



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 8/2021 (+59/2023)

AVVISO DI **PRIMA VENDITA**

ASTA TELEMATICA SINCRONA MISTA

GESTORE DELLA VENDITA "NOTARTEL S.P.A."

Il Dott. Luca Spreafico, Notaio in Merate, 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 ARAGORN NPL 2018 SRL con atto notificato al soggetto esecutato in data 18 gennaio 2021 e trascritto a LECCO in data 18 febbraio 2021 ai nn. 2320/1703 nonché con atto notificato al soggetto esecutato in data 15 marzo 2023 e trascritto a LECCO in data 18 aprile 2023 ai nn. 5704/4241;

RENDE NOTO

che la richiesta di visita dell'immobile deve essere prenotata al custode giudiziario AVV. MATTANA RAFFAELE attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.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:

ASTA TELEMATICA SINCRONA MISTA: 16 gennaio 2024 alle ore 15:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 197.900,00

(di cui lettera A) Euro 194.243,81 e lettera B) Euro 3.656,19)

offerta efficace a partire da Euro 148.425,00

(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 Amministrativo di LECCO (LC), Sezione Censuaria di LECCO, Via Trento n. 14

A)

a parte del fabbricato eretto sul mappale 2469 ente urbano di C.T. di mq. 105, appartamento disposto su due livelli tra loro collegati da scala interna di proprietà e composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da ingresso, cucina con balcone, soggiorno, due camere, ripostiglio e bagno al piano primo; ingresso, cottura, locale con scala di accesso al lastricato superiore, due camere, studio e bagno al piano sottotetto, attualmente allo stato rustico; con annessa area di pertinenza al piano terra; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione LEC - Foglio 1

* **mappale 2469 sub. 2**, Via Trento n. 14, piano 1-2, cat. A/2, cl. 3, vani 6, sup. cat. totale mq. 136, totale escluse aree scoperte mq. 135, R.C. Euro 1.022,58

* **mappale 2472 sub. 701**, Via Trento n. 14, piano T, cat. F1, mq. 9

Catasto Terreni - Foglio 9

* **mappale 3009**, SEMIN ARBOR cl. 2, mq. 44, Reddito Dominicale Euro 0,18, Reddito Agrario Euro 0,11

PRECISAZIONI CATASTALI:

- con frazionamento del 18 marzo 1969 n. 4.1/1969, pratica n. LC0017957, è stato soppresso il mappale 1239 di C.T. mq. 260, dando origine ai mappali 2469 di mq. 105, 2470 di mq. 59, mappali 2471 di mq. 83 ed il mappale 2472 di mq. 13, tutti di C.T;



- con denuncia di costituzione del 24 aprile 2007 n. 572.1/2007, pratica n. LC0067339, è stata costituita l'area urbana di mq. 13, identificata con il mappale 2472 di C.F.;
- con variazione del 10 maggio 2007 n. 4305.1/2007, pratica n. LC0075516, è stato soppresso il mappale 2472 di C.F., dando origine al mappale 2472 subb. 701 e 702 di C.F., per divisione;
- con frazionamento del 5 giugno 2007 n. 92364.1/2007, pratica n. LC0092364, è stato soppresso il mappale 2483 di C.T. mq. 67, dando origine ai mappali 3009 di mq. 44 e 3010 di mq. 23, entrambi di C.T.;
- con variazione in data 6 ottobre 2014 n. 34942.1/2014, pratica n. LC0096986, è stato soppresso il mappale 1239 sub. 2 di C.F., dando origine al mappale 2469 sub. 2 di C.F., per bonifica identificativo catastale.

Coerenze, da nord in senso orario (con riferimento alla mappa di C.T.):

- del mappale 2469 sub. 2: affaccio su Via Trento, vano scala comune di cui al mappale 2469 sub. 701 (BCNC), affaccio sul mappale 2470 sub. 702, mappale 1385 e di nuovo affaccio su Via Trento;
- del mappale 3009 e del mappale 2472 sub. 701 a corpo: Via Trento, Via Aquileia, mappale 3010, mappale 2472 sub. 702 e mappale 2471 sub. 701.

B)

aree urbane di pertinenza dell'unità immobiliare descritta alla lettera a), identificate catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione LEC - Foglio 1

* **mappale 2470 sub. 701**, Via Trento n. 14, piano T, cat. F1, mq. 9

* **mappale 2471 sub. 701**, Via Trento n. 14, piano T, cat. F1, mq. 57

PRECISAZIONE CATASTALE: con variazione del 10 maggio 2007 n. 4307.1/2007,



pratica n. LC0075533, è stato soppresso il mappale 2471 di C.F., dando origine al mappale 2471 subb. 701 e 702 di C.F., per divisione.

