TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 60/2023

AVVISO DI **PRIMA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Fabrizio Cimei, 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 ORTLES 21 S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 1 aprile 2023 e trascritto a LECCO in data 20 aprile 2023 ai nn. 5848/4356;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. BASSO MATTEO ai seguenti recapiti: telefono: 0341363503; email: avv.matteobasso@libero.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: 23 maggio 2024 alle ore 11:30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 210.800,00

offerta efficace a partire da Euro 158.100,00

(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 CASTELLO

SOPRA LECCO, Via Lorenzo Balicco, nel fabbricato condominiale denominato "LOTTO 9" eretto sul mappale 2382 ente urbano di C.T. di mq. 1.304 - in parte di sei ed in parte di nove piani fuori terra oltre piano tecnico, con destinazione a negozi, uffici e relativi accessori, nonchè costituito da due livelli interrati (catastalmente corrispondenti ai piani secondo e terzo interrato) adibiti a posti auto, depositi e locali tecnici, e con annessa area di pertinenza destinata ad accessi pedonale e carraio (anche di uso pubblico); tale lotto 9 a sua volta costituente - unitamente al fabbricato in aderenza denominato lotto 8 - il supercondominio "Monte Cainallo", quest'ultimo a sua volta ricompreso nel supercondominio "La Piazzetta" (comparto sud), il tutto nell'ambito del complesso direzionale - commerciale denominato "Parco del Broletto", le seguenti unità immobiliari, così come relazionato dall'esperto stimatore:

- negozio con annesso retro, servizio igienico e disimpegno al piano terra, avente accesso dal civico n. 107;

- due posti auto coperti tra loro comunicanti al piano secondo-interrato (indicato come terzo-interrato sulla scheda catastale), dotati di basculante ed aventi accesso dal civico n. 117;

il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione CAS - Foglio 3

* **mappale** 2382 **sub.** 49, Via Lorenzo Balicco n. 105, piano T, cat. C/1, cl. 16, mq. 85, sup. cat. totale mq. 98, R.C. Euro 6.360,94

* **mappale** 2382 **sub.** 24, Via Lorenzo Balicco n. 117, piano S3, cat. C/6, cl. 4, mq. 16, sup. cat. totale mq. 17, R.C. Euro 86,76

* **mappale** 2382 **sub.** 25, Via Lorenzo Balicco n. 117, piano S3, cat. C/6, cl. 4, mq. 16, sup. cat. totale mq. 17, R.C. Euro 86,76

Confini:

- del negozio identificato con il mappale 2382 sub. 49: prospetto su area comune di pertinenza di cui al mappale 2382, vano scala, vani ascensori, ripostiglio ed atrio comuni di cui al mappale 2382 sub. 6 (BCNC), portico comune di cui al mappale 2382 sub. 2 (BCNC) ed unità immobiliare di cui al mappale 2382 sub. 48;

- del posto auto identificato con il mappale 2382 sub. 24: corsello di manovra comune di cui al mappale 2382 sub. 8 (BCNC), posto auto di cui al mappale 2382 sub. 23, cavedio di aerazione e posto auto di cui al mappale 2382 sub. 25 (oggetto del presente avviso di vendita);

- del posto auto identificato con il mappale 2382 sub. 25: corsello di manovra comune di cui al mappale 2382 sub. 8 (BCNC), posto auto di cui al mappale 2382 sub. 24 (oggetto del presente avviso di vendita), cavedio di aerazione e posto auto di cui al mappale 2382 sub. 26.

Accesso: dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato, si evince che:

- l'accesso e lo scarico pedonale si attuano:

* sia da Via Lorenzo Balicco (che comprende anche i mappali 2443 - 2449 - 2450 - 2451), direttamente oppure attraverso la piazza e i percorsi supercondominiali interni, asserviti ad uso pubblico, indi tramite i camminamenti ed il portico, asserviti ad uso pubblico, di cui al mappale 2382 sub. 2, evidenziati in colore giallo nell'elaborato grafico allegato sotto la lettera D all'atto redatto in data 9 maggio 2002 n. 7259/3566 di repertorio Dott. Massimo Sottocornola, Notaio in Lecco, ivi registrato il 27 maggio 2002 al n. 1046 serie 1-V e trascritto a Lecco in data 18 maggio 2002 ai nn. 7494/5303;

