



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

**CAUSA CIVILE R.G.N. 1642/2020**

AVVISO DI **QUARTA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

La Dott.ssa Federica Croce, Notaio in Lecco, delegata dal Giudice del Tribunale di Lecco, Dott. Mirco Lombardi in base a quanto disposto dagli artt.788-790 e seguenti cpc alle operazioni di vendita dei beni immobili oggetto di causa di divisione immobiliare giudiziale promossa da FINO 1 SECURITISATION S.R.L. con atto di citazione notificato in data 21 maggio 2020 e trascritto a LECCO in data 21 ottobre 2020 ai nn. 12529/8895 e a COMO in data 20 ottobre 2020 ai nn. 23522/16258;

**RENDE NOTO**

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. PEREGO MICHELLE ai seguenti recapiti: telefono: 0341350794; email: peregomichelle@yahoo.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: 8 aprile 2025 alle ore 11:20 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Prezzo base del LOTTO PRIMO Euro 15.482,81

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

Prezzo base del LOTTO SECONDO Euro 16.031,25

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

Prezzo base del LOTTO TERZO Euro 15.060,94

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00



Prezzo base del LOTTO QUARTO Euro 18.857,81

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

Prezzo base del LOTTO QUINTO Euro 10.378,12

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

Prezzo base del LOTTO SESTO Euro 3.543,75

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO PRIMO

(corrispondente al LOTTO 1 della perizia datata 22 gennaio 2021)

Piena proprietà

In Comune Amministrativo di BALLABIO (LC), Censuario di BALLABIO SUPERIORE, a parte del fabbricato in via Aurelio Saffi n. 18, eretto sul mappale 170, ente urbano di C.T. di mq. 150, appartamento (interno 4) composto, secondo quanto relazionato dall'esperto stimatore, da soggiorno/cucina, una camera, bagno e balcone al piano primo, con annessa cantina al piano terra; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione SUP - Foglio 13

\* **mappale 170 sub. 705**, Via Aurelio Saffi n. 6, piano T-1, cat. A/4, cl. U, vani 2,5, sup. cat. totale mq. 47, totale escluse aree scoperte mq. 45, R.C. Euro 154,94

#### PRECISAZIONI CATASTALI:

- con variazione del 4 marzo 2004 n. 1283.1/2004, pratica n. LC0021981, d'ufficio sono stati soppressi i beni di cui al Foglio 2 mappale 170 subb. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14, originando il mappale 170 subb. 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708, per divisione, fusione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione;
- con successiva variazione del 11 settembre 2012 n. 15992.1/2012, pratica n.



LC0136621, d'ufficio è stato variato il Foglio dal 2 al 13 del mappale 170 sub. 705, per bonifica identificativo catastale.

Si fa avvertenza che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare, oggetto del presente lotto primo, è ubicato in Via Aurelio Saffi al civico n. 18 e non al civico n. 6, come risultante dalla banca dati catastale.

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

- dell'appartamento: unità immobiliare di cui al mappale 170 sub. 706, scala e loggia comune, affaccio su cortile comune, affaccio su Via Aurelio Saffi e mappale 169;
- della cantina: cantina di cui al mappale 170 sub. 706, altra proprietà, cortile comune, scala comune, disimpegno comune.

All'unità immobiliare sopra descritta competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile; ivi compresi il portico, la scala comune ed i loggiati al piano primo e secondo, identificati a Catasto Fabbricati - Sez. SUP - Foglio 13 con il mappale 170 sub. 709 (ex mappale 170 sub. 701) - BCNC ai subb. 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare, oggetto del presente lotto primo, è stato edificato in epoca antecedente al 1<sup>a</sup> settembre 1967.

Successivamente è stata presentata al Comune di Ballabio una denuncia di inizio attività in data 23 maggio 1996 al n. 3040 di protocollo, per manutenzione ed opere interne (relativa denuncia di inizio lavori protocollata dal Comune di Ballabio in data 20 giugno 1998 al n. 4441).



Con comunicazione in data 12 ottobre 1998 al n. 7241/98 di protocollo, il Comune di Ballabio ha richiesto ulteriore documentazione nonché ha contestato alcune opere di cui alla sopra citata denuncia di inizio attività.

