



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 62/2021

AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Francesco Brini, Notaio in Missaglia, 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 YODA SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 8 aprile 2021 e trascritto a LECCO in data 12 maggio 2021 ai nn. 7565/5573;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario

AVV. PANZERI SERENA ai seguenti recapiti: email: serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it; cellulare: 3293479666;

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: 18 giugno 2024 alle ore 09:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO PRIMO Euro 441.000,00

offerta efficace a partire da Euro 330.750,00

(non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze infra citate)

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

Prezzo base del LOTTO SECONDO Euro 220.500,00

offerta efficace a partire da Euro 165.375,00

(non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze infra citate)

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00



Prezzo base del LOTTO TERZO Euro 175.100,00

offerta efficace a partire da Euro 131.325,00

(non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze infra citate)

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO PRIMO

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di CALCO (LC), in via Nazionale n. 24, ristorante della superficie commerciale di mq. 317,00, avente un'altezza interna di circa mt. 2,75, composto, come relazionato dall'esperto stimatore, da sala da pranzo, cucina, bar e servizi igienici per i clienti al piano terra; locali deposito, magazzino, servizi igienici e spogliatoi per il personale al piano interrato; la sala da pranzo è ulteriormente utilizzata e sfruttata mediante la veranda esterna (pergolato scoperto), comunicante direttamente con la sala principale mediante ampie porte scorrevoli in alluminio e vetro; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 6

* **mappale 3794 sub. 703**, Via Nazionale n. 24, piano T-S1, cat. C/1, cl. 7, mq. 293, sup. cat. totale mq. 320, R.C. proposta ex D.M. 701/94 Euro 9.185,24

* **mappale 3794 sub. 706**, Via Nazionale n. 24, piano S1, cat. C/2, cl. 2, mq. 48, sup. cat. totale mq. 59, R.C. Euro 128,91

PRECISAZIONI CATASTALI:

- con variazione in data 12 agosto 2004 n. 4910.1/2004, pratica n. LC0090348, sono stati soppressi il mappale 3794 sub. 2 ed il mappale 3794 sub. 4 entrambi del foglio 6, dando origine al mappale 3794 sub. 701 del foglio 6, per fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione;



- con variazione in data 3 novembre 2016 n. 40448.1/2016, pratica n. LC0091272, sono stati soppressi il mappale 3794 sub. 1, il mappale 3794 sub. 3 ed il mappale 3794 sub. 701 tutti del foglio 6, dando origine al mappale 3794 subb. 702, 703, 704, 705 e 706 del foglio 6, per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione.

Confini:

- del sub. 703: mappale 3794 subb. 702 e 704;
- del sub. 706: terrapieno su due lati, mappale 3794 sub. 703.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

L'area esterna al sub. 702, di cui fa parte anche la rampa di accesso al piano seminterrato, è da ritenersi in comune agli altri subalterni.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati o presentati al Comune di Calco:

- Concessione Edilizia n. 465/95, per realizzazione nuove unità abitative e commerciali in esecuzione al P.E. n. 4, rilasciata in data 17 gennaio 1996 prot. n. 780;
- DIA per lavori di opere di completamento della C.E. 465/95, presentata in data 10 marzo 2000 al prot. n. 2615; relativa presa d'atto del Comune in data 16 marzo 2000 prot. n. 2680;
- DIA per lavori di completamento opere recinzioni, presentata in data 10 gennaio 2001 prot. n. 394;



- Concessione Edilizia n. 78/01, per cambio destinazione d'uso P.E. n. 4, rilasciata in data 6 maggio 2002 prot. n. 6003;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 72/01, per opere in difformità al P.E. n. 4, rilasciata in data 21 ottobre 2002;
- Certificazione Compatibilità Paesaggistica n. 72/01, per opere in difformità al P.E. n. 4, rilasciata in data 21 ottobre 2002;
- DIA n. 47/02, per modifiche interne, presentata in data 18 dicembre 2002 prot. n. 15054; relativa presa d'atto del Comune in data 19 dicembre 2002 prot. n. 15117;
- Concessione Edilizia n. 45/02, per aumento di volume e opere difformi per riporto terreno, rilasciata in data 30 dicembre 2002 prot. n. 48;
- Permesso di costruire n. 21/05, per formazione pergolati, pensiline e barbecue, rilasciata in data 3 maggio 2005 prot. n. 6918;
- Permesso di costruire n. 26/11, per ampliamento ristorante (ex P.E. n. 4), rilasciata in data 13 luglio 2012 prot. n. 00008962.

