



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 91/2019 (+ 92/2021)**

AVVISO DI **TERZA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Alessio Battiloro, 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 BISSANTI ROBERTO con atto notificato al soggetto esecutato in data 26 febbraio 2015 e trascritto a COMO in data 27 marzo 2017 ai nn. 7633/4898, nonché da POP NPLS 2020 S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 4 giugno 2021 e trascritto a COMO in data 24 giugno 2021 ai nn. 18371/13338;

**RENDE NOTO**

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. MANZONI STEFANO ai seguenti recapiti: telefono: 039510004; email: stemanz@tiscali.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: 2 aprile 2025 alle ore 15:00 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Prezzo base del LOTTO PRIMO Euro 3.375,00

offerta efficace a partire da Euro 2.531,25

(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



(corrispondente al lotto 1 della perizia redatta in data 21 ottobre 2019 dall'Arch.

Bambina Rosanna Lavelli)

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di COLICO (LC), Località CURCIO, Via Chiaro n. 34, a parte del complesso residenziale denominato "La Perla", due posti auto scoperti al piano terra; identificati catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione COL - Foglio 12

\* **mappale 20706 sub. 16**, Via Chiaro n. 3, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 13, sup. cat. totale mq. 13, R.C. Euro 62,44

\* **mappale 20706 sub. 20**, Via Chiaro n. 3, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 13, sup. cat. totale mq. 13, R.C. Euro 62,44

PRECISAZIONE CATASTALE: il complesso residenziale in cui si trovano le unità immobiliari, oggetto del presente lotto primo, è ubicato in Via Chiaro al civico n. 34 e non al civico n. 3, come risultante dalla banca dati catastale.

Coerenze in senso orario (anche con riferimento alla mappa di C.T.):

- del mappale 20706 sub. 16: posto auto di cui al mappale 20706 sub. 17, ente comune di cui al mappale 20706 sub. 2 (BCNC) per due lati e mappale 17443;

- del mappale 20706 sub. 20: posto auto di cui al mappale 20706 sub. 21, ente comune di cui al mappale 20706 sub. 2 (BCNC), posto auto di cui al mappale 20706 sub. 19 e mappale 17443.

A quanto sopra descritto 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. In particolare tra gli enti comuni sono compresi quelli distinti a Catasto Fabbricati - Sezione COL - Fg. 12 con il mappale 20706 subb. 1, 2 e 3.



Dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato, si evince che il predetto mappale 20706 sub. 1, costituente parte dell'area di pertinenza del complesso in fregio alle strade comunali a nord e a ovest, dovrà essere ceduto al Comune di Colico, a semplice richiesta di quest'ultimo.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): l'esperto stimatore ha dichiarato che il complesso residenziale in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie presentate o rilasciate dal Comune di Colico:

- denuncia di inizio attività pratica edilizia n. 441/04, presentata in data 24 novembre 2004 al n. 18558 di protocollo, per nuova costruzione di case di civile abitazione;
- denuncia di inizio attività pratica edilizia n. 133/05, presentata in data 30 marzo 2005 al n. 5079 di protocollo, per variante in corso d'opera;
- permesso di costruire pratica edilizia n. 371/05, rilasciato in data 23 settembre 2005, per variante in sanatoria alla DIA n. 441/04 - modifica quota di copertura e formazione di nuove aperture e balconi;
- denuncia di inizio attività pratica edilizia n. 69/06, presentata in data 21 febbraio 2006 al n. 3352 di protocollo, per variante in corso d'opera;
- denuncia di inizio attività pratica edilizia n. 334/06, presentata in data 28 luglio 2006 al n. 13444 di protocollo, per variante in corso d'opera.

L'esperto stimatore ha dichiarato altresì che è stata presentata al Comune di Colico richiesta del certificato di agibilità in data 25 novembre 2006 al n. 19990 di protocollo. Al riguardo l'esperto stimatore ha segnalato che il predetto Comune ha richiesto delle integrazioni e che la stessa non è stata rilasciata.



L'esperto stimatore ha dichiarato che le unità immobiliari, oggetto del presente lotto primo, risultano conformi sia a livello urbanistico-edilizio, sia a livello 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, 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 22 gennaio 2014 n. 106039/17822 di repertorio Dott. Antonio Cimmino, Notaio in Desio, registrato a Desio il 31 gennaio 2014 al n. 907 serie 1T e trascritto a Como il 4 febbraio 2014 ai nn. 2156/1580, con particolare riferimento al seguente articolo in esso riportato: ".. sull'area distinta con il subalterno 2 insistono 11 (undici) posti auto scoperti vincolati al complesso residenziale in base al vincolo per Notaio Giulio Vitali di Morbegno in data 23 dicembre 2004, infra meglio citato, tra i quali tuttavia non sono compresi i subalterni 16 e 20, oggetto del presente atto".

Il predetto atto unilaterale di vincolo urbanistico redatto in data 23 dicembre 2004 n. 46616/8889 di repertorio Dott. Giulio Vitali, Notaio in Morbegno, ivi registrato il 27 dicembre 2004 al n. 100199 serie 2 è stato trascritto a Como in data 10 gennaio 2005 ai nn. 420/265.

Si dà atto che sulle unità immobiliari, oggetto del presente lotto primo, risulta trascritta a Como, in data 6 marzo 2015 ai nn. 4808/3276, ordinanza di sequestro conservativo a margine della quale è stata annotata, in data 29 maggio 2019 ai nn. 14431/2247, la sentenza di condanna esecutiva.

La suddetta formalità verrà ordinata di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento.

Infine si dà atto che le unità immobiliari, oggetto del presente lotto primo, risultano



gravate dalla sotto elencata formalità pregiudizievole, che non verrà ordinata di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento:

- sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta a Como in data 3 febbraio 2023 ai nn. 2921/2047.

Si fa avvertenza che l'istanza di cancellazione per la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale potrà dal curatore essere richiesta al Giudice Delegato competente, solo dopo che l'aggiudicatario avrà versato il prezzo.

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 2 aprile 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. Alessio Battiloro