L'esperto stimatore ha precisato che non è mai stata presentata la fine lavori e non è mai stato nominato un direttore lavori a seguito di quanto infra meglio precisato.

L'esperto stimatore ha riscontrato le seguenti difformità a livello urbanistico-edilizio:

- i disegni allegati alla DIA presentata in data 23 maggio 1996, riportano come stato di fatto, non modificata quindi in progetto, una parete divisoria che formava una cucina ed una camera nello spazio dell'attuale soggiorno. In realtà questa parete, non essendo presente, fa sì che esista un unico locale utilizzato come soggiorno ed angolo cottura. Inoltre il locale che nel progetto è dichiarato come ripostiglio, viene usato in realtà come camera da letto;

- con comunicazione in data 20 giugno 1998 protocollo n. 4441 è stato dichiarato l'inizio dei lavori a far tempo dal 23 giugno 1998; con comunicazione da parte del primo progettista, protocollata dal Comune di Ballabio in data 7 ottobre 1998 n. 7273, lo stesso ha dichiarato di non aver mai assunto la direzione dei lavori della DIA, declinando ogni responsabilità in merito; successivamente in data 5 ottobre 1998 è stata presentata al Comune di Ballabio una richiesta di parere preventivo per il rifacimento delle facciate, firmata da un progettista diverso dal precedente; l'Ufficio Tecnico del Comune di Ballabio in data 12 ottobre 1998, ha risposto alla richiesta di parere preventivo sul rifacimento della facciate con una comunicazione in cui si chiedevano una serie di integrazioni necessarie alla corretta istruzione della pratica, nonché la richiesta di uno specifico progetto che tenesse conto anche dell'avvenuto cambio di destinazione d'uso di alcuni locali. Da quella comunicazione non si sono più avuti riscontri di ulteriori presentazioni né



comunicazioni da parte della proprietà. In data 4 marzo 2004, senza controllo urbanistico di quanto sopra riportato, sono state presentate delle nuove planimetrie catastali che riportano lo stato effettivo rilevato sul posto.

Dal punto di vista urbanistico l'alloggio non è quindi conforme per la demolizione di una parete divisoria non dichiarata e per il cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a camera.

Pertanto tali difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, a cura e spese del futuro aggiudicatario, con un costo stimato dall'esperto stimatore pari ad Euro 2.124,00.

Infine l'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'aggiornamento del numero civico indicato in banca dati catastale.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, 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, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati negli atti di provenienza a parte debitrice redatti rispettivamente in data 9 aprile 1996 n. 35495/2999 di repertorio Dott. Minussi Daniele, già Notaio in Cantù, registrato a Cantù il giorno 23 aprile 1996 al n. 881 serie 1V e trascritto a Lecco l'11 aprile 1996 ai nn. 3778/2740, in data 22 aprile 1998 n. 58937/5247 di repertorio Dott. Daniele Minussi, sopra citato, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 2 maggio 1998 ai nn.



5912/4289 e in data 22 aprile 1998 n. 58938/5248 di repertorio Dott. Daniele Minussi, sopra citato, registrato a Cantù il giorno 8 maggio 1998 al n. 679 serie 1V e trascritto a Lecco in data 2 maggio 1998 ai nn. 5913/4290.

Si dà atto che l'unità immobiliare, oggetto del presente lotto primo, è posta in vendita in forza della domanda giudiziale per lo scioglimento della comunione trascritta a Lecco in data 21 ottobre 2020 ai nn. 12529/8895, che non verrà ordinata di cancellazione, con l'emissione del decreto di trasferimento.

Tale formalità ha efficacia di pubblicità notizia ed è necessaria per la continuità delle trascrizioni. Al proposito si precisa che non avrà effetti pregiudizievoli per l'aggiudicatario e i suoi aventi causa.

