



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 65/2018

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 CONDOMINIO "AMARANTO" con atto notificato al soggetto esecutato in data 14 marzo 2018 e trascritto a LECCO in data 30 marzo 2018 ai nn. 4197/3088;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. BRUSADELLI MIRIAM ai seguenti recapiti: telefono: 031861959; email: brusadellipozzi@tiscali.it;

A V V I S A

che presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, Via Roma n. 28 -Lecco- procederà alla:

-VENDITA SENZA INCANTO: 23 novembre 2021 alle ore 12:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 162.830,00

offerta efficace a partire da Euro 122.122,50

(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 Superficiaria

A far tempo dal 10 novembre 1982 per la durata di anni 99



In Comune Amministrativo di LECCO (LC), Censuario di CASTELLO SOPRA LECCO, Sezione di OLATE, a parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Amaranto" in Via Don Luigi Monza n.80, eretto su area al mappale 1144 ente urbano di C.T. di are 25.00, appartamento, disposto su due piani collegati da scala interna, composto, così come relazionato dal CTU, da soggiorno, cucina, bagno e balcone al piano primo; tre camere, disimpegno, bagno e balcone al piano secondo; con annesso vano ad uso autorimessa al piano interrato; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione OLA - Foglio 4

* **mappale 1144 sub. 5**, Via Don Luigi Monza n. 80, piano 1-2, cat. A/3, cl. 4, vani 6,5, sup. cat. totale mq. 121, totale escluse aree scoperte mq. 116, R.C. Euro 772,10

* **mappale 1144 sub. 6**, Via Don Luigi Monza n. 80, piano S1, cat. C/6, cl. 5, mq. 19, sup. cat. totale mq. 23, R.C. Euro 120,70

Confini (così come relazionati dal CTU):

- dell'appartamento: cortile comune, vano scala comune, corridoio comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi e cortile comune al piano primo; cortile comune, vano scala comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile comune e altra unità immobiliare di proprietà di terzi al piano secondo;

- del vano ad uso autorimessa: cortile comune, vano scala comune, corsia comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi e cortile comune.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di 41,31 millesimi per l'appartamento ed in ragione di 8,02 millesimi per l'autorimessa ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresi in particolare il



terreno su cui sorgono i fabbricati ed il terreno annesso all' ex mapp. 140/a attuale mapp.1144, le rampe di accesso ai box, le corsie di disimpegno dei box, le scale ed i vani scale, ad eccezione di quelle interne comunicanti gli appartamenti, i corridoi di disimpegno degli appartamenti.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): il CTU ha affermato che il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, è stato edificato nell'esercizio del diritto di superficie a seguito di Concessione Edilizia per la costruzione di un fabbricato d'abitazione da n. 24 alloggi, nell'ambito del Comprensorio "A" per l'edilizia economico popolare, rilasciata dal Comune di Lecco in data 4 agosto 1982 al prot. n. 22926/81 e successivamente è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizio-autorizzativi rilasciati dal Comune di Lecco:

- Concessione Edilizia in variante al progetto per la costruzione di un fabbricato d'abitazione - 2° lotto - di cui alla C.E n. 22926/81 del 4 agosto 1982, rilasciata in data 28 ottobre 1982 al prot. n. 17295;
- Concessione Edilizia in variante in corso d'opera al progetto per la costruzione di un fabbricato d'abitazione - 2° lotto - di cui alla C.E n. 22926/81 del 4 agosto 1982, rilasciata in data 12 ottobre 1983 al prot. n. 13541;
- Concessione Edilizia per alcune variante in corso d'opera al progetto per la costruzione di un fabbricato d'abitazione - 2° lotto - di cui alla C.E n. 22926/81 del 4 agosto 1982 e successive varianti, rilasciata in data 10 maggio 1984 al prot. n. 3405.

Il CTU ha precisato che la dichiarazione di agibilità è stata rilasciata in data 10 febbraio 1984 al n.23159 di protocollo del Comune di Lecco, con decorrenza dal giorno 3 febbraio 1984.



Il CTU ha dichiarato che il fabbricato, secondo il vigente PGT, ricade in Zona R3 territoriale residenziale ad alta densità, norme tecniche di attuazione ed indici: Art.5.3.

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità a livello ediliziocatastale: demolizione di alcuni tavolati interni con conseguente diversa distribuzione di spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante presentazione di pratica edilizia C.I.L.A in sanatoria e n. 2 docfa di variazione catastale, con un costo totale stimato dal CTU di circa Euro 2.952,00.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 il futuro aggiudicatario, solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento, qualora 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.

Il CTU in perizia ha dato atto che il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, è stato edificato in forza di Convenzione stipulata con il Comune di Lecco con atto in data 10 novembre 1982 n. 253029/4021 di rep. Dott. Orlando Cornelio, Notaio in Lecco, registrato a Lecco in data 1^a dicembre 1982 al n. 5608 mod. I e trascritto a Lecco in data 10 dicembre 1982 ai nn. 9277/8096, nel cui testo è previsto il possesso dei requisiti soggettivi in capo ai soggetti a cui verranno ceduti gli immobili. Pertanto, si avvisa il futuro aggiudicatario che, una volta a lui trasferiti gli immobili, troveranno applicazione i predetti requisiti.

