



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 88/2010 (+ 104/2010)

AVVISO DI **QUINTA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

La Dott.ssa Federica Croce, Notaio in Lecco, delegata 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 EDILMILONE S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data in data 6 aprile 2010 e trascritto a Lecco in data 10 giugno 2010 ai nn. 8686/5572 e da GUZZONATO S.N.C. con atto notificato al soggetto esecutato in data 9 aprile 2010 e trascritto a Lecco in data 7 maggio 2010 ai nn. 6751/4255;

visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzioni in data 13 ottobre 2021;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. LINGUA STEFANIA ai seguenti recapiti: telefono: 0341285236; email: avv.stefanialingua@studiogianolalingua.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 15:20 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 117.703,12

offerta efficace a partire da Euro 88.277,34

(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

(corrispondente al Lotto 1 della perizia)

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo di MISSAGLIA (LC), Sezione Censuaria di MISSAGLIA, in frazione Molinata, Via Papa Giovanni XXIII, a parte del mappale 645 ente urbano di C.T. di mq. 690, fabbricato per civili abitazioni non ancora ultimato ed allo stato attuale inagibile ed inutilizzabile ai fini abitativi, costituito da tre piani fuori terra e da un piano interrato ed edificato, in parte su proprietà di terzi ed in parte su area comune concessa in uso esclusivo a parte debitrice, a seguito della demolizione di fabbricato originariamente identificato a Catasto Fabbricati con il mappale 1373 subb. 2, 3, 4, 5 e con il mappale 806.

Tale fabbricato è composto, nello stato di fatto dei luoghi e così come relazionato dall'esperto stimatore, da:

- unità immobiliare destinata ad uso abitativo, costituita da tre vani, bagno e balcone al piano terra;
- unità immobiliare destinata ad uso abitativo, costituita da tre vani, disimpegno e bagno al piano terra;
- unità immobiliare destinata ad uso abitativo, costituita da due vani, disimpegno, bagno e terrazzo al piano primo;
- unità immobiliare destinata ad uso abitativo, costituita da due vani, disimpegno e bagno al piano primo;
- unità immobiliare destinata ad uso abitativo, costituita da due vani, disimpegno, bagno e balcone al piano secondo (sottotetto);
- unità immobiliare destinata ad uso abitativo, costituita da due vani al piano secondo (sottotetto);



- spazio di circa mq. 175 al piano interrato da destinare ad uso autorimessa, corsello di manovra, locale immondezzaio e locale contatori (secondo le informazioni desunte dall'esperto stimatore presso l'ufficio tecnico comunale);

il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione MIS - Foglio 3

- * **mappale 645 sub. 703**, Via Papa Giovanni XXIII n. SNC, piano T, cat. F/4
- * **mappale 645 sub. 704**, Via Papa Giovanni XXIII n. SNC, piano T, cat. F/4
- * **mappale 645 sub. 705**, Via Papa Giovanni XXIII n. SNC, piano 1, cat. F/4
- * **mappale 645 sub. 706**, Via Papa Giovanni XXIII n. SNC, piano 1, cat. F/4
- * **mappale 645 sub. 707**, Via Papa Giovanni XXIII n. SNC, piano 2, cat. F/4
- * **mappale 645 sub. 708**, Via Papa Giovanni XXIII n. SNC, piano 2, cat. F/4
- * **mappale 645 sub. 702**, Via Papa Giovanni XXIII n. SNC, piano S1, cat. F/4

PRECISAZIONI CATASTALI: si fa avvertenza che:

- con variazione in data 11 settembre 2014 n. 32729.1/2014, pratica n. LC0089604, è stato variato il foglio da 12 a 3 del mappale 1373 sub. 2, per bonifica identificativo catastale;

- con variazione in data 11 settembre 2014 n. 32724.1/2014, pratica n. LC0089593, è stato variato il foglio da 12 a 3 del mappale 1373 sub. 3, per bonifica identificativo catastale;