Coerenze a corpo, da nord in senso orario (con riferimento alla mappa di C.T.): Via Trento, mappale 2472 sub. 701, mappale 2471 sub. 702, mappale 2470 sub. 702 e mappale 2469.

Alla porzione di fabbricato sopra descritta competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile; in particolare tra gli enti comuni è compresa la scala interna identificata con il mappale 2469 sub. 701 (bene comune non censibile al sub. 2).

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che, quanto oggetto del presente avviso di vendita, è stato edificato anteriormente al 1^a settembre 1967 ed è stato interessato delle seguenti pratiche edilizie presentate al comune di Lecco:

- nulla osta per ampliamento di fabbricato esistente per formazione di nuovo vano scala, richiesta presentata il 24 marzo 1955, rilasciato il 18 aprile 1955 al n. 13166 di protocollo;
- autorizzazione edilizia n. 87C, per manutenzione straordinaria (tinteggiatura facciate e verniciatura persiane e finestre), richiesta presentata il 23 settembre 1985, rilasciata l'8 novembre 1985 al protocollo n. 18331;
- autorizzazione edilizia n. 1B, per manutenzione ordinaria e straordinaria, richiesta presentata il 13 settembre 1988, rilasciata il 3 gennaio 1989 al protocollo n. 21310;
- denuncia inizio attività n. 167/2005, per recupero ai fini abitativi del piano sottotetto, presentata il 23 marzo 2005 e protocollata in data 24 marzo 2005 al n. 12126 (inizio lavori in data 30 ottobre 2005);



- segnalazione certificata inizio attività per demolizione del volume realizzato su lastrico solare in difformità alla dia sopra citata, presentata il 2 dicembre 2015 al protocollo n. 80388 (lavori eseguiti completamente e terminati in data 20 ottobre 2017);

- permesso di costruire in sanatoria presentato in data 2 dicembre 2015 con il n. 8093 di protocollo, per opere eseguite in difformità alla dia depositata il 23 marzo 2005, per il recupero del sottotetto; il comune ha formulato richiesta di integrazioni assolute solo in parte dal titolare del provvedimento. Stante la rinuncia all'incarico da parte del tecnico e la mancata consegna della documentazione richiesta ai fini dell'istruttoria, il titolo non è mai stato rilasciato. Restano pertanto in essere le difformità indicate nella pratica DIA del 2005.

L'esperto stimatore ha rilevato che la porzione di fabbricato, oggetto del presente avviso di vendita, nel PGT - piano di governo del territorio vigente in forza di delibera Consiglio Comunale n. 43 del 30 giugno 2014 - BURL n. 10 del 4 marzo 2015 Serie Avvisi e Concorsi, ricade in zona R3 - Residenziale ad alta densità (norme tecniche di attuazione ed indici: art. 5.3 NTAPR - Aree ad alta densità, caratterizzano le aree urbane con la più elevata concentrazione di popolazione, prevalentemente realizzate attraverso strumenti di pianificazione attuativa di edilizia economica popolare, spesso in risposta alle impellenti esigenze di residenza nella fase novecentesca di forte espansione delle industrie o poi attraverso piani di recupero urbano in sostituzione degli edifici produttivi dismessi. Disposti di norma a torre, in linea aggregati in semicorte con aree scoperte destinate a parcheggi e/o a verde; gli interventi previsti dovranno salvaguardare la vocazione prevalente residenziale e migliorare sia lo standard abitativo che l'impianto urbano nel complesso).



L'esperto stimatore ha precisato di aver riscontrato le seguenti difformità a livello edilizio: i lavori nel piano sottotetto non sono stati terminati e, allo stato attuale, parte delle opere eseguite sono difformi da quanto previsto a progetto; inoltre il titolo edilizio è scaduto. Le principali difformità rilevate sono:

- 1) il progetto prevedeva la demolizione della soletta tra il piano primo e il piano sottotetto, portando l'altezza interpiano del P1 da 320 cm a 270 cm. Questa opera non è stata realizzata e viene pertanto aumentato il volume complessivo;
- 2) il piano sottotetto veniva collegato da una scala a chiocciola interna: opera non realizzata. Il piano sottotetto è accessibile dalla scala principale, dal 2007 frazionata catastalmente e resa indipendente (sub. 701) ed esclusiva per le unità in oggetto;
- 3) diversa distribuzione dei divisori del piano sottotetto, con scala di collegamento dal sottotetto al nuovo lastricato solare in posizione diversa;
- 4) la gronda della preesistente copertura non è stata demolita;
- 5) diversa dimensione e posizione delle finestre nel piano sottotetto, con alcuni locali per i quali non soddisfano i requisiti aero-illuminati minimi.

