



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 57/2022**

AVVISO DI **QUINTA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Luca Spreafico, Notaio in Merate, 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 AURORA 2023 SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 25 marzo 2022 e trascritto a Lecco in data 15 aprile 2022 ai nn. 6068/4221;

**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: 19 marzo 2025 alle ore 15:00 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 191.172,66

offerta efficace a partire da Euro 143.379,49

(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 di OLGiate MOLGORA (LC), Sezione Censuaria di



OLGIATE MOLGORA, in Via Piave n. 3, frazione Monticello-Mondonico, porzione di edificio commerciale di tre piani fuori terra collegati tra loro tramite scala interna e montacarichi e composta, così come relazionato dall'esperto stimatore, da locale di esposizione (suddiviso con pareti in cartongesso), due uffici e bagno al piano terra; locale di esposizione al piano primo; altro locale di esposizione e bagno al piano secondo, con annessa soprastante porzione di soppalco; il tutto censito nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione OLG - Foglio 3

\* **mappale 225 sub. 707**, Via Piave n. 3, piano T-1-2, cat. D/8, R.C. Euro 7.212,00  
COERENZE in corpo, da nord in senso orario: subalterni 704, 702, 705 e 706 del mappale 225 foglio 3 di catasto fabbricati.

Alla porzione di fabbricato sopra descritta competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile; in particolare, tra gli enti comuni, è compreso il cortile, identificato a Catasto Fabbricati - Sezione OLG - Foglio 3 con il mappale 225 sub. 704 (bene comune non censibile ai subb. 706 e 707).

L'esperto stimatore ha dichiarato che l'area esterna al subalterno 704 (BCNC) è gravata da servitù di passo e comunque non recintata e accessibile.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): l'esperto stimatore ha dichiarato che quanto oggetto del presente avviso di vendita è stato edificato anteriormente al 1<sup>a</sup> settembre 1967 e che, successivamente, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie rilasciate o presentate al Comune di Olgiate Molgora:

- Piano di recupero S3 - Monticello n. 54/2005, per piano di recupero con cambio di destinazione d'uso, presentato il giorno 1 aprile 2005 con il n. 4169 di protocollo;



approvazione definitiva del Piano di Recupero con Delibera Giunta Comunale n. 38 del 20 aprile 2006;

- denuncia inizio attività pratica edilizia n. 6/2008, per ristrutturazione porzione edificio P.R. S3-Monticello, presentata il giorno 29 gennaio 2008 con il n. 1279 di protocollo (la presente denuncia di inizio lavori riguarda anche il subalterno 706 non oggetto di esecuzione);

- denuncia inizio attività n. 98/2010, per variante alla DIA n. 6/2008 di attuazione parziale del P.R. S3-Monticello, presentata il giorno 27 maggio 2010 con il n. 6676 di protocollo; dichiarazione di agibilità presentata in data 5 maggio 2011 con il n. 5849 di protocollo - fine lavori 15 aprile 2011 (solo per le opere sul subalterno 707).

L'esperto stimatore ha rilevato che, nel PGT - Piano di governo del territorio vigente in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 14 giugno 2021 - BURL n. 31 del 3 agosto 2022 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona "Aree B1 - Tessuto residenziale a palazzine e fabbricati in linea" (norme tecniche di attuazione ed indici: art. 14 NTA). Le aree B1 comprendono le parti di tessuto residenziale consolidato e concluso, caratterizzato dalla presenza di differenti tipologie edilizie e dalla relativa compattezza e continuità dell'edificato. Inoltre ha rilevato che l'intero territorio del Comune di Olgiate Molgora è sottoposto a vincolo di cui all'art. 136 lettere c) e d) - aree di notevole interesse pubblico - del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, apposto con D.M. del 5 giugno 1967 - G.U. n. 159 del 27 giugno 1967.

L'esperto stimatore ha precisato che sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a livello edilizio: il bagno al secondo piano non ha il disimpegno che fungeva anche da anti bagno; l'immobile è regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la realizzazione di disimpegno anti bagno al costo di euro 1.200,00;



- a livello catastale: al piano terra non c'è il pilastro tondo all'ingresso mentre è presente al piano primo, inoltre al piano secondo non è presente il divisorio che identifica il ripostiglio e l'anti bagno. L'immobile è regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante DOCFA di variazione per miglior rappresentazione grafica, al costo di euro 700,00 e diritti catastali di euro 100,00.

L'esperto stimatore ha precisato infine infine che non ci sono difformità a livello urbanistico.

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, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 13 giugno 2006 n. 152758/34600 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Olgiate Molgora, registrato a Merate il giorno 6 luglio 2006 al n. 2075 Serie 1T e trascritto a Lecco in data 7 luglio 2006 ai nn. 13244/8282 ed in particolare a quanto di seguito riportato: "la parte cessionaria, in quanto già comproprietaria, dichiara di essere pienamente edotta che l'area di pertinenza adibita a cortile attualmente identificata nel catasto dei fabbricati, sezione urbana OLG, foglio 3, col mappale 225/704 è gravata dalle seguenti servitù: - servitù di passo pedonale e carrabile, nonché per la posa delle condotte fognarie e sottoservizi a favore della limitrofa proprietà attualmente identificata nel catasto terreni col mappale 2756 costituita al punto a) dei PATTI SPECIALI della scrittura privata autenticata in data 21 giugno 1991 n. 77360 di mio rep. (allora notaio in Merate) registrata a Merate in data 4 luglio 1991 n. 948 Mod. 2V, trascritta a Lecco in data 12 luglio 1991 ai nn. 7686/5672, con precisazione che la zona gravata dalla servitù in parola corrisponde al preesistente mappale 2757 di catasto terreni; servitù di



elettrodotto per una linea elettrica sotterranea costituita a favore dell'"ENEL - Ente Nazionale per l'Energia Elettrica" con scrittura privata autenticata in data 13 novembre 1991 n. 79619 di mio rep. (allora notaio in Merate), registrata a Merate in data 3 dicembre 1991 n. 831 Mod. 2, trascritta a Lecco in data 6 dicembre 1991 nn. 12707/9272, con precisazione che la zona gravata dalla servitù in parola è a parte della porzione di area già identificata dal preesistente mappale 2757 di catasto terreni, sopra citato; servitù di passo pedonale a favore delle unità immobiliari costituenti la restante (maggior) parte complesso immobiliare di che trattasi, attualmente identificate nel catasto dei fabbricati coi subalterni 7, 8, 9, 10, 11, 702, 703 e 705 del mappale 225 della sezione urbana OLG, foglio 3, costituita con il citato atto in data odierna n. 152756/34598 di rep. a mio rogito, formalità in corso, limitatamente alla parte esterna all'esistente cancello".

Si fa altresì particolare riferimento a quanto contenuto nella convenzione per l'attuazione del piano di recupero denominato "S3 - Monticello" stipulata con il Comune di Olgiate Molgora con atto redatto in data 25 maggio 2006 n. 152557/34500 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Olgiate Molgora, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 15 giugno 2006 ai nn. 11465/7192.

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 19 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 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 versare, nella modalità che verrà



comunicata dall'Associazione Notarile, 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.

**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. Luca Spreafico