- con variazione in data 11 settembre 2014 n. 32726.1/2014, pratica n. LC0089594, è stato variato il foglio da 12 a 3 del mappale 1373 sub. 4, per bonifica identificativo catastale;

- con variazione in data 11 settembre 2014 n. 32727.1/2014, pratica n. LC0089595, è stato variato il foglio da 12 a 3 del mappale 1373 sub. 5, per bonifica identificativo catastale;



- con variazione in data 10 settembre 2014 n. 32623.1/2014, pratica n. LC0089180, è stato variato il foglio da 12 a 4 del mappale 806, per bonifica identificativo catastale; con successiva variazione in data 11 settembre 2014 n. 32730.1/2014, pratica n. LC0089609, è stato variato il foglio da 4 a 3 del mappale 806, per bonifica identificativo catastale;
- con variazione in data 12 settembre 2014 n. 32971.1/2014, pratica n. LC0090145, è stato soppresso il mappale 1373 sub. 2 del foglio 3 sezione MIS e sostituito dal mappale 645 sub. 6 del foglio 3 sezione MIS, per bonifica identificativo catastale;
- con variazione in data 12 settembre 2014 n. 32972.1/2014, pratica n. LC0090145, è stato soppresso il mappale 1373 sub. 3 del foglio 3 sezione MIS e sostituito dal mappale 645 sub. 7 del foglio 3 sezione MIS, per bonifica identificativo catastale;
- con variazione in data 12 settembre 2014 n. 32973.1/2014, pratica n. LC0090145, è stato soppresso il mappale 1373 sub. 4 del foglio 3 sezione MIS e sostituito dal mappale 645 sub. 8 del foglio 3 sezione MIS, per bonifica identificativo catastale;
- con variazione in data 12 settembre 2014 n. 32974.1/2014, pratica n. LC0090145, è stato soppresso il mappale 1373 sub. 5 del foglio 3 sezione MIS e sostituito dal mappale 645 sub. 9 del foglio 3 sezione MIS, per bonifica identificativo catastale;
- con variazione in data 12 settembre 2014 n. 32975.1/2014, pratica n. LC0090145, è stato soppresso il mappale 806 del foglio 3 sezione MIS e sostituito dal mappale 645 sub. 10 del foglio 3 sezione MIS, per bonifica identificativo catastale;
- con variazione in data 20 giugno 2017 n. 8449.1/2017, pratica n. LC0038333, è stato soppresso il mappale 645 subalterni 6-7-8-9-10 del foglio 3 sezione MIS e sostituito dall'attuale mappale 645 subalterni 701-702-703-704-705-706-707-708 del foglio 3 sezione MIS, per variazione di toponomastica e ampliamento con cambio di destinazione.



Confini a corpo (con riferimento alla mappa di C.T.): mapp. 828 di C.T., mapp. 645 di C.T. su più lati e mapp. 790 di C.T.

Accesso: l'esperto stimatore, con integrazione in data 21 aprile 2014, ha precisato che l'accesso all'immobile, oggetto del presente avviso di vendita, avviene da Via Papa Giovanni XXIII, attraverso la corte comune di cui al mappale 828 di C.T., pur non avendo rinvenuto alcun atto regolarmente trascritto di costituzione di servitù di passo a carico del citato mappale 828 ed a favore del fabbricato in oggetto.

Le unità immobiliari di cui al mappale 645 subalterni 703, 704, 705, 706, 707, 708 hanno fra loro in comune il mappale 645 sub. 701 (BCNC: vano scala al piano T-1-2).

Dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato, si evince che alle unità immobiliari originariamente identificate a Catasto Fabbricati con il mappale 1373 subb. 2, 3, 4, 5 e con il mappale 806, compete l'uso esclusivo, perpetuo e trasmissibile della porzione di cortile comune evidenziata in tratteggio diagonale rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto di antica provenienza redatto in data 19 febbraio 2001 n. 42124/8254 di repertorio Dott. Francesco Brini, Notaio in Missaglia, registrato a Merate in data 22 febbraio 2001 al n. 210 serie 1V e trascritto a Lecco il 22 febbraio 2001 ai nn. 2504/1862. Parte del nuovo fabbricato è stato edificato, così come relazionato dall'esperto stimatore, sulla predetta area concessa in uso esclusivo, come meglio di seguito precisato.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato non ancora completato, oggetto del presente avviso di vendita, è stato realizzato a seguito della completa demolizione di un fabbricato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967.



