



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 14/2021

AVVISO DI **QUARTA 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 INARCASSA - CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA PER GLI INGEGNERI ED ARCHITETTI LIBERI PROFESSIONISTI con atto notificato al soggetto esecutato in data 21 gennaio 2021 e trascritto a Lecco in data 23 febbraio 2021 ai nn. 2524/1855;

visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzioni in data 19 giugno 2024;

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: 2 aprile 2025 alle ore 15:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del Lotto Secondo Euro 70.242,19

offerta efficace a partire da Euro 52.681,64

(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 Secondo

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo di AIRUNO (LC), Sezione Censuaria di AIRUNO, in via dei Nobili n. 23, all'incrocio con la via Enrico Toti, all'interno di un fabbricato posto al centro del paese, ufficio della superficie commerciale di 181,25 mq, posto al secondo piano ed il relativo box auto. L'accesso all'ufficio avviene dalla porta d'ingresso sulla via e tramite ampia scala si sale al primo piano, dove sul pianerottolo si trova la porta d'ingresso allo studio, con l'ultima rampa di scale di proprietà; giunti al piano secondo ci si trova in un ampio disimpegno/reception, con uno spazio d'attesa sulla sinistra. Dalla reception si ha accesso diretto ai due uffici principali, il più grande dotato di archivio, mentre dal fondo dell'open space si accede alla zona di servizio con disimpegno, ripostiglio e bagno. Il box auto invece è situato al piano terra in un piccolo corpo nelle vicinanze.

Il tutto identificato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Sezione AIR - Foglio 3

* **mappale 1061 sub. 14**, Via Dei Nobili n. 23, piano 1-2, cat. F/4

* **mappale 2139 sub. 3**, Via Enrico Toti, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 13, sup. cat. totale mq. 15, R.C. Euro 46,33

PRECISAZIONI CATASTALI:

- si fa avvertenza che il box auto identificato con il mappale 2139 sub. 3, è ubicato in via dei Nobili n. 23 e non in via Enrico Toti, come risultante dalla banca dati catastale;

- con variazione in data 2 febbraio 2016 n. 4160.1/2016, pratica n. LC0009097, d'ufficio è stato modificato il Foglio da 8 a 3 del mappale 1061 sub. 14, per bonifica identificativo catastale;



- con variazione in data 7 gennaio 2020 n. 130.1/2020, pratica n. LC0000379, d'ufficio è stato modificato il Foglio da 8 a 3 del mappale 2139 sub. 3, per bonifica identificativo catastale.

Coerenze:

- dell'ufficio da nord in senso orario: prospetto su corte al subalterno 8 mappale 1061; prospetto sulla via Toti; prospetto sulla via dei Nobili; vano scala comune di cui al subalterno 10 del mappale 1061; prospetto su corte al subalterno 1 mappale 1061;

- del box auto da nord in senso orario: area di accesso; parcheggio pubblico; muro perimetrale; box di cui al subalterno 2 del mappale 2139.

Inoltre al futuro aggiudicatario spetta anche la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali, ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile. In particolare come si può evincere dall'atto di provenienza a parte debitrice autenticato nelle firme dal Notaio Franco Panzeri in data 18 marzo 1993 rep.rio n. 89249, infra citato, relativo all'ufficio di cui al sub. 14 in oggetto, "le parti danno atto che: * la corte al mappale 1061/8 ancorché ente comune ai subalterni 9-12-13 e 14 è da considerarsi pertinenza esclusiva del mappale 1061/9; * il vano scala ed il ripostiglio al mappale 1061/10 devono considerarsi ente comune ai subalterni 12-13 e 14; * il corridoio al mappale 1061/11 deve considerarsi ente comune ai subalterni 12 e 13".

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): il CTU ha dichiarato che il fabbricato in cui è compreso l'ufficio di cui al subalterno 14, oggetto del presente Lotto Secondo, è stato edificato in epoca anteriore al 1^a settembre 1967; successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi autorizzativi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 926 di protocollo, rilasciata dal Comune di Airuno in



data 19 febbraio 1991, per ristrutturazione e cambio destinazione d'uso;

- CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE alla concessione edilizia n. 926, avente n. 1055 di protocollo, rilasciata dal Comune di Airuno in data 16 dicembre 1992;
- RICHIESTA DEL PERMESSO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ datata 18 gennaio 1993.

La data dell'inizio lavori è del 10 marzo 1991, quella di fine lavori è del 15 gennaio 1993.

Il CTU ha dichiarato altresì che il fabbricato, in cui è compreso il box di cui al subalterno 3, oggetto del presente Lotto Secondo, è stato edificato in epoca successiva al 1^a settembre 1967 e precisamente con:

- CONCESSIONE EDILIZIA, pratica n. 999, rilasciata dal Comune di Airuno in data 25 maggio 1993, per ampliamento fabbricato per costruzione box;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE alla concessione edilizia n. 999, pratica n. 1111, del 24 luglio 1996;
- DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE presentata al Comune di Airuno in data 30 ottobre 1998 e in corso di rilascio.

Gli immobili, secondo quanto dichiarato dal CTU nella consulenza estimativa giudiziaria, presentano, a livello edilizio, una criticità bassa in quanto risulta assente un tramezzo nell'ufficio; la difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di CILA 1000 in sanatoria a cura e spese del futuro aggiudicatario, con un costo di circa euro 3.000,00.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 il futuro aggiudicatario, qualora l'immobile si trovasse 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, secondo quanto dichiarato dal CTU nella consulenza estimativa giudiziaria, risultano conformi a livello catastale. Il CTU ha segnalato tuttavia che l'ufficio risulta tuttora accatastato come "in corso di definizione", sebbene regolare denuncia al Catasto sia stata a suo tempo presentata; si rende quindi necessaria la presentazione di un foglio di osservazione oltre che una nuova scheda catastale aggiornata tramite procedura DOCFA a firma di tecnico abilitato, il tutto a cura e spese del futuro aggiudicatario e con un costo previsto di euro 500,00.

Il CTU ha rilevato che i fabbricati in cui si trovano le unità immobiliari, oggetto del presente Lotto Secondo, nel PGT - Piano di Governo del Territorio - vigente ricadono in zona "B1 - zone residenziali di contenimento allo stato di fatto". (Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 22.2 NTA del PGT). Il CTU ha segnalato nella consulenza estimativa giudiziaria la sussistenza di vincolo paesaggistico.

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, nonché con tutti i patti e le condizioni contenute e richiamate negli atti di provenienza a parte debitrice redatti rispettivamente in data 18 marzo 1993 n. 89249 di rep.rio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 26 marzo 1993 ai nn. 2788/2115 (relativamente al mappale 1061 sub. 14) e in data 20 gennaio 1999 n. 33236/5694 di rep.rio Dott. Francesco Brini, Notaio in Missaglia, registrato a Merate il giorno 26 gennaio 1999 al n. 85 Serie 1V e trascritto a Lecco in data 28 gennaio 1999 ai nn. 1054/814.

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), 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 ad Euro 30.000,00**, 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 17 dicembre 2024



FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Alessio Battiloro