L'esperto stimatore ha precisato che l'unità immobiliare non è conforme né sotto il profilo edilizio, né sotto il profilo catastale, in particolare:

- sotto il profilo edilizio: non è indicato il pergolato aperto sul lato est al ristorante sub.703; regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante richiesta di compatibilità ambientale e successiva SCIA in sanatoria, con un costo di circa Euro 6.214,00;
- sotto il profilo catastale: non è indicato il pergolato aperto sul lato est al ristorante sub.703 e manca l'indicazione della finestra, del cavedio e di una porta nel locale sgombero (sub.706) al piano interrato; il tutto regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante variazione della scheda catastale e relativo DOCFA, con un costo di circa Euro 700,00.



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.

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 parte redatto in data 22 gennaio 2003 nn. 249765/23519 di repertorio del Dott. Aurelio Gavazzi, Notaio in Cologno Monzese, registrato a Monza 2 il 4 febbraio 2003 al n. 241 S. 1V e trascritto a Lecco il 13 febbraio 2003 ai nn. 2535/1767, con particolare riferimento:

- agli obblighi contenuti nella convenzione stipulata con il Comune di Calco con atto redatto in data 26 aprile 1995 n. 165280/6923 di repertorio Dott. Silvano Squizzato, Notaio in Cologno Monzese, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 18 maggio 1995 ai nn. 5466/3664 e successivamente modificato con atto in data 6 marzo 2002 n. 46238/9492 di repertorio Dott. Francesco Brini, Notaio in Missaglia, registrato a Merate in 21 marzo 2002 al n. 522 serie 1 e trascritto a Lecco il 21 marzo 2002 ai nn. 4108/2792.

LOTTO SECONDO

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di CALCO (LC), in via Nazionale n. 24, appartamento della superficie commerciale di mq. 165,00, posto, come relazionato dall'esperto stimatore, al piano primo del fabbricato ad uso misto



commerciale/residenziale accessibile sul lato sud-est mediante scala esterna, composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cottura, studio, due camere e due bagni; ampio box al piano interrato; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 6

* **mappale 3794 sub. 704**, Via Nazionale n. 24, piano T-1, cat. A/2, cl. 3, vani 7, sup. cat. totale mq. 152, totale escluse aree scoperte mq. 151, R.C. Euro 723,04

* **mappale 3794 sub. 5**, Via Nazionale, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 25, sup. cat. totale mq. 30, R.C. Euro 82,63

PRECISAZIONI CATASTALI:

- l'unità immobiliare di cui al mappale 3794 sub. 5, è ubicata in Via Nazionale al civico n. 24, civico non risultante dalla banca dati catastale;
- con variazione in data 12 agosto 2004 n. 4910.1/2004, pratica n. LC0090348, sono stati soppressi il mappale 3794 sub. 2 ed il mappale 3794 sub. 4 entrambi del foglio 6, dando origine al mappale 3794 sub. 701 del foglio 6, per fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione;
- con variazione in data 3 novembre 2016 n. 40448.1/2016, pratica n. LC0091272, sono stati soppressi il mappale 3794 sub. 1, il mappale 3794 sub. 3 ed il mappale 3794 sub. 701 tutti del foglio 6, dando origine al mappale 3794 subb. 702, 703, 704, 705 e 706 del foglio 6, per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione.