Per l'originario fabbricato, oggi demolito, il Comune di Missaglia ha rilasciato la concessione edilizia n. 72 in data 23 novembre 1992 al n. 4569 di protocollo, per rifacimento della soletta ammalorata, nonché l'autorizzazione edilizia n. 111, pratica edilizia n. 89/99, rilasciata in data 24 dicembre 1999 al n. 17038 di protocollo, corredata dal relativo provvedimento di autorizzazione paesistica n. 185/99, pratica edilizia n. 89/99, rilasciata in data 15 dicembre 1999 al n. 17039 di protocollo, per rifacimento del tetto.

In data 20 febbraio 2001 il Comune di Missaglia ha emesso l'ordinanza di sospensione lavori n. 12, protocollata al n. 2958, per le opere non autorizzate così indicate: "demolizione e ricostruzione di parte delle murature portanti del corpo posto a Nord prospiciente il cortile comune".

Successivamente il Comune di Missaglia ha rilasciato i seguenti provvedimenti urbanistici autorizzativi:

- autorizzazione edilizia in sanatoria n. 40, pratica edilizia n. 54/01, in data 4 settembre 2001 al n. 14212 di protocollo, corredata dal relativo certificato di assenza di danno ambientale n. 100/2001 del 25 giugno 2001, per lavori in difformità all'autorizzazione edilizia n. 111/99 per manutenzione del tetto; precisando che l'autorizzazione viene rilasciata limitatamente alle opere indicate nell'ordinanza di sospensione n. 12 del 20 febbraio 2001 sopra citata; pertanto per il fienile e le porzioni indicate come "abitazione" negli elaborati allegati alla domanda di sanatoria, dovrà essere presentata un'ulteriore pratica di sanatoria;
- permesso di costruire n. 73, pratica edilizia n. 150/06, in data 15 dicembre 2006 al n. 23396 di protocollo, corredata dal relativo provvedimento di autorizzazione paesistica n. 165/06 rilasciato in pari data al n. 23397 di protocollo, per realizzazione di opere di urbanizzazione del Piano di recupero, di cui in seguito;



- permesso di costruire n. 38, pratica edilizia n. 64/06, in data 14 giugno 2007 al n. 17511 di protocollo, corredato dal relativo provvedimento di autorizzazione paesistica n. 100/07 rilasciato in pari data al n. 17512 di protocollo, per ristrutturazione fabbricato residenziale.

L'esperto stimatore ha precisato che in data 17 aprile 2008 è stata protocollata al n. 7836 la richiesta di rilascio del permesso di costruire per varianti in corso d'opera per ampliamento piano interrato e spostamento tavolati interni; tuttavia il predetto permesso di costruire non è stato rilasciato seppur la Commissione Comunale per il paesaggio in data 27 luglio 2009 abbia espresso parere favorevole al relativo progetto.

L'esperto stimatore ha precisato che le opere edilizie sono state realizzate in attuazione al Piano di Recupero regolato dalla Convenzione stipulata con il Comune di Missaglia con atto in data 28 giugno 2006 n. 58082/14907 di repertorio Dott. Francesco Brini, Notaio in Missaglia, registrato a Merate l'11 luglio 2006 al n. 989 Serie 1 e trascritto a Lecco il 13 luglio 2006 ai nn. 13634/8529; il predetto Piano di Recupero risulta scaduto, in quanto era prevista una validità massima di tre anni con decorrenza dal 28 giugno 2006. Tuttavia l'esperto stimatore ha precisato che gli oneri concessori sono stati completamente corrisposti e le opere di urbanizzazione in esso previste sono state eseguite completamente e collaudate.

