



*TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO*

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 55/2022**

**AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI**

La Dott.ssa Amalia Alippi, Notaio in Mandello Del Lario, 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 CIMOLAI ELISA con atto notificato al soggetto esecutato in data 25 marzo 2022 e trascritto a LECCO in data 16 maggio 2022 ai nn. 7767/5448;

**RENDE NOTO**

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. MATTANA RAFFAELE ai seguenti recapiti: telefono: 0341355018; email: raffaelematt@libero.it;**

**A V V I S A**

che presso la sala aste dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, Via Roma n. 34 -Lecco- procederà alla:

**VENDITA SENZA INCANTO: 26 marzo 2025 alle ore 15:00 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 169.200,00

offerta efficace a partire da Euro 126.900,00

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

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**Proprietà Piena**

In Comune Amministrativo e Censuario di LOMAGNA (LC), Via Giuseppe Verdi n.



3/A, nel fabbricato denominato "Condominio F.lli Nava", eretto sul mappale 1297, ente urbano di C.T. di mq. 1.765, appartamento composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da corridoio, cucina, soggiorno, tre camere, bagno con antibagno e due balconi al piano secondo; con annessi ripostiglio e vano ad uso autorimessa al piano seminterrato; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 7

\* **mappale 1297 sub. 5**, Via Giuseppe Verdi, piano S1-2, cat. A/2, cl. 3, vani 6,5, sup. cat. totale mq. 127, totale escluse aree scoperte mq. 123, R.C. Euro 704,96

\* **mappale 1297 sub. 30**, Via Giuseppe Verdi, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 15, sup. cat. totale mq. 15, R.C. Euro 76,69

PRECISAZIONE CATASTALE: il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto, è ubicato in Via Giuseppe Verdi al civico n. 3/A, civico non risultante dalla banca dati catastale.

Confini:

- dell'appartamento: affaccio su area comune di cui al mappale 1297 su più lati, appartamento di proprietà di terzi e vano scala comune;
- del ripostiglio: area comune di cui al mappale 1297, proprietà di terzi, corridoio comune e proprietà di terzi;
- del vano ad uso autorimessa: corridoio comune, area esterna di cui al mappale 1297 per due lati e proprietà di terzi.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile e del regolamento di condominio.

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 della licenza edilizia pratica n. 18/1970, rilasciata dal comune di Lomagna in data 22 giugno 1970, per la costruzione di una casa di abitazione plurifamiliare; la relativa autorizzazione di abitabilità di edifici pratica n. 18/1970, è stata rilasciata in data 23 dicembre 1971.

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

- diversa disposizione di alcuni tavolati interni all'appartamento;
- altezza interna dell'appartamento di 285 cm anziché di 290 cm;
- diverse dimensioni e posizione delle finestre e portefinestre dell'appartamento;
- diversa dimensione del locale ripostiglio al piano seminterrato, con conseguente diversa disposizione dei ripostigli adiacenti di proprietà di terzi e del disimpegno comune;
- diversa conformazione della finestra interna al locale ripostiglio al piano seminterrato;
- presenza di una finestra non autorizzata nel vano ad uso autorimessa;
- altezza interna del vano ad uso autorimessa di 230 cm anziché di 240 cm;
- difformità nella sagoma in pianta e nell'altezza dell'edificio in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto, che potrebbe comportare un conseguente aumento della volumetria complessiva.

Successivamente alla redazione della perizia, è entrato in vigore il Decreto Legge n. 69 del 24 maggio 2024 convertito con modifiche il 24 luglio 2024, pertanto l'esperto stimatore nella successiva integrazione ha riconsiderato la sanabilità delle difformità sopra riportate e ha precisato che:

- l'inserimento del comma 1-ter all'articolo 9-bis del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001, ha introdotto una distinzione tra lo stato legittimo condominiale e quello



esclusivo della singola unità immobiliare; pertanto l'esperto stimatore ritiene di non dover verificare lo stato legittimo dell'intero complesso condominiale;

- la diversa distribuzione interna dei tavolati potrà essere regolarizzata, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante il rilievo dell'unità immobiliare, la restituzione grafica e la successiva presentazione di CILA in sanatoria con un costo complessivo di Euro 4.100,00;

- le diverse dimensioni di finestre e portefinestre potrebbero essere considerate tolleranze esecutive e pertanto non costituirebbero violazioni edilizie; al riguardo l'esperto stimatore ha sottolineato che, viste le differenti interpretazioni della norma, è opportuno un confronto con l'ufficio tecnico del comune di Lomagna;

- la diversa dimensione del locale ripostiglio al piano seminterrato dovrà essere regolarizzata con una pratica in sanatoria che interessa l'intero condominio, in quanto coinvolge anche i ripostigli adiacenti di proprietà di terzi nonché il disimpegno comune;

- le altezze interne dell'appartamento e del vano ad uso autorimessa, rientrano nelle tolleranze costruttive del 5% e pertanto non costituiscono violazioni edilizie.

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

- diversa disposizione di alcuni tavolati interni all'appartamento;

- altezza interna dell'appartamento di 285 cm anziché di 300 cm;

- diverse dimensioni e posizione delle finestre e portefinestre dell'appartamento;

- diversa conformazione della finestra interna al locale ripostiglio al piano seminterrato;

- presenza di una finestra non autorizzata nel vano ad uso autorimessa;

- altezza interna del vano ad uso autorimessa di 230 cm anziché di 250 cm;

- assenza del numero civico nella visure di entrambi i subalterni;



- mancanza dell'elaborato planimetrico.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di pratica docfa per variazione delle schede catastali, con contestuale modifica della toponomastica per l'inserimento in banca dati del numero civico e redazione dell'elaborato planimetrico, il tutto con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 2.350,00.

Al riguardo l'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato che il ripostiglio dovrà essere accatastato autonomamente.

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 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 redatto in data 26 luglio 2013 n. 104/64 di repertorio Dott.ssa Raffaella Achilli, Notaio in Milano, registrato a Milano 4 il 29 luglio 2013 al n. 15670 serie 1T e trascritto a Lecco il 31 luglio 2013 ai nn. 9156/6734.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 10% 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 26 marzo 2025 alle ore 15:00, 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 adottati 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 l'ultimo prezzo offerto dopo la gara 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 o 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 o 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](http://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 come meglio infra precisato, l'indicazione dello stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi) e di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario; 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.



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 a 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), 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; 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); dichiarazione di residenza o elezione di domicilio come meglio infra precisato; l'indicazione di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.

#### Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio

L'offerente, sia persona fisica che persona giuridica, deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune di Lecco o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Lecco.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto dovranno essere formulate personalmente oppure tramite avvocato munito di procura speciale notarile.

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 entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, nella modalità che verrà comunicata dall'Associazione Notarile, 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.

**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 offerto, comprensivo della cauzione confiscata, 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 in formato privacy, nonché il nominativo ed il recapito telefonico del custode giudiziario, saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche e su uno dei siti internet di cui all'art. 490 comma 2 c.p.c.. 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 10 dicembre 2024

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Amalia Alippi