#### LOTTO SECONDO

(corrispondente al LOTTO 2 della perizia datata 22 gennaio 2021)

Piena proprietà

In Comune Amministrativo di BALLABIO (LC), Censuario di BALLABIO SUPERIORE, a parte del fabbricato in via Aurelio Saffi n. 18, eretto sul mappale 170, ente urbano di C.T. di mq. 150, appartamento (interno 5) composto, secondo quanto relazionato dall'esperto stimatore, da soggiorno/cucina, una camera e bagno al piano primo, con annessa cantina al piano terra; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione SUP - Foglio 13

\* **mappale 170 sub. 706**, Via Aurelio Saffi n. 6, piano T-1, cat. A/4, cl. U, vani 2,5, sup. cat. totale mq. 56, totale escluse aree scoperte mq. 56, R.C. Euro 154,94

PRECISAZIONI CATASTALI:

- con variazione del 4 marzo 2004 n. 1283.1/2004, pratica n. LC0021981, d'ufficio sono stati soppressi i beni di cui al Foglio 2 mappale 170 subb. 7, 8, 9, 10, 11, 12,



13 e 14, originando il mappale 170 subb. 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708, per divisione, fusione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione;

- con successiva variazione del 11 settembre 2012 n. 15993.1/2012, pratica n. LC0136622, d'ufficio è stato variato il foglio dal 2 al 13 del mappale 170 sub. 706, per bonifica identificativo catastale.

Si fa avvertenza che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare, oggetto del presente lotto secondo, è ubicato in Via Aurelio Saffi al civico n. 18 e non al civico n. 6, come risultante dalla banca dati catastale.

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

- dell'appartamento: affaccio su Via Ratti, altra proprietà, scala e loggia comune, unità immobiliare di cui al mappale 170 sub. 705 e mappale 169;

- della cantina: cantina di cui al mappale 170 sub. 707, altra proprietà, cantina di cui al mappale 170 sub. 705, disimpegno comune.

All'unità immobiliare sopra descritta competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile; ivi compresi il portico, la scala comune ed i loggiati al piano primo e secondo, identificati a Catasto Fabbricati - Sez. SUP - Foglio 13 con il mappale 170 sub. 709 (ex mappale 170 sub. 701) - BCNC ai subb. 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare, oggetto del presente lotto secondo, è stato edificato in epoca antecedente al 1<sup>a</sup> settembre 1967.

Successivamente è stata presentata al Comune di Ballabio una denuncia di inizio attività in data 23 maggio 1996 al n. 3040 di protocollo, per manutenzione ed opere



interne (relativa denuncia di inizio lavori protocollata dal Comune di Ballabio in data 20 giugno 1998 al n. 4441).

Con comunicazione in data 12 ottobre 1998 al n. 7241/98 di protocollo, il Comune di Ballabio ha richiesto ulteriore documentazione nonché ha contestato alcune opere di cui alla sopra citata denuncia di inizio attività.

L'esperto stimatore ha precisato che non è mai stata presentata la fine lavori e non è mai stato nominato un direttore lavori a seguito di quanto infra meglio precisato.

L'esperto stimatore ha riscontrato le seguenti difformità a livello urbanistico-edilizio:

- i disegni allegati alla DIA presentata in data 23 maggio 1996, riportano come stato di fatto, non modificata quindi in progetto, una parete divisoria che formava una cucina ed una camera nello spazio dell'attuale soggiorno. In realtà questa parete, non essendo presente, fa sì che esista un unico locale utilizzato come soggiorno ed angolo cottura. Inoltre il locale che nel progetto è dichiarato come ripostiglio, viene usato in realtà come camera da letto;

- con comunicazione in data 20 giugno 1998 protocollo n. 4441 è stato dichiarato l'inizio dei lavori a far tempo dal 23 giugno 1998; con comunicazione da parte del primo progettista protocollata dal Comune di Ballabio in data 7 ottobre 1998 n. 7273, lo stesso ha dichiarato di non aver mai assunto la direzione dei lavori della DIA, declinando ogni responsabilità in merito; in data 5 ottobre 1998 è stata presentata al Comune di Ballabio una richiesta di parere preventivo per il rifacimento delle facciate, firmata da un progettista diverso dal precedente; l'Ufficio Tecnico del Comune di Ballabio in data 12 ottobre 1998, ha risposto alla richiesta di parere preventivo sul rifacimento della facciate con una comunicazione in cui si chiedevano una serie di integrazioni necessarie alla corretta istruzione della pratica, nonché la richiesta di uno specifico progetto che tenesse conto anche dell'avvenuto





cambio di destinazione d'uso di alcuni locali. Da quella comunicazione non si sono più avuti riscontri di ulteriori presentazioni né comunicazioni da parte della proprietà. In data 4 marzo 2004, senza controllo urbanistico di quanto sopra riportato, sono state presentate nuove planimetrie catastali che riportano lo stato effettivo rilevato sul posto.

