegno, ivi registrato il 27 dicembre 2004 al n. 100199 serie 2 è stato trascritto a Como in data 10 gennaio 2005 ai nn. 420/265.

Si dà atto che sulle unità immobiliari, oggetto del presente lotto primo, risulta trascritta a Como, in data 6 marzo 2015 ai nn. 4808/3276, ordinanza di sequestro conservativo a margine della quale è stata annotata, in data 29 maggio 2019 ai nn.



14431/2247, la sentenza di condanna esecutiva.

La suddetta formalità verrà ordinata di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento.

Infine si dà atto che le unità immobiliari, oggetto del presente lotto primo, risultano gravate dalla sotto elencata formalità pregiudizievole, che non verrà ordinata di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento:

- sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta a Como in data 3 febbraio 2023 ai nn. 2921/2047.

Si fa avvertenza che l'istanza di cancellazione per la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale potrà dal curatore essere richiesta al Giudice Delegato competente, solo dopo che l'aggiudicatario avrà versato il prezzo.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 25% 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.

LOTTO SECONDO

(corrispondente al lotto 2 della perizia redatta in data 21 ottobre 2019 dall'Arch.

Bambina Rosanna Lavelli, nonchè ai lotti 1 e 2 della perizia redatta in data 26 dicembre 2021 dall'Arch. Diana Barassi)

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di COLICO (LC), in Via Legnone n. 4, porzione di complesso immobiliare destinato ad albergo e ristorante, costituito da diverse unità immobiliari tra loro fisicamente collegate e dotate di impianti comuni e più precisamente:



a) porzione di fabbricato da cielo a terra destinata ad albergo con annessa area di pertinenza, eretta sul mappale 6134 ente urbano di C.T. di mq. 625 e composta, così come relazionato dall'esperto stimatore nella perizia datata 21 ottobre 2019 - lotto 2, da hall/reception, ascensore con retrostanti vani igienici, ambienti identificati catastalmente come uffici amministrativi, due camere con bagno (ora in parte utilizzati come ripostiglio), ampia sala colazione, altra saletta, vano a disposizione (ex vano tecnico) ed altri vani indicati sulla scheda catastale come camere da letto con bagno (ora in parte utilizzate come ripostigli), disimpegni, vano scala, porticato e due aree scoperte al piano terra; saletta, nove camere tutte dotate di bagno, disimpegni, ascensore, vano scala e due terrazzi al piano primo; saletta, nove camere tutte dotate di bagno, disimpegni, ascensore, vano scala e due terrazzi al piano secondo; due spazi non accessibili al piano terzo-sottotetto; con annesse tre cantine al piano primo sottostrada;

b) unità immobiliare con annessa area di pertinenza consistente in porzione di ristorante composta, così come relazionato dall'esperto stimatore nella perizia datata 26 dicembre 2021 - lotto 1, da ampia cucina, porzione di sala di somministrazione e disimpegno al piano terra; vano ad uso cantina al piano primo-sottostrada, al quale si accede dall'area di pertinenza tramite scala esterna;

c) unità immobiliare composta, così come relazionato dall'esperto stimatore nella perizia datata 26 dicembre 2021 - lotto 2, da due camere dotate di bagno, altra camera (suite) dotata di salottino (denominato ripostiglio sulla scheda catastale).

Quanto oggetto di vendita è identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione COL - Foglio 5

* **mappale 6134 sub. 702**, Via Vitali n. 4, piano S1-T-1-2-3, cat. D/2, R.C. Euro 12.663,40



* **mappale 1634 sub. 712** graffato con 20183 sub 704, Via Legnone n. SNC, piano T-S1, cat. D/2, R.C. Euro 2.629,00

* **mappale 1634 sub. 715** graffato con 20183 sub 706, Via Legnone n. SNC, piano 2, cat. D/2, R.C. Euro 1.773,00

PRECISAZIONI CATASTALI:

- il complesso sopra descritto è ubicato in Via Legnone n. 4 e non in Via Vitali n. 4 o in Via Legnone snc, come risultante in banca dati catastale;

