



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 72/2023

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 BCC RENT&LEASE S.P.A. con atto notificato al soggetto esecutato in data 19 maggio 2023 e trascritto a LECCO in data 21 giugno 2023 ai nn. 9347/7083;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. NESSI MASSIMILIANO ai seguenti recapiti: telefono: 03411880480; email: info@studiolegalenessi.com;

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: 9 ottobre 2024 alle ore 11:30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO PRIMO Euro 28.700,00

offerta efficace a partire da Euro 21.525,00

(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 36.000,00

offerta efficace a partire da Euro 27.000,00

(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 39.100,00

offerta efficace a partire da Euro 29.325,00

(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

Prezzo base del LOTTO QUARTO Euro 29.900,00

offerta efficace a partire da Euro 22.425,00

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

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

Prezzo base del LOTTO QUINTO Euro 75.500,00

offerta efficace a partire da Euro 56.625,00

(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 SESTO Euro 7.400,00

offerta efficace a partire da Euro 5.550,00

(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 SIRONE (LC), Via Convento n. 3, nel fabbricato eretto sul mappale 910 ente urbano di C.T. di mq. 233, appartamento composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da due locali, cucina e wc al piano primo; con annesso sgombero al piano terra (derivante dall'unione di due ambienti); il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 5



* **mappale 910 sub. 8**, Via Convento n. 3, piano T-1, cat. A/4, cl. 2, vani 4, sup. cat. totale mq. 75, totale escluse aree scoperte mq. 75, R.C. Euro 159,07

Confini:

- del piano terra: Via Convento, cortile comune, portico comune ed unità immobiliare di cui al mappale 910 sub. 9;
- del piano primo: prospetto su Via Convento, prospetto su cortile e portico comuni, pianerottolo comune ed unità immobiliare di cui al mappale 910 sub. 9.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile.

Dall'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 10 luglio 1991 n. 111598 di repertorio Dott. Pier Luigi Donegana, già Notaio in Oggiono, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 31 luglio 1991 ai nn. 8387/6220, si evince che l'area scoperta del fabbricato e la scala (comuni alle unità immobiliari di cui al mappale 910 subb. 8, 9 e 10) risultano identificati con il mappale 910 sub. 7.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi rilasciati o presentati al Comune di Sirone:

- concessione edilizia pratica edilizia n. 1092, rilasciata in data 5 dicembre 1991, per spostamento cancello d'accesso al mappale 910;
- comunicazione presentata in data 27 marzo 1996 al n. 1680 di protocollo, pratica edilizia n. 18/96, per cambio di destinazione d'uso di due locali ubicati al piano terra da adibirsi a laboratori per produzione gelati;



- denuncia di inizio attività pratica edilizia n. 04/08, presentata in data 9 febbraio 2008 al n. 768 di protocollo, per manutenzione straordinaria rampe scale e balconi.

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità a livello edilizio:

- chiusura della porta di ingresso al piano primo;
- demolizione di muratura per formazione di uno vano al piano terra.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante:

- il ripristino dell'apertura al piano primo;
- la presentazione di pratica edilizia in sanatoria per il piano terra, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 2.000,00 (comprensivo della sanzione).

L'esperto stimatore ha precisato altresì che il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere altresì all'aggiornamento della scheda catastale, con un costo quantificato in Euro 550,00.

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.

Gli immobili si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti.

LOTTO SECONDO

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di SIRONE (LC), Via Convento n. 3, nel fabbricato eretto sul mappale 910 ente urbano di C.T. di mq. 233, appartamento



composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da cucina, due camere, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio (a cui si accede dal vano scala comune) al piano primo; con annessi tre vani deposito e servizio al piano terra; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 5

* **mappale 910 sub. 9**, Via Convento n. 3, piano T-1, cat. A/4, cl. 2, vani 5, sup. cat. totale mq. 94, totale escluse aree scoperte mq. 94, R.C. Euro 198,84

Confini (anche con riferimento alla mappa di C.T.):

- del piano terra: Via Convento, unità immobiliare di cui al mappale 910 sub. 8, portico comune, mappali 648, 1036 e 641;
- del piano primo: prospetto su Via Convento, unità immobiliare di cui al mappale 910 sub. 8, pianerottolo comune, mappali 648, 1036 e 641.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile.