Dal punto di vista urbanistico l'alloggio non è conforme per la demolizione di una parete divisoria non dichiarata e per il cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a camera.

Pertanto tali difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, a cura e spese del futuro aggiudicatario, con un costo stimato dall'esperto stimatore pari ad Euro 2.124,00.

Infine l'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'aggiornamento del numero civico indicato in banca dati catastale.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, 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, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati negli atti di provenienza a parte debitrice redatti rispettivamente in data 9 aprile 1996 n. 35495/2999 di repertorio Dott. Minussi Daniele, già Notaio in Cantù, registrato a Cantù il giorno 23 aprile 1996 al n. 881 serie 1V e trascritto a Lecco l'11 aprile 1996 ai nn. 3778/2740,



in data 22 aprile 1998 n. 58937/5247 di repertorio Dott. Daniele Minussi, sopra citato, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 2 maggio 1998 ai nn. 5912/4289 e in data 22 aprile 1998 n. 58938/5248 di repertorio Dott. Daniele Minussi, sopra citato, registrato a Cantù il giorno 8 maggio 1998 al n. 679 serie 1V e trascritto a Lecco in data 2 maggio 1998 ai nn. 5913/4290.

Si dà atto che l'unità immobiliare, oggetto del presente lotto secondo, è posta in vendita in forza della domanda giudiziale per lo scioglimento della comunione trascritta a Lecco in data 21 ottobre 2020 ai nn. 12529/8895, che non verrà ordinata di cancellazione, con l'emissione del decreto di trasferimento.

Tale formalità ha efficacia di pubblicità notizia ed è necessaria per la continuità delle trascrizioni. Al proposito si precisa che non avrà effetti pregiudizievoli per l'aggiudicatario e i suoi aventi causa.

#### LOTTO TERZO

(corrispondente al LOTTO 3 della perizia datata 22 gennaio 2021)

#### Piena proprietà

In Comune Amministrativo di BALLABIO (LC), Censuario di BALLABIO SUPERIORE, a parte del fabbricato in via Aurelio Saffi n. 18, eretto sul mappale 170, ente urbano di C.T. di mq. 150, appartamento (interno 6) composto, secondo quanto relazionato dall'esperto stimatore, da soggiorno/cucina, una camera e bagno al piano secondo, con annessa cantina al piano terra; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione SUP - Foglio 13

\* **mappale 170 sub. 707**, Via Aurelio Saffi n. 6, piano T-2, cat. A/4, cl. U, vani 2,5, sup. cat. totale mq. 45, totale escluse aree scoperte mq. 45, R.C. Euro 154,94

PRECISAZIONI CATASTALI:



- con variazione del 4 marzo 2004 n. 1283.1/2004, pratica n. LC0021981, d'ufficio sono stati soppressi i beni di cui al Foglio 2 mappale 170 subb. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14, originando il mappale 170 subb. 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708, per divisione, fusione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione;
- con successiva variazione del 11 settembre 2012 n. 15994.1/2012, pratica n. LC0136623, d'ufficio è stato variato il Foglio dal 2 al 13 del mappale 170 sub. 707, per bonifica identificativo catastale.

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

- dell'appartamento: unità immobiliare di cui al mappale 170 sub. 708, vano scala e loggia comune, affaccio su cortile comune, affaccio su Via Aurelio Saffi, mappale 169 e giardino comune;
- della cantina: cantina di cui al mappale 170 sub. 708, altra proprietà, cantina mappale 170 sub. 706, disimpegno comune.

All'unità immobiliare sopra descritta competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile; ivi compresi il portico, la scala comune ed i loggiati al piano primo e secondo, identificati a Catasto Fabbricati - Sez. SUP - Foglio 13 con il mappale 170 sub. 709 (ex mappale 170 sub. 701) - BCNC ai subb. 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare, oggetto del presente lotto terzo, è stato edificato in epoca antecedente al 1<sup>a</sup> settembre 1967.