Le difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di permesso di costruire in sanatoria. I costi di regolarizzazione sono stati quantificati dall'esperto stimatore nel seguente modo: pratica di sanatoria euro 2.500,00 e sanzione amministrativa (importo stimato da definire con UT) euro 4.500,00. L'istruttoria andrà definita con l'ufficio tecnico, con riferimento a quanto già depositato nella pratica del 2015, scaduta nei termini ma riferita comunque a verifiche urbanistiche con l'attuale PGT vigente.

L'esperto stimatore ha precisato altresì di aver riscontrato la seguente difformità a livello catastale: la planimetria presente in banca dati risale al 1969, ed è quindi antecedente i lavori di recupero del sottotetto. La difformità è regolarizzabile, a cura



e spese del futuro aggiudicatario, mediante denuncia di variazione e ampliamento. I costi di regolarizzazione sono stati quantificati dall'esperto stimatore nel seguente modo: DOCFA di variazione euro 650,00 e diritti catastali euro 50,00. La predetta variazione andrà presentata al termine della regolarizzazione edilizia.

L'esperto stimatore ha precisato infine di non aver riscontrato difformità per quanto riguarda la corrispondenza dei dati catastali/atto ed inoltre non sono state riscontrate difformità urbanistiche, non avendo rilevato incompatibilità con la destinazione e gli indici di zona.

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, nonchè con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati negli atti di provenienza a parte debitrice redatti rispettivamente in data 12 dicembre 2001 n. 6956/3364 di repertorio Dott. Massimo Sottocornola, Notaio in Lecco, registrato a Lecco in data 28 dicembre 2001 al n. 2348 serie 1V e trascritto a Lecco in data 28 dicembre 2001 ai nn. 18304/12941, nonchè in data 10 luglio 2007 n. 11544/6514 di repertorio Dott. Massimo Sottocornola, Notaio in Lecco, registrato a Lecco in data 18 luglio 2007 al n. 8343 serie 1T e trascritto a Lecco in data 19 luglio 2007 ai nn. 13995/8412.

Si fa altresì particolare riferimento a quanto contenuto nell'atto di cessione di volumetria ed impegnativa per assunzione di vincoli e pertinenzialità delle aree a parcheggio redatto in data 17 ottobre 2016 n. 2853/2136 di repertorio Dott. Raffaele Viggiani, già Notaio in Lecco, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 27 ottobre 2016 ai nn. 13178/9121 e 13179/9122, con il quale è stata ceduta a parte debitrice l'intera volumetria edificabile in base al PGT spettante alle unità immobiliari identificate con i mappali 2470 sub. 702, 2471 sub. 702 e 2472 sub. 702



(di proprietà di terzi), costituendo così servitù non aedificandi a carico dei suddetti mappali ed a favore degli immobili identificati con i mappali 2470 sub. 701, 2471 sub. 701, 2472 sub. 701 e 2469 sub. 2 (oggetto del presente avviso di vendita).

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 insolte 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 insolte, 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' PER LA PRESENTAZIONE DI OFFERTE D'ACQUISTO

La VENDITA SINCRONA MISTA, così come prevista dall'art. 22 del D.M. 32/2015, prevede la possibilità di presentare offerte sia cartacee sia



telematiche.

OFFERTA DI ACQUISTO CARTACEA

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 effettuate 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 indirizzo di posta elettronica (email) ai fini delle comunicazioni che 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;

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 E' IRREVOCABILE**, salvo che il Notaio delegato ordini l'incanto, oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

OFFERTA DI ACQUISTO MEDIANTE MODALITÀ TELEMATICA

L'offerente per depositare, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili, l'offerta telematica con modalità telematica dovrà accedere al portale del Ministero di Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) alla pagina **"effettua un'offerta nel sito del Gestore vendite telematica Notartel S.p.a."**.

Si rammenta che il bonifico per la cauzione dovrà essere effettuato con alcuni giorni di anticipo rispetto al termine sopra indicato, onde consentire il corretto accredito sul conto corrente nel pieno rispetto dei tempi previsti per legge.