- con variazione in data 3 settembre 2010 n. 8401.1/2010, pratica n. LC0138800, il mappale 6134 sub. 701 graffato con il mappale 14633 sub. 701 è stato soppresso dando origine al mappale 6134 sub. 702, per modifica identificativo;

- con variazione in data 24 giugno 2016 n. 27910.1/2016, pratica n. LC0059174, è stato soppresso il mappale 1634 sub. 704 graffato con il mappale 20183 sub. 701 del foglio 31 e sostituito dal mappale 1634 sub. 704 del foglio 5 graffato con il mappale 20183 sub. 701 del foglio 31, per bonifica identificativo catastale; successivamente con variazione in data 24 giugno 2016 n. 27912.1/2016, pratica n. LC0059176 il predetto mappale è stato soppresso e sostituito dal mappale 1634 sub. 704 graffato con il mappale 20183 sub. 701 del foglio 5; infine con variazione in data 4 luglio 2016 n. 29189.1/2016, pratica n. LC0061594, il mappale 1634 sub. 704 graffato con il mappale 20183 sub. 701 del foglio 5 è stato soppresso e sostituito dal mappale 1634 sub. 712 graffato con il mappale 20183 sub. 704 del foglio 5, per variazione della destinazione da abitazione a albergo;

- con variazione in data 24 giugno 2016, n. 27906.1/2016, pratica n. LC0059168, è stato variato il foglio da 31 a 5 del mappale 1633 sub. 703 graffato con il mappale 1634 sub. 708 e con il mappale 20183 sub. 703, per bonifica identificativo catastale; successivamente con variazione in data 4 luglio 2016 n. 29193.1/2016,



pratica n. LC0061599 il predetto mappale è stato soppresso e sostituito dal mappale 1634 sub. 715 graffato con il mappale 20183 sub. 706 del foglio 5, per variazione della destinazione da abitazione ad albergo.

Coerenze in senso orario (anche con riferimento alla mappa di C.T.):

- del mappale 6134 sub. 702 a corpo: mappale 1634, strada, mappale 1637, mappale 10309, mappale 6178, mappale 1631, mappale 20183;

- del mappale 1634 sub. 712 graffato con il mappale 20183 sub. 704:

- * del piano terra: unità immobiliare di cui al mappale 1634 sub. 717 (BCC), mappale 6134, mappale 1631, mappale 24119, mappale 24120, mappale 1633, unità immobiliare di cui al mappale 1634 sub. 711;

- * del piano primo sottostrada: terrapieno su tutti i lati;

- del mappale 1634 sub. 715 graffato con il mappale 20183 sub. 706: prospetto su strada, unità immobiliare di cui al mappale 1634 sub. 716, unità immobiliare di cui al mappale 1634 sub. 717 (BCC), mappale 6134, prospetto su area di pertinenza dell'unità immobiliare di cui al mappale 1634 sub. 712 graffato con il mappale 20183 sub. 704, mappale 24120, mappale 1633 e mappale 24043.

Alle unità immobiliari competono le proporzionali quote degli enti comuni ed in particolare dell'unità immobiliare identificata a Catasto Fabbricati - Foglio 5 con il mappale 1634 sub. 717 - bene comune censibile. Si tratta di unità immobiliare composta da due wc e corridoio al piano terra, bagno e corridoio al piano primo nonché disimpegno e bagno al piano secondo. Quest'ultimo ed una porzione del disimpegno, nello stato di fatto dei luoghi, completano la suite indicata al punto c). Il futuro aggiudicatario dovrà provvedere a regolarizzare tale situazione di fatto.