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 15 luglio 2010 nn. 97197/26714 di repertorio Dott. Giulio Donegana, Notaio in Lecco, ivi registrato in data 26 luglio 2010 al n. 7678 serie 1T e trascritto a Lecco in data 26 luglio 2010 ai nn. 11524/7400.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 15% sul prezzo stimato, in ragione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte debitrice nonché nella perizia allegata agli atti.

Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che la partecipazione all'asta presuppone l'attenta lettura della perizia ed un aggiornamento dei dati con il custode giudiziario, anche in riferimento ai contratti di locazione.

MODALITA' DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO

Il Notaio delegato informa che il Giudice dell'Esecuzione ha fornito le seguenti indicazioni quale prassi da intendersi instaurata presso il Tribunale di Lecco, ovvero:

1) OFFERTE INEFFICACI:

a) saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine **DELLE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili;

b) saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita;



c) saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate dal presente avviso di vendita;

d) saranno dichiarate inefficaci le offerte formulate da soggetti giuridici, sprovviste dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

2) OFFERTA UNICA:

a) qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;

b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, il Notaio delegato non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;

c) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, e non siano state depositate istanze di assegnazione, il Notaio Delegato fa luogo alla vendita, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio Delegato è stato autorizzato a sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al Giudice perché adotti i provvedimenti opportuni;

3) PLURALITA' DI OFFERTE:

a) qualora siano presentate più offerte, il Notaio Delegato invita **in ogni caso** alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita; **Se tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base,**



il Notaio Delegato procederà nel seguente modo:

a1) se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;

a2) se **non** sono state depositate istanze di assegnazione, il Notaio delegato procede con la vendita a favore del miglior offerente risultante dalla gara, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio delegato è stato autorizzato dal Giudice a **sospendere l'aggiudicazione**;

b) in caso di **mancata partecipazione alla gara**, aggiudicherà a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, sempre sul presupposto che l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita; **in mancanza di tale presupposto**, il Notaio delegato procederà nel seguente modo:

b1) se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti relativi alle predette istanze;

b2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Notaio delegato procede con la vendita a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio delegato è stato autorizzato dal Giudice a **sospendere l'aggiudicazione**.



MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO

VENDITA SENZA INCANTO

In base alle disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà redigere offerta irrevocabile d'acquisto (il modello potrà essere reperito sul sito www.associazionenotailecco.it), in carta bollata da Euro 16,00 contenente:

a).1 **se l'offerente è una persona fisica:** le generalità dell'offerente (Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco), stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi), provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità in corso di validità, del codice fiscale nonché l'estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale; l'indicazione di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.

a).2 **se l'offerente è una persona giuridica:** denominazione, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese della provincia di appartenenza, provvedendo altresì ad allegare visura camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita dei beni immobili; generalità del legale rappresentante (Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco), provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità in corso di validità e del codice fiscale di quest'ultimo, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri esercitati dal legale



rappresentante, provvedendo altresì ad allegare, secondo i casi, procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero delibera di nomina (corredata, qualora necessaria, da copia dello statuto e/o dei patti sociali); **l'indicazione di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto dovranno essere formulate personalmente oppure tramite avvocato munito di procura speciale notarile, salvo che lo stesso partecipi per persona da nominare;

b) l'indicazione del numero della presente procedura esecutiva nonché nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto per il quale intende formulare valida offerta. Qualora i lotti posti in vendita abbiano ad oggetto immobili con caratteristiche simili (es. box) si potrà formulare una cosiddetta "offerta a cascata" ossia un'unica offerta per più lotti, dichiarando di volerne acquistare soltanto uno con il relativo ordine di preferenza. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi base differenti la cauzione dovrà essere calcolata sul lotto con il valore più alto;

c) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

d) l'indicazione se intenda avvalersi della agevolazione fiscale per la prima casa;

e) l'indicazione se intenda richiedere concordemente al creditore ipotecario o pignoratizio, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, l'assunzione del debito ex art. 508 c.p.c. con le garanzie ad esso inerenti e conseguente liberazione del debitore.

Alla sopra citata dichiarazione dovrà essere allegato, perché l'offerta sia efficace **assegno circolare non trasferibile intestato all'Associazione Notarile della**



Provincia di Lecco a titolo di CAUZIONE, che dovrà essere di importo **non inferiore al decimo del prezzo offerto**, con la precisazione che dovrà essere allegato un assegno per ciascun lotto per il quale si intende formulare valida offerta, **IL TUTTO da depositare IN BUSTA CHIUSA, all'esterno della quale nulla dovrà essere annotato a cura dell'offerente, ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili **presso gli uffici dell'Associazione Notarile di Lecco, in via Roma n. 28 - settimo piano - a Lecco. L'OFFERTA È IRREVOCABILE**, salvo che il Notaio delegato ordini l'incanto, oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, compresi i compensi spettanti al Notaio delegato per le attività di cui all'art.591-bis, secondo comma, n.11, come previsto dal D.M. 227/2015, saranno a carico dell'aggiudicatario stesso, il quale 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 a AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. 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 9 luglio 2021

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Fabrizio Cimei