Dall'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 10 luglio 1991 n. 111598 di repertorio Dott. Pier Luigi Donegana, già Notaio in Oggiono, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 31 luglio 1991 ai nn. 8387/6220, si evince che l'area scoperta del fabbricato e la scala (comuni alle unità immobiliari di cui al mappale 910 subb. 8, 9 e 10) risultano identificati con il mappale 910 sub. 7.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi rilasciati o presentati al Comune di Sirone:



- concessione edilizia pratica edilizia n. 1092, rilasciata in data 5 dicembre 1991, per spostamento cancello d'accesso al mappale 910;
 - comunicazione presentata in data 27 marzo 1996 al n. 1680 di protocollo, pratica edilizia n. 18/96, per cambio di destinazione d'uso di due locali ubicati al piano terra da adibirsi a laboratori per produzione gelati;
 - denuncia di inizio attività pratica edilizia n. 04/08, presentata in data 9 febbraio 2008 al n. 768 di protocollo, per manutenzione straordinaria rampe scale e balconi.
- L'esperto stimatore non ha rilevato difformità a livello edilizio, mentre ha precisato che non vi è conformità catastale, pertanto il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere al frazionamento della scheda catastale esistente ed alla redazione di nuove schede catastali aggiornate, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 1.000,00.

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, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti.

LOTTO TERZO

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di SIRONO (LC), Via Convento n. 3, nel fabbricato eretto sul mappale 910 ente urbano di C.T. di mq. 233, appartamento composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da cucina, balcone, due camere, disimpegno, wc e due vani sgombero (quest'ultimi con accesso diretto dal pianerottolo comune) al piano secondo; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 5

* **mappale 910 sub. 10**, Via Convento n. 3, piano 2, cat. A/4, cl. 2, vani 4,5, sup.



cat. totale mq. 102, totale escluse aree scoperte mq. 101, R.C. Euro 178,95

Confini (anche con riferimento alla mappa di C.T.): prospetto su Via Convento, prospetto su cortile e portico comuni, pianerottolo comune e prospetto sui mappali 648, 1036 e 641.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile.

Dall'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 10 luglio 1991 n. 111598 di repertorio Dott. Pier Luigi Donegana, già Notaio in Oggiono, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 31 luglio 1991 ai nn. 8387/6220, si evince che l'area scoperta del fabbricato e la scala (comuni alle unità immobiliari di cui al mappale 910 subb. 8, 9 e 10) risultano identificati con il mappale 910 sub. 7.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi rilasciati o presentati al Comune di Sirone:

- concessione edilizia pratica edilizia n. 1092, rilasciata in data 5 dicembre 1991, per spostamento cancello d'accesso al mappale 910;
- comunicazione presentata in data 27 marzo 1996 al n. 1680 di protocollo, pratica edilizia n. 18/96, per cambio di destinazione d'uso di due locali ubicati al piano terra da adibirsi a laboratori per produzione gelati;
- denuncia di inizio attività pratica edilizia n. 04/08, presentata in data 9 febbraio 2008 al n. 768 di protocollo, per manutenzione straordinaria rampe scale e balconi.

L'esperto stimatore non ha rilevato difformità a livello edilizio e catastale.



Gli immobili si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti.

LOTTO QUARTO

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di SIRONE (LC), Via Don Francesco Fimuli n. 8, nel fabbricato eretto sul mappale 913 ente urbano di C.T. di mq. 329, appartamento composto, così come relazionato dall'esperto stimatore anche nella successiva integrazione, da cucina, pranzo, camera, disimpegno e wc al piano terra; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 5

* **mappale 913 sub. 701**, Via Don Francesco Fimuli n. 8, piano T, cat. A/3, cl. 1, vani 3,5, sup. cat. totale mq. 78, totale escluse aree scoperte mq. 78, R.C. Euro 162,68

PRECISAZIONE CATASTALE: con variazione identificativi per allineamento mappe del 10 settembre 2020 n. 6/2020, è stato variato il foglio da 7 a 5 del mappale 913 sub. 701, per riordino fondiario.

Confini (anche con riferimento alla mappa di C.T.): Via Don Francesco Fimuli, cortile comune, unità immobiliare di cui al mappale 913 sub. 702, unità immobiliare di cui al mappale 913 sub. 703 e mappale 640.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui è compresa l'unità



immobiliare in oggetto, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi rilasciati o presentati al Comune di Sirone:

- licenza edilizia rilasciata in data 25 ottobre 1976 al n. 2689 di protocollo, per ristrutturazione interna con sostituzione parziale di solaio e formazione nuovi servizi igienici;
- concessione edilizia rilasciata pratica n. 452, rilasciata in data 23 luglio 1979, per formazione di box e di nuovo balcone in ferro a fabbricato rustico;
- denuncia di inizio attività presentata in data 4 marzo 2000 al n. 1047 di protocollo, per modifiche interne ed aperture esterne.

L'esperto stimatore non ha rilevato difformità a livello edilizio e catastale.

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, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti.