Si fa avvertenza che completano il fabbricato sopra descritto, ma non sono oggetto della presenta vendita:



- le unità immobiliari identificate a Catasto Fabbricati - foglio 5 con il mappale 1634 subb. 711 graffato con il mappale 24043 sub. 702, con il mappale 1634 sub. 713, con il mappale 1634 sub. 714 graffato con il mappale 20183 sub. 705, nonché con il mappale 1634 sub. 716, consistenti in:

- * porzione di sala di somministrazione al piano terra;
- * quattro camere con bagno e porzione di disimpegno al piano primo;
- * due camere con bagno ed altra camera anch'esse al piano primo;
- * locale di sgombero con ripostiglio al piano secondo.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): dagli atti di provenienza a parte debitrice si evince che i fabbricati, oggetto del presente lotto secondo, sono stati edificati in epoca antecedente al 1^a settembre 1967 e che, relativamente alla porzione di fabbricato descritta alla lettera a), il Comune di Colico ha rilasciato:

- nulla osta pratica edilizia n. 51 anno 1968, in data 25 marzo 1968, per l'aggiunta di un piccolo corpo ad uso bar;
- licenza edilizia pratica edilizia n. 18, in data 27 gennaio 1976, per ristrutturazione e aggiunta di nuova porzione (inizio lavori in data 1^a febbraio 1976 - fine lavori in data 30 novembre 1977 - agibilità rilasciata in data 12 ottobre 1978).

L'esperto stimatore non ha reperito copia dei suddetti provvedimenti edilizi presso l'archivio comunale.

L'esperto stimatore ha dichiarato che successivamente sono stati presentati o rilasciati dal Comune di Colico, i seguenti provvedimenti edilizi:

- denuncia di inizio attività pratica edilizia n. 196/08, presentata in data 24 giugno 2008 al n. 001559 di protocollo, per manutenzione straordinaria, demolizione volume esistente, rifacimento copertura, realizzazione tavolati interni;



- permesso di costruire convenzionato n. 292/08, rilasciato in data 10 giugno 2010, per ristrutturazione di edificio alberghiero esistente;
- denuncia di inizio attività pratica edilizia n. 308/10, presentata in data 24 novembre 2010 al n. 0019588 di protocollo, per modifica distribuzione interna e adeguamento aperture esterne;
- denuncia di inizio attività pratica edilizia n. 165/11, presentata in data 24 maggio 2011 al n. 0010290 di protocollo, per modifica distribuzione spazi interni, adattamento aperture esterne, adeguamento spazi esterni per l'installazione di impianti tecnologici;
- permesso di costruire convenzionato n. 20/10, rilasciato in data 9 settembre 2011, per ristrutturazione fabbricato ad uso residenziale e commerciale;
- denuncia di inizio attività pratica edilizia n. 39/15, presentata in data 6 marzo 2015 al n. 004164 di protocollo, in variante al permesso di costruire n. 20/10, per ampliamento attività recettiva con cambio di destinazione d'uso;
- segnalazione certificata di inizio attività pratica edilizia n. 149/17, presentata in data 5 luglio 2017 al n. 0011712 di protocollo, per variante in corso d'opera alla D.I.A. 39/2015.

Nell'atto di provenienza a parte debitrice, relativamente alla porzione di fabbricato descritta alla lettera a), la parte venditrice ha dichiarato che in data 7 giugno 2011 è stata presentata la dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche e che la stessa è stata protocollata in pari data.

L'esperto stimatore non ha reperito copia della suddetta dichiarazione presso gli archivi comunali.

Relativamente alle unità immobiliari descritte alle lettere b) e c) è stata presentata dichiarazione di agibilità in data 18 luglio 2017 al n. 0012566 di protocollo.



L'esperto stimatore ha precisato che la stessa deve intendersi attestata per silenzio assenso.

L'esperto stimatore ha dichiarato che:

- la porzione di fabbricato descritta alla lettera a) risulta conforme a livello urbanistico-edilizio; tuttavia il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà intervenire con una pratica di variante per la trasformazione da porta a finestra nel vano ex tecnico posto nel sottoportico. Inoltre tale corpo edilizio è privo di agibilità. Infine a livello catastale, la scala d'accesso al piano interrato risulta posizionata all'esterno ed i vani accessori al piano terra hanno altra destinazione. Pertanto, secondo l'esperto stimatore, il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'aggiornamento della scheda catastale, in funzione della pratica di variante presentata nel 2015;
- la porzione di fabbricato descritta alla lettera b) risulta conforme a livello urbanistico-edilizio; tuttavia i rapporti aeroilluminanti della cucina non sono rispettati in quanto è stata chiusa una portafinestra; pertanto il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere al ripristino di tale apertura. Inoltre, a livello catastale, non è raffigurato il gradino esistente tra la cucina e la sala, le altezze interne non sono corrette e sono state chiuse due portefinestre presenti nella cucina per posizionare la cella frigorifera, sulla scheda catastale è riportato erroneamente il sub. 711 anche se risulta correttamente registrata con il sub. 712. Pertanto, secondo l'esperto stimatore, il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'aggiornamento della scheda catastale, con un costo quantificato in Euro 1.100,00;
- la porzione di fabbricato descritta alla lettera c) non è conforme a livello urbanistico e catastale in quanto sono stati modificati la porta d'ingresso alla