L'esperto stimatore ha rilevato che il fabbricato, oggetto del presente avviso di vendita, non risulta essere ultimato e pertanto attualmente è inagibile e inutilizzabile ai fini abitativi; inoltre ha rilevato che le opere edilizie ancora da ultimare sono le seguenti:

* per ogni unità immobiliare:

- completamento dell'impianto elettrico;



- completamento dell'impianto idrico-sanitario;
 - completamento dell'impianto di riscaldamento;
 - posa dell'impianto di adduzione del gas;
 - completamento della rete fognaria;
 - completamento dell'impianto citofonico;
 - posa dei serramenti esterni ed interni;
 - posa della pavimentazione interna e dei balconi;
 - posa dei rivestimenti interni;
 - completamento degli intonaci e ripresa delle parti ammalorate;
 - posa dei parapetti dei balconi e in corrispondenza delle finestre del secondo piano (sottotetto);
- * per il fabbricato nel suo complesso:
- rimozione delle macerie e riordino dell'area di cantiere;
 - bonifica del piano interrato;
 - posa della pavimentazione del vano scala e dei pianerottoli;
 - posa dei parapetti del vano scale;
 - formazione della rampa di accesso al corsello dei box auto;
 - completamento degli intonaci esterni e ripresa delle parti ammalorate;
 - rifacimento della tinteggiatura esterna delle facciate del fabbricato;
 - posa dei pluviali e allestimento della rete di smaltimento delle acque meteoriche;
 - posa della recinzione e del cancello pedonale/carraio di ingresso.

L'esperto stimatore ha precisato che non ha potuto accertare lo stato dei luoghi del piano interrato in quanto risulta essere inaccessibile, poiché l'unico accesso è completamente ostruito dalla presenza di macerie derivanti dalle lavorazioni di cantiere; quindi non ha potuto verificare la conformità delle opere già eseguite e



individuare quali opere sono ancora da eseguire o da completare per rendere utilizzabile il piano interrato.

L'esperto stimatore, con integrazione del 14 novembre 2018, ha precisato che dalle sovrapposizioni effettuate tra il rilievo, le mappe catastali e la planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto di antica provenienza redatto in data 19 febbraio 2001 n. 42124 di repertorio Dott. Francesco Brini, Notaio in Missaglia, sopra citato, il fabbricato, oggetto del presente avviso di vendita, è stato edificato oltre il proprio sedime originario e più precisamente sconfinando su parte del mappale 645 di proprietà di terzi, su parte della corte comune concessa in uso esclusivo all'originario fabbricato, nonché sul mappale 828 di proprietà di terzi. Pertanto il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere a regolarizzare la situazione sopra esposta, anche in considerazione delle ulteriori difformità di seguito riportate.

L'esperto stimatore ha altresì rilevato che le opere realizzate non sono conformi urbanisticamente, in quanto ha riscontrato le seguenti difformità:

- diversa distribuzione dei locali in ogni unità immobiliare;
- diversa giacitura dei muri di divisione tra i vari appartamenti;
- differenti altezze interne al piano sottotetto (l'altezza netta media ponderale del piano sottotetto è pari a circa 3,23 m e non a 2,40 m come autorizzata);
- differente altezza (colmo e gronda) della costruzione;
- differente inclinazione delle falde di copertura;
- differente posizione, quantità e dimensione dei serramenti esterni e dei balconi;
- diversa posizione del portale di accesso al corsello delle autorimesse al piano interrato.

L'esperto stimatore ha rilevato una sostanziale difformità per ciò che riguarda la



sagoma del fabbricato, infatti le pareti perimetrali sviluppano una lunghezza e una giacitura diversa rispetto a quanto riportato nella tavola di progetto; inoltre l'area di proprietà indicata nelle tavole progettuali allegata al provvedimento urbanistico rilasciato, rileva punti di incongruenza con l'area in uso esclusivo a parte debitrice ed identificata con tratteggio rosso nella planimetria allegata all'atto di antica provenienza redatto in data 19 febbraio 2001 nn. 42124/8254 di repertorio Dott. Francesco Brini, Notaio in Missaglia, sopra citato.