Confini:

- del sub.704: sub. 705 e vuoto su sub. 702;
- del sub.5: terrapieno su tre lati, rampa di accesso comune ad altri subalterni al sub. 702.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di



compartecipazione agli spazi ed enti comuni, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

L'area esterna al sub.702, di cui fa parte anche la rampa di accesso al piano seminterrato, è da ritenersi in comune agli altri subalterni.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati o presentati al Comune di Calco:

- Concessione Edilizia n. 465/95, per realizzazione nuove unità abitative e commerciali in esecuzione al P.E. n. 4, rilasciata in data 17 gennaio 1996 prot. n. 780;
- DIA per opere di completamento della C.E. 465/95, presentata il 10 marzo 2000 prot. n. 2615; relativa presa d'atto del Comune in data 16 marzo 2000 prot. n. 2680;
- DIA per completamento opere recinzioni, presentata in data 10 gennaio 2001 prot. n. 394;
- Concessione Edilizia n. 78/01, per cambio destinazione d'uso P.E. n. 4, rilasciata in data 6 maggio 2002 prot. n. 6003;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 72/01, per opere in difformità al P.E. n. 4, rilasciata in data 21 ottobre 2002;
- Certificazione Compatibilità Paesaggistica n. 72/01, per opere in difformità al P.E. n. 4, rilasciata in data 21 ottobre 2002;
- DIA n. 47/02, per modifiche interne, rilasciata in data 19 dicembre 2002 prot. n. 15117;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 45/02, per aumento di volume e opere difformi per riporto terreno, rilasciata in data 30 dicembre 2002 prot. n. 48;



- CILA per interventi di edilizia libera n. 15/2015, per cambio destinazione d'uso da commerciale a residenziale, presentata in data 17 aprile 2015 prot. n. 4778.

L'esperto stimatore ha precisato che l'unità immobiliare non è conforme né sotto il profilo edilizio, né sotto il profilo catastale, in particolare:

- sotto il profilo edilizio: non c'è il ripostiglio indicato in adiacenza all'ingresso sulle tavole di progetto; la finestra della camera sul lato nord-est ha diverse dimensioni; è presente un porticato con angolo forno per la pizza non autorizzato; il tutto regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la richiesta di compatibilità ambientale e successiva SCIA in sanatoria per la finestra ed il ripostiglio, per il porticato va fatta la rimessa in pristino per quanto autorizzato poichè la struttura non è sanabile, con un costo di circa Euro 4.680,00;

- sotto il profilo catastale: non c'è il ripostiglio indicato in adiacenza all'ingresso sulle tavole di progetto; la finestra della camera sul lato nord-est ha diverse dimensioni; il tutto regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante richiesta di variazione catastale, con un costo di circa Euro 550,00.

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.

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 parte redatto in data 22 gennaio 2003 nn. 249765/23519 di



repertorio del Dott. Aurelio Gavazzi, Notaio in Cologno Monzese, registrato a Monza 2 il 4 febbraio 2003 al n. 241 S. 1V e trascritto a Lecco il 13 febbraio 2003 ai nn. 2535/1767, con particolare riferimento:

- agli obblighi contenuti nella convenzione stipulata con il Comune di Calco con atto redatto in data 26 aprile 1995 n. 165280/6923 di repertorio Dott. Silvano Squizzato, Notaio in Cologno Monzese, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 18 maggio 1995 ai nn. 5466/3664 e successivamente modificato con atto in data 6 marzo 2002 n. 46238/9492 di repertorio Dott. Francesco Brini, Notaio in Missaglia, registrato a Merate in 21 marzo 2002 al n. 522 serie 1 e trascritto a Lecco il 21 marzo 2002 ai nn. 4108/2792.

LOTTO TERZO

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di CALCO (LC), in via Nazionale n. 24, appartamento della superficie commerciale di mq. 130,00, posto, come relazionato dall'esperto stimatore, al piano secondo del fabbricato ad uso misto commerciale/residenziale con accesso dalla scala coperta posta sul lato sud-est, con ingresso al piano primo tramite una scala coperta interna, composto da soggiorno-cottura, tre camere, due bagni ed un ampio terrazzo che si affaccia sul piazzale di ingresso; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 6

* **mappale 3794 sub. 705**, Via Nazionale n. 24, piano 1-2, cat. A/2, cl. 3, vani 5,5, sup. cat. totale mq. 130, totale escluse aree scoperte mq. 122, R.C. Euro 568,10

PRECISAZIONI CATASTALI:

- con variazione in data 12 agosto 2004 n. 4910.1/2004, pratica n. LC0090348, sono stati soppressi il mappale 3794 sub. 2 ed il mappale 3794 sub. 4 entrambi del



foglio 6, dando origine al mappale 3794 sub. 701 del foglio 6, per fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione;

- con variazione in data 3 novembre 2016 n. 40448.1/2016, pratica n. LC0091272, sono stati soppressi il mappale 3794 sub. 1, il mappale 3794 sub. 3 ed il mappale 3794 sub. 701 tutti del foglio 6, dando origine al mappale 3794 subb. 702, 703, 704, 705 e 706 del foglio 6, per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione.