Il modulo per l'offerta presente nel portale del Ministero prevede l'inserimento **obbligatorio dei seguenti dati**, indicati dall'art. 12, commi 1 e 2 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura (delegato alla vendita);*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*



h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; somma pari ad almeno il 10% del prezzo offerto da far accreditare sul conto corrente intestato a "Associazione Notarile della Provincia di Lecco" IBAN: IT02K0569622902000005630X87 (SWIFT/BIC: POSOIT22XXX);

A tal proposito si precisa che, qualora non venga riscontrato l'accredito delle somme nel termine sopra indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile.

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

All'offerta si dovrà **allegare** la stessa documentazione indicata per l'offerta cartacea, in "forma di documento informatico o di copia informatica, anche per



immagine, privi di elementi attivi”.

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, riferibile all'offerente stesso. Nel caso di offerta formulata da più persone si dovrà allegare la procura - nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

Si fa avvertenza che qualsiasi problematica tecnica dovesse determinare errori sull'invio, deposito e/o trasmissione dell'offerta digitalmente formulata, il Notaio non potrà in alcun modo essere ritenuto responsabile per la mancata ammissione dell'offerente alla vendita.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

il giorno **16 gennaio 2024 alle ore 15:00** il Notaio delegato effettuerà **“l'esame delle offerte”** ricevute sia in forma cartacea sia in forma telematica e procederà, in caso di pluralità di offerte valide, ad una gara tra gli offerenti mediante il sistema informatico del **gestore Notartel Spa**, <https://astepubbliche.notariato.it>, operando presso la sala aste dell'Associazione Notarile delle Provincia di Lecco, in Lecco (LC), via Roma n. 34.

Coloro che avranno formulato l'offerta cartacea potranno partecipare all'eventuale gara comparando innanzi al notaio delegato. L'offerente è pertanto invitato a presentarsi personalmente alla vendita, o secondo le modalità della procura notarile; tuttavia anche in caso di assenza, se fosse unico offerente verrà senz'altro dichiarata l'aggiudicazione a suo favore. Coloro che avranno formulato offerta



telematica sono invitati a connettersi al portale del Gestore della vendita Notartel Spa tenuto conto che almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita riceveranno, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al portale con l'indicazione delle credenziali per accesso; si precisa che in caso di mancato collegamento, se fosse unico offerente, verrà senz'altro dichiarata l'aggiudicazione a suo favore. Le buste cartacee saranno aperte dal notaio delegato e gli importi offerti saranno inseriti dal professionista stesso nel portale del gestore Notartel Spa, così rendendoli visibili anche a coloro che parteciperanno alla vendita con modalità telematiche. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e gli importi offerti saranno resi noti anche agli offerenti presenti in sala dinnanzi al delegato.

Una volta aperte le buste, in caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara tra tutti coloro che avranno validamente formulato l'offerta, partendo dall'offerta più alta con rilanci non inferiori a quanto prefissato nel presente avviso di vendita.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al Notaio delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista, e così resi visibili anche a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche; mentre i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili ai partecipanti presenti innanzi al Notaio delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di 2 minuti senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta validamente formulata. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario dei beni immobili.

CONDIZIONI GENERALI



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 cartacee depositate presso l'Associazione Notarile della Provincia di Lecco oltre il termine **DELLE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili; saranno dichiarate inefficaci le offerte telematiche depositate nel Portale 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 idonea 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;
- e) saranno dichiarate inefficaci le offerte formulate da soggetti diversi dall'offerente, se al di fuori di quanto previsto in materia di procura notarile e dall'art. 579 c.p.c.;

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 non oltre un quarto 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 non oltre un quarto 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 dal Giudice autorizzato a sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al Giudice stesso perché adottati 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.**

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

RELATIVAMENTE AI BENI DESCRITTI ALLA LETTERA A)

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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

RELATIVAMENTE AI BENI DESCRITTI ALLA LETTERA B)

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, lo potrà condannare al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo dei beni immobili a lui aggiudicati e quello minore eventualmente realizzato con una successiva aggiudicazione.

AVVERTENZE

Per le modalità di pubblicazione del presente avviso di vendita si fa espresso riferimento a quanto stabilito dal Giudice con ordinanza di delega al professionista, nonché dall'art. 490 c.p.c.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., 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 4 ottobre 2023

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Luca Spreafico