Infine l'esperto stimatore ha precisato che al piano interrato sono stati costruiti tre vani ad uso autorimessa in più rispetto ai sei autorizzati, realizzati in parte su proprietà di terzi.

Le opere realizzate in difformità hanno comportato un aumento della superficie pari a 17,99 mq e del volume pari a 137,50 mc, rispetto a quanto autorizzato.

Poiché l'immobile oggetto di vendita ricade in zona soggetta a vincolo paesistico, sarà necessario procedere alla demolizione di alcune porzioni del fabbricato, allo scopo di ridurre la superficie ed il volume entro i limiti autorizzati oppure alla totale demolizione e rimessione in pristino dei luoghi, qualora la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio rigettasse la domanda di compatibilità.

Per ridurre la volumetria edificata e rispettare i requisiti dettati dalla normativa vigente all'epoca della costruzione, l'esperto stimatore ha prospettato l'esecuzione delle seguenti opere: rimozione del tetto esistente, demolizione parziale delle murature perimetrali per consentire l'abbassamento della quota di imposta del nuovo tetto, posa del nuovo pacchetto di copertura, nonché la demolizione di una parte del fabbricato al piano terra per circa 18 mq.

Pertanto il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese alla presentazione della richiesta di compatibilità paesaggistica, del permesso di



costruire in sanatoria con pagamento del relativo costo di costruzione.

Per completare le opere invece il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà richiedere dapprima il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, indi del permesso di costruire e versare il contributo di costruzione.

Successivamente all'ottenimento dei predetti provvedimenti urbanistici ed alla realizzazione di tutte le opere, il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco - Territorio le nuove schede catastali che rappresentino lo stato di fatto dei luoghi.

Infine il futuro aggiudicatario dovrà presentare al Comune di Missaglia la richiesta di rilascio del certificato di agibilità, a cui dovranno essere allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, il collaudo della struttura e le schede catastali delle unità immobiliari.

L'esperto stimatore ha tenuto conto di quanto sopra esposto nella valutazione dell'immobile, applicando una decurtazione di complessivi Euro 178.500,00.

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 27 luglio 2006 nn. 1759/677 di repertorio Dott.ssa Amalia Alippi, Notaio in Mandello del Lario, registrato a Lecco il 2 agosto 2006 al n. 7720 Serie 1T e trascritto a Lecco il 3 agosto 2006 ai nn. 15620/9946.

Si dà atto che sugli immobili di cui al presente avviso di vendita, è stata trascritta a Lecco in data 8 maggio 2014 ai nn. 5045/3899 sentenza dichiarativa di fallimento che non verrà ordinata di cancellazione con il decreto di trasferimento, ma che potrà essere cancellata a seguito del versamento il saldo prezzo previa istanza del



curatore del fallimento al Giudice Delegato competente, così come previsto dall'art. 108 della Legge Fallimentare.

Si fa avvertenza infine che sugli immobili oggetto di vendita, gravano le seguenti trascrizioni che, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., non verranno annotate di cancellazione con il decreto di trasferimento:

- preliminare di compravendita redatto in data 17 marzo 2010 nn. 4293/2533 di repertorio Dott.ssa Amalia Alippi, Notaio in Mandello del Lario, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 22 marzo 2010 ai nn. 4076/2488;
- preliminare di compravendita redatto in data 17 marzo 2010 nn. 4294/2534 di repertorio Dott.ssa Amalia Alippi, Notaio in Mandello del Lario, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 22 marzo 2010 ai nn. 4077/2489.

Si precisa che tali formalità non avranno alcun effetto pregiudizievole nei confronti del futuro aggiudicatario poiché sono decorsi i tre anni previsti dall'art. 2645 bis cod. civ, senza che sia stato trascritto od annotato alcun atto di trasferimento immobiliare.

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 15:20, 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 12 marzo 2024

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Federica Croce