LOTTO QUINTO

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di SIRONE (LC), Via Don Francesco Fimuli n. 10, nel fabbricato eretto sul mappale 913 ente urbano di C.T. di mq. 329, appartamento composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da vano accessorio/lavanderia ed atrio con scala al piano terra; soggiorno/cucina, disimpegno con scala, bagno, tre camere tra loro comunicanti e balcone al piano primo; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 5

* **mappale 913 sub. 702**, Via Don Francesco Fimuli n. 10, piano T-1, cat. A/3, cl. 1, vani 6, sup. cat. totale mq. 148, totale escluse aree scoperte mq. 147, R.C. Euro



278,89

PRECISAZIONE CATASTALE: con variazione identificativi per allineamento mappe del 10 settembre 2020 n. 6/2020, è stato variato il foglio da 7 a 5 del mappale 913 sub. 702, per riordino fondiario.

Confini (anche con riferimento alla mappa di C.T.):

- del piano terra: unità immobiliare di cui al mappale 913 sub. 701, cortile comune, unità immobiliare di cui al mappale 913 sub. 703 e di nuovo unità immobiliare di cui al mappale 913 sub. 701;
- del piano primo: prospetto su Via Don Francesco Fimuli, prospetto su cortile comune, mappali 910 e 640.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi rilasciati o presentati al Comune di Sirone:

- licenza edilizia rilasciata in data 25 ottobre 1976 al n. 2689 di protocollo, per ristrutturazione interna con sostituzione parziale di solaio e formazione nuovi servizi igienici;
- concessione edilizia rilasciata pratica n. 452, rilasciata in data 23 luglio 1979, per formazione di box e di nuovo balcone in ferro a fabbricato rustico;
- denuncia di inizio attività presentata in data 4 marzo 2000 al n. 1047 di protocollo, per modifiche interne ed aperture esterne.



L'esperto stimatore ha rilevato la seguente difformità a livello edilizio: cambio di destinazione e diverse dimensioni del vano al piano terra, da garage a ripostiglio/lavanderia.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 2.000,00.

L'esperto stimatore ha precisato inoltre che non vi è conformità catastale, pertanto il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere all'aggiornamento della scheda catastale, con un costo quantificato in Euro 550,00.

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.

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, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti.

LOTTO SESTO

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di SIRONE (LC), Via Don Francesco Fimuli n. 10, nel fabbricato eretto sul mappale 913 ente urbano di C.T. di mq. 329, vano ad uso autorimessa e ripostiglio al piano terra; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 5

* **mappale 913 sub. 703**, Via Don Francesco Fimuli n. 10, piano T, cat. C/6, cl. 2,



mq. 23, sup. cat. totale mq. 29, R.C. Euro 68,90

PRECISAZIONE CATASTALE: con variazione identificativi per allineamento mappe del 10 settembre 2020 n. 6/2020, è stato variato il foglio da 7 a 5 del mappale 913 sub. 703, per riordino fondiario.

Confini (anche con riferimento alla mappa di C.T.): unità immobiliare di cui al mappale 913 sub. 701, unità immobiliare di cui al mappale 913 sub. 702, cortile comune, mappali 910 e 640.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi rilasciati o presentati al Comune di Sirone:

- licenza edilizia rilasciata in data 25 ottobre 1976 al n. 2689 di protocollo, per ristrutturazione interna con sostituzione parziale di solaio e formazione nuovi servizi igienici;
- concessione edilizia rilasciata pratica n. 452, rilasciata in data 23 luglio 1979, per formazione di box e di nuovo balcone in ferro a fabbricato rustico;
- denuncia di inizio attività presentata in data 4 marzo 2000 al n. 1047 di protocollo, per modifiche interne ed aperture esterne.

L'esperto stimatore ha rilevato la seguente difformità a livello edilizio: nel vano ad uso autorimessa è stato ricavato un ripostiglio, con accesso diretto dal cortile.

La suddetta difformità è regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario,



mediante il ripristino dello stato autorizzato oppure, in alternativa, mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 2.000,00.

L'esperto stimatore ha precisato che non vi è conformità catastale, pertanto il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere alla redazione di schede catastali aggiornate, con un costo quantificato in Euro 550,00.

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.

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, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base di tutti i lotti, 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 9 ottobre 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

LOTTO PRIMO, SECONDO E TERZO

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, compresi i compensi spettanti al Notaio delegato per le attività di cui all'art.591-bis, secondo comma, n.11, come previsto dal D.M. 227/2015, saranno a carico dell'aggiudicatario stesso, il quale entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile di Lecco la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione già versata nonché l'ulteriore somma, nella misura quantificata dal Notaio delegato, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni, il tutto mediante assegni



circolari di emissione bancaria non trasferibili intestati all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

LOTTI QUARTO, QUINTO E SESTO

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 23 aprile 2024

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Fabrizio Cimei