camera (suite) identificata con il n. 312, i gradini d'ingresso e le altezze interne; pertanto il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria, nonché all'aggiornamento della scheda catastale, con un costo quantificato in Euro 2.650,00.

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 gli immobili si trovino 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.

Per quanto riguarda gli impianti risulta la comunione dell'impianto di riscaldamento ed elettrico con centralina posizionata nel sottoportico oggetto del presente lotto secondo. Per poter rendere autonome la porzione immobiliari in oggetto dalle altre unità immobiliari di proprietà di terzi occorrerà intervenire sugli impianti, attraverso la divisione degli stessi, oppure creando delle servitù di gestione attraverso il posizionamento di contatori per il riscaldamento, per l'acqua e per l'impianto elettrico. Per quantificare tali interventi sarà necessaria la verifica da parte di un termotecnico e un impiantista elettrico. Intervento non quantificabile all'atto dell'elaborato peritale.

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, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati negli atti di provenienza a parte debitrice redatti:

- in data 22 gennaio 2014 n. 106039/17822 di repertorio Dott. Antonio Cimmino, Notaio in Desio, registrato a Desio il 31 gennaio 2014 al n. 907 serie 1T e trascritto



a Como il 4 febbraio 2014 ai nn. 2156/1580;

- in data 30 settembre 2011 n. 76672/26026 di repertorio Dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio, registrato a Sondrio il 5 ottobre 2011 al n. 3269 serie 1T e trascritto a Como il 6 ottobre 2011 ai nn. 26822/16995.

Si fa altresì particolare riferimento a quanto contenuto nei seguenti atti:

- convenzione relativa al permesso di costruire per la ristrutturazione di un edificio a destinazione turistico-alberghiero stipulata con il comune di Colico con atto redatto in data 26 maggio 2010 n. 58428/13705 di repertorio Dott. Ottaviano Anselmo Nuzzo, Notaio in Colico, registrato a Lecco in data 9 giugno 2010 al n. 5693 serie 1T e trascritto a Como in data 11 giugno 2010 ai nn. 15843/9601;

- convenzione relativa al permesso di costruire per la ristrutturazione di un edificio a destinazione commerciale/residenziale stipulata con il Comune di Colico con atto redatto in data 1^a luglio 2011 n. 76304/25753 di repertorio Dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio, registrato a Sondrio il 5 luglio 2011 al n. 2263 serie 1T e trascritto a Como il 7 luglio 2011 ai nn. 18664/11671;

- atto di costituzione di servitù redatto in data 30 settembre 2011 n. 76669/26023 di repertorio Dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio, registrato a Sondrio il 5 ottobre 2011 al n. 3266 serie 1T e trascritto a Como in data 6 ottobre 2011 ai nn. 26817/16991, con la quale sono state costituite le servitù di passo pedonale, di veduta, di sopraelevazione, di realizzazione di gronde sporgenti e di posa di tubazioni a carico del mappale 6134 subalterno 702 ed a favore delle unità immobiliari di cui al mappale 1633 sub. 704 graffato con il mappale 1634 sub. 705, mappale 1634 sub. 704 graffato con il mappale 20183 sub. 701, mappale 1634 sub. 706 graffato con il mappale 20183 sub. 702, mappale 1633 sub. 702 graffato con il mappale 1634 sub. 707, mappale 1633 sub. 703 graffato con il mappale 1634 sub.