* sia da Corso Giacomo Matteotti dapprima attraverso la piazza e i percorsi supercondominiali interni, di proprietà comunale e/o asserviti ad uso pubblico, indi

tramite i camminamenti ed il portico, asserviti ad uso pubblico, di cui al mappale 2382 sub. 2, evidenziati in colore giallo nel sopra citato elaborato grafico;

- l'accesso e lo scarico carraio si attuano da Via Lorenzo Balicco (che comprende anche i mappali 2443 - 2449 - 2450 - 2451) dapprima attraverso la rampa ed il corsello di accesso di cui al mappale 2382 sub. 2, evidenziati in colore giallo nel sopra citato elaborato grafico, indi tramite il limitrofo "LOTTO 8" (mappale 2381) e, da ultimo, tramite la corsia d'accesso di cui al mappale 2382 sub. 8, evidenziata in colore rosa nel sopra citato elaborato grafico.

Sono comprese nella presente vendita:

a) le proporzionali quote di comproprietà, determinate in:

* 36,450 millesimi per il mappale 2382 sub. 49;

* 1,898 millesimi per il mappale 2382 sub. 24;

* 1,898 millesimi per il mappale 2382 sub. 25;

ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile, negli enti comuni dell'intero fabbricato condominiale "LOTTO 9";

b) la proporzionale quota di comproprietà, spettante a tutte le unità immobiliari in oggetto, nei "beni comuni non censibili" contraddistinti alla Partita A di Catasto Fabbricati nel seguente modo:

- mappale 2382 sub. 1 per quanto riguarda cabina ENEL e relativi locali tecnici nel piano secondo interrato (beni non censibili comuni a tutti i subalterni del mappale 2382 nonchè a servizio del lotto 8), evidenziati in colore rosso nel sopra citato elaborato grafico;

- mappale 2382 sub. 2 per quanto riguarda il corsello d'accesso ai posti auto, il portico e la guardiania al piano terra (beni non censibili comuni a tutti i subalterni del mappale 2382 nonchè a servizio anche dei lotti 6 - 7 - 8 - 10 - 11- 12 - 13 - 14),

evidenziati in colore giallo nel sopra citato elaborato grafico;

- mappale 2382 sub. 3 per quanto riguarda la centrale idrica nel piano secondo interrato, la centrale di condizionamento ed il locale a disposizione al piano quinto, la cabina di trasformazione e la centrale termica al piano tecnico (beni non censibili comuni a tutti i subalterni del mappale 2382 nonchè a servizio anche del lotto 8), evidenziati in colore senape nel sopra citato elaborato grafico;

- mappale 2382 sub. 4 per quanto riguarda il vano scala per uscita di sicurezza (bene non censibile comune a tutti i subalterni del mappale 2382 nonchè a servizio anche del lotto 8), evidenziato in colore arancio nel sopra citato elaborato grafico;

- mappale 2382 sub. 5 per quanto riguarda il locale contatori nel piano secondo interrato nonchè le centrali di condizionamento al piano tecnico (beni non censibili comuni a tutti i subalterni del mappale 2382), evidenziati in colore azzurro nel sopra citato elaborato grafico;

- mappale 2382 sub. 6 per quanto riguarda l'atrio, il vano scala corrispondente al civico numero 109 di Via Lorenzo Balicco, gli ascensori ed i relativi locali tecnici al piano quinto, il locale immondezzaio nel piano secondo interrato e i ripostigli nel piano terzo interrato (beni non censibili comuni a tutti i subalterni del mappale 2382), evidenziati in colore verde chiaro nel sopra citato elaborato grafico;

- mappale 2382 sub. 7 per quanto riguarda l'atrio, il vano scala corrispondente al civico numero 113 di Via Lorenzo Balicco, l'ascensore ed il relativo locale tecnico al piano tecnico, il locale addetti pulizie al piano secondo interrato e i ripostigli ai piani terra, secondo interrato e terzo interrato (beni non censibili comuni a tutti i subalterni del mappale 2382), evidenziati in colore verde scuro nel sopra citato elaborato grafico;

c) la proporzionale quota di comproprietà, spettante a ciascuno dei posti auto, nel

corsello di accesso autovetture e nei corridoi di accesso all'uscita di sicurezza contraddistinti alla Partita A di Catasto Fabbricati con il mappale 2382 sub. 8 (beni non censibili comuni ai subalterni dal numero 10 al numero 31, entrambi compresi), evidenziati in colore rosa nel sopra citato elaborato grafico.