Confini: vuoto su sub. 702, sub. 704.

Dal momento che nel 2002 è stata redatta pratica di recupero sottotetto completata poi con modifica della copertura nel 2007 l'altezza media interna è pari a mt. 2.60.

All'unità immobiliare sopra descritta competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

L'area esterna al sub.702, di cui fa parte anche la rampa di accesso al piano seminterrato, è da ritenersi in comune agli altri subalterni.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati o presentati al Comune di Calco:

- Concessione Edilizia n. 465/95, per realizzazione nuove unità abitative e commerciali in esecuzione al P.E. n. 4, rilasciata in data 17 gennaio 1996 prot. n. 780;

- DIA per opere di completamento della C.E. 465/95, presentata in data 10 marzo 2000 prot. n. 2615; relativa presa d'atto del Comune in data 16 marzo 2000 prot. n. 2680;



- DIA per completamento opere recinzioni, presentata in data 10 gennaio 2001 prot. n. 394;
- Concessione Edilizia n. 78/01, per cambio destinazione d'uso P.E. n. 4, rilasciata in data 6 maggio 2002 prot. n. 6003;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 72/01, per opere in difformità al P.E. n. 4, rilasciata in data 21 ottobre 2002;
- Certificazione Compatibilità Paesaggistica n. 72/01, per opere in difformità al P.E. n. 4, rilasciata in data 21 ottobre 2002;
- DIA n. 38/02, per recupero sottotetto Legge 15/96, presentata in data 4 novembre 2002 prot. n. 13050; relativa presa d'atto del Comune in data 14 novembre 2002 prot. n. 13569;
- DIA n. 39/02, per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso, presentata in data 11 novembre 2002 prot. n. 13368; relativa presa d'atto del Comune in data 14 novembre 2002 prot. n. 13568;
- DIA n. 47/02, per modifiche interne, presentata in data 18 dicembre 2002 prot. n. 15054; relativa presa d'atto del Comune in data 19 dicembre 2002 prot. n. 15117;
- Concessione Edilizia n. 45/02, per aumento di volume e opere difformi per riporto terreno, rilasciata in data 30 dicembre 2002 prot. n. 48;
- Permesso di costruire in variante n. 1 VAR 7449/p P.C. 38/07, per modifica della copertura, rilasciato il 20 giugno 2008.

L'esperto stimatore ha precisato che l'unità immobiliare non è conforme né sotto il profilo edilizio, né sotto il profilo catastale, in particolare:

- sotto il profilo edilizio: realizzazione di due divisorii per l'individuazione di due locali ad uso camera; regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di comunicazione inizio lavori per rimessa in pristino come da



pratiche autorizzative, con un costo di circa Euro 2.200,00;

- sotto il profilo catastale: segnata errata altezza interna; regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante variazione di scheda catastale, con un costo di circa Euro 550,00.

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 l'immobile si trovi 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'immobile si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova 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 parte redatto in data 22 gennaio 2003 nn. 249765/23519 di repertorio del Dott. Aurelio Gavazzi, Notaio in Cologno Monzese, registrato a Monza 2 il 4 febbraio 2003 al n. 241 S. 1V e trascritto a Lecco il 13 febbraio 2003 ai nn. 2535/1767, con particolare riferimento:

- agli obblighi contenuti nella convenzione stipulata con il Comune di Calco con atto redatto in data 26 aprile 1995 n. 165280/6923 di repertorio Dott. Silvano Squizzato, Notaio in Cologno Monzese, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 18 maggio 1995 ai nn. 5466/3664 e successivamente modificato con atto in data 6 marzo 2002 n. 46238/9492 di repertorio Dott. Francesco Brini, Notaio in Missaglia, registrato a Merate in 21 marzo 2002 al n. 522 serie 1 e trascritto a Lecco il 21 marzo 2002 ai nn. 4108/2792.

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 18 giugno 2024 alle ore 09:00, 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 13 marzo 2024

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Francesco Brini