708 e con il mappale 20183 sub. 703, mappale 1634 sub. 709 e mappale 1634 sub. 703;

- con la predetta scrittura privata, trascritta a Como in data 6 ottobre 2011 ai nn. 26818/16992, la servitù di sopraelevare è stata altresì costituita a favore del mappale 6134 sub. 702 ed a carico delle unità immobiliari di cui al mappale 1633 sub. 704 graffato con il mappale 1634 sub. 705, mappale 1634 sub. 704 graffato con il mappale 20183 sub. 701, mappale 1634 sub. 706 graffato con il mappale 20183 sub. 702, mappale 1633 sub. 702 graffato con il mappale 1634 sub. 707, mappale 1633 sub. 703 graffato con il mappale 1634 sub. 708 e con il mappale 20183 sub. 703, mappale 1634 sub. 709 e con il mappale 1634 sub. 703.

Si dà atto che sull'unità immobiliare di cui al mappale 6134 sub. 702, oggetto del presente lotto secondo risulta trascritta a Como, in data 6 marzo 2015 ai nn. 4808/3276, ordinanza di sequestro conservativo a margine della quale è stata annotata, in data 29 maggio 2019 ai nn. 14431/2247, la sentenza di condanna esecutiva.

La suddetta formalità verrà ordinata di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento.

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare di cui al mappale 6134 sub. 702 risulta gravata dalla sotto elencata formalità, non pregiudizievole per il futuro aggiudicatario ai sensi dell'art. 2919 cod. civ., che però non verrà ordinata di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento, così come previsto dall'art. 586 c.p.c.:

- domanda giudiziale promossa ex art. 2932 cod. civ., trascritta a Como il 25 gennaio 2017 ai nn. 1697/1138, volta ad ottenere il trasferimento della proprietà dell'immobile di cui al mappale 6134 sub 702. In accoglimento di tale domanda, il



Tribunale di Brescia, con sentenza n. 2353/2017 in data 27 luglio 2017 - rep. 6748/2017 del 28 luglio 2017, trascritta a Como in data 22 novembre 2017 ai nn. 30164/19997 ha trasferito la proprietà dell'immobile in favore dell'attuale intestataria.

Parimenti l'unità immobiliare di cui al mappale 1634 sub. 715 graffato con il mappale 20183 sub. 706, oggetto del presente lotto secondo, risulta gravata dalla sotto elencata formalità non pregiudizievole per il futuro aggiudicatario ai sensi dell'art. 2919 cod. civ., che però non verrà ordinata di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento, così come previsto dall'art. 586 c.p.c.:

- domanda giudiziale promossa ex art. 2932 cod. civ., trascritta a Como l'11 agosto 2020 ai nn. 18459/12728, volta ad ottenere il trasferimento della proprietà dell'immobile. Il giudizio è stato dichiarato estinto per rinuncia agli atti, con provvedimento del Tribunale di Lecco in data 10 maggio 2021.

Si fa avvertenza che è pendente la causa civile n. 675/2021 R.G. Tribunale di Lecco avente ad oggetto l'accertamento dei confini, tra le unità immobiliari identificate con il mappale 1634 sub. 712 graffato con il mappale 20183 sub. 704, e il mappale 1634 sub. 715 graffato con il mappale 20183 sub. 706, oggetto di pignoramento, e le unità immobiliari identificate con il mappale 1634 subb. 711 graffato con il mappale 20183 sub. 706 e con il mappale 1634 subb. 713, 714 e 716, che come precisato non sono oggetto della presente vendita, nonché la separazione delle predette porzioni immobiliari e dei relativi impianti.

Con riferimento alle sopra descritte unità immobiliari non oggetto della presente vendita, si evidenzia che i proprietari hanno manifestato la disponibilità ad alienarle. Per conoscere le condizioni di vendita si potrà contattare direttamente il legale dei proprietari ai seguenti recapiti: cellulare 3336114639, e-mail



avv.balatti@gmail.com, telefono 0341930047.

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; 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 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 30 marzo 2023

FIRMATO DIGITALMENTE



IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Alessio Battiloro