Si fa particolare riferimento:

- al Regolamento di Supercondominio con annesse Tabelle Millesimali, PATTI TECNICI e numero 5 Tipi Planimetrici relativi al Supercondominio "LA PIAZZETTA", che trovasi allegato sotto la lettera "C" all'atto redatto in data 12 ottobre 2001 n. 6778/3239 di repertorio Dott. Massimo Sottocornola, Notaio in Lecco, ivi registrato in data 24 ottobre 2001 al n. 2506 serie 2-V e trascritto a Lecco in data 25 ottobre 2001 ai nn. 14513/10306;

* al Regolamento di Condominio relativo al Supercondominio "MONTE CAINALLO ("LOTTO 8" - "LOTTO 9"), che trovasi allegato sotto la lettera "E" all'atto redatto in data 9 maggio 2002 n. 7259/3566 di repertorio Dott. Massimo Sottocornola, Notaio in Lecco, ivi registrato in data 27 maggio 2002 al n. 1046 serie 1-V e trascritto a Lecco in data 18 maggio 2002 ai nn. 7494/5303;

- alle tabelle millesimali che trovasi allegate sotto la lettera "A" all'atto redatto in data 18 dicembre 2002 n. 7727/3852 di repertorio Dott. Massimo Sottocornola, Notaio in Lecco, ivi registrato in data 31 dicembre 2002 al n. 2273 serie 1-V e trascritto a Lecco in data 31 dicembre 2002 ai nn. 21086/14991;

- all'"Elaborato Grafico" che trovasi allegato sotto la lettera "D" all'atto redatto in data 9 maggio 2002 n. 7259/3566 di repertorio Dott. Massimo Sottocornola, Notaio in Lecco, sopra citato.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il complesso condominiale in cui sono

comprese le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati dal Comune di Lecco:

- concessione edilizia rilasciata in data 21 giugno 1993 al n. 6278/264/1174/EP di protocollo, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, consistenti nella realizzazione di impianti tecnologici, rete di distribuzione idrica, elettrica, telefonica e gas, nonchè per la costruzione di un centro residenziale-direzionale, in attuazione del Piano di Recupero Zona 3.2 - BADONI; successivamente volturata con provvedimento in data 26 ottobre 1993 al n. 23979 di protocollo;

- denuncia di inizio attività presentata in data 30 maggio 2000 al n. 17480 di protocollo, per opere in variante alla licenza edilizia sopra citata;

- denuncia di inizio attività presentata in data 3 luglio 2001 al n. 22886 di protocollo; al riguardo l'esperto stimatore ha precisato che tale pratica non è stata recuperata negli archivi comunali;

- comunicazione per opere interne ex art. 26 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, presentata in data 4 ottobre 2001 al n. 33409 di protocollo (relativa al solo piano primo);

- denuncia di inizio attività presentata in data 31 luglio 2002 al n. 29537 di protocollo, per l'esecuzione delle opere interne (relativa al solo piano secondo);

- denuncia di inizio attività presentata in data 2 dicembre 2002 al n. 45612 di protocollo, per opere di manutenzione straordinaria (relativa al solo piano secondo);

- comunicazione di inizio lavori presentata in data 24 ottobre 2012 pratica n. 362/2012, per la realizzazione di pareti divisorie in legno, posa di arredo fisso ed adeguamento degli impianti idrico-sanitario ed elettrico (relativa al mappale 2382 sub. 49).

Dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato si evince altresì che i termini per l'ultimazione dei lavori dell'intero complesso residenziale - direzionale - commerciale sono stati prorogati con provvedimenti rilasciati dal Comune di Lecco in data 3 giugno 1998 al n. 16547/98 MC/gm di protocollo, in data 19 giugno 2000 al n. 17540/IM/cp di protocollo, in data 30 novembre 2001 al n. 34079/01 SL/cdl di protocollo, in data 13 novembre 2002 al n. 28928/02 MC/cp di protocollo nonchè in data 17 giugno 2003 al n. 12846/03 MC/cp di protocollo.

Il Comune di Lecco, con comunicazione in data 20 febbraio 2003 al n. 30860/02 - 1396 VF/vf di protocollo ha precisato che i termini di cui all'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425 per il formarsi del silenzio-assenso, decorrono dal 17 febbraio 2003; pertanto alla data odierna l'agibilità deve intendersi attestata.

L'esperto stimatore ha precisato che l'unità immobiliare di cui al mappale 2382 sub. 49 è conforme sia a livello edilizio-urbanistico, sia a livello catastale.

L'esperto stimatore, con successiva integrazione, ha precisato invece che le unità immobiliari di cui al mappale 2382 subb. 24 e 25 non sono conformi nè a livello edilizio nè a livello catastale; tali posti auto sono infatti stati chiusi con basculante, diversamente da quanto autorizzato e raffigurato sulla scheda catastale.

Pertanto il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, a regolarizzare lo stato di fatto mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria ed aggiornamento della scheda catastale per migliore identificazione grafica; in alternativa potrà optare per una soluzione ritenuta dall'esperto stimatore più economica, rimuovendo le basculanti e ripristinando quindi la situazione autorizzata, con un costo quantificato in Euro 1.500,00.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 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.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto, secondo il vigente PGT, ricade in "R4 Zona territoriale residenziale mista ad altre attività funzionali, ad alta densità" (art. 5.4 NTA).

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 28 febbraio 2012 n. 14499/8241 di repertorio Dott. Massimo Sottocornola, Notaio in Lecco, ivi registrato il 5 marzo 2012 al n. 1369 serie 1T e trascritto a Lecco il 6 marzo 2012 ai nn. 3315/2533, con particolare riferimento:

- alla convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero n. 3.2 o "Area Badoni" relativa al complesso residenziale-direzionale-commerciale denominato "PARCO DEL BROLETTO", sottoscritta con il Comune di Lecco con atto redatto in data 21 maggio 1993 n. 34709/4294 di repertorio Dott. Alberto Cuocolo, già Notaio in Lecco, ivi registrato in data 28 maggio 1993 al n. 1055 Mod. 1 e trascritto a Lecco l' 11 giugno 1993 ai nn. 5432/3989; successivamente modificata con atto redatto in data 8 novembre 2002 n. 7614/3780 di repertorio Dott. Massimo Sottocornola, Notaio in Lecco, ivi registrato in data 26 novembre 2002 al n. 200 serie 1V e trascritto a Lecco il 21 novembre 2002 ai nn. 17903/12800 e ai nn. 17906/12803;
- all'atto di costituzione di servitù inamovibile per l'impianto e l'esercizio di cabina elettrica (bene comune non censibile di cui al mappale 2382 sub. 1) sottoscritto a

favore dell'ENEL S.P.A. in data 5-9 ottobre 1998 nn. 133726-133758/33171 di repertorio Dott. Teodoro Berera, già Notaio in Lecco, ivi registrato in data 21 ottobre 1998 al n. 1725 serie 2 e trascritto a Lecco in data 6 novembre 1998 ai nn. 13838/9923.

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

- sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale trascritta a Lecco in data 2 ottobre 2023 ai nn. 14478/10966.

Si fa avvertenza che l'istanza di cancellazione per la sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale potrà dal liquidatore 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 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 solo con riferimento ai beni immobili oggetto del presente avviso.

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 giorno 23 maggio 2024 alle ore 11:30, presso la sala aste dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, sita in Lecco, via Roma n. 34, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

Nel caso di presentazione di più offerte, il delegato darà inizio alla gara alla quale potranno partecipare tutti gli offerenti presenti, le cui offerte siano ritenute validamente formulate.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti.

La gara verrà dichiarata conclusa se nel tempo massimo di due minuti non verranno effettuate offerte in aumento rispetto all'ultima offerta validamente formulata.

Per quanto riguarda le offerte (singolarmente proposte o all'esito della gara) si precisa che saranno così considerate:

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, del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario e dell'eventuale estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale se coniugato; **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, del codice fiscale e del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario 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 21 febbraio 2024

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO - Dott. Fabrizio Cimei