Successivamente è stata presentata al Comune di Ballabio una denuncia di inizio attività in data 23 maggio 1996 al n. 3040 di protocollo, per manutenzione ed opere



interne (relativa denuncia di inizio lavori protocollata dal Comune di Ballabio in data 20 giugno 1998 al n. 4441).

Con comunicazione in data 12 ottobre 1998 al n. 7241/98 di protocollo, il Comune di Ballabio ha richiesto ulteriore documentazione nonché ha contestato alcune opere di cui alla sopra citata denuncia di inizio attività.

L'esperto stimatore ha precisato che non è mai stata presentata la fine lavori e non è mai stato nominato un direttore lavori a seguito di quanto infra meglio precisato.

L'esperto stimatore ha riscontrato le seguenti difformità a livello urbanistico-edilizio:

- i disegni allegati alla DIA presentata in data 23 maggio 1996 riportano come stato di fatto, non modificata quindi in progetto, una parete divisoria che formava una cucina ed una camera nello spazio dell'attuale soggiorno. In realtà questa parete, non essendo presente, fa sì che esista un unico locale utilizzato come soggiorno ed angolo cottura. Inoltre il locale che nel progetto è dichiarato come ripostiglio, viene usato in realtà come camera da letto;

- con comunicazione in data 20 giugno 1998 protocollo n. 4441 è stato dichiarato l'inizio dei lavori a far tempo dal 23 giugno 1998; con comunicazione da parte del primo progettista, protocollata dal Comune di Ballabio in data 7 ottobre 1998 n. 7273, lo stesso ha dichiarato di non aver mai assunto la direzione dei lavori della DIA declinando ogni responsabilità in merito; in data 5 ottobre 1998 è stata presentata al Comune di Ballabio una richiesta di parere preventivo per il rifacimento delle facciate, firmata da un progettista diverso dal precedente; l'Ufficio Tecnico del Comune di Ballabio in data 12 ottobre 1998, ha risposto alla richiesta di parere preventivo sul rifacimento della facciate con una comunicazione in cui si chiedevano una serie di integrazioni, necessarie alla corretta istruzione della pratica nonché la richiesta di uno specifico progetto che tenesse conto anche dell'avvenuto



cambio di destinazione d'uso di alcuni locali. Da quella comunicazione non si sono più avuti riscontri di ulteriori presentazioni né comunicazioni da parte della proprietà.

In data 4 marzo 2004, senza controllo urbanistico di quanto sopra riportato, sono state presentate nuove planimetrie catastali che riportano lo stato effettivo rilevato sul posto.

Dal punto di vista urbanistico l'alloggio non è conforme per la demolizione di una parete divisoria non dichiarata e per il cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a camera.

Pertanto tali difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, a cura e spese del futuro aggiudicatario, con un costo stimato dall'esperto stimatore pari ad Euro 2.124,00.

Infine l'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'aggiornamento del numero civico indicato in banca dati catastale.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, 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, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati negli atti di provenienza a parte debitrice redatti rispettivamente in data 9 aprile 1996 n. 35495/2999 di repertorio Dott. Minussi Daniele, già Notaio in Cantù, registrato a Cantù il giorno 23



aprile 1996 al n. 881 serie 1V e trascritto a Lecco l'11 aprile 1996 ai nn. 3778/2740, in data 22 aprile 1998 n. 58937/5247 di repertorio Dott. Daniele Minussi, sopra citato, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 2 maggio 1998 ai nn. 5912/4289 e in data 22 aprile 1998 n. 58938/5248 di repertorio Dott. Daniele Minussi, sopra citato, registrato a Cantù il giorno 8 maggio 1998 al n. 679 serie 1V e trascritto a Lecco in data 2 maggio 1998 ai nn. 5913/4290.

Si dà atto che l'unità immobiliare, oggetto del presente lotto terzo, è posta in vendita in forza della domanda giudiziale per lo scioglimento della comunione trascritta a Lecco in data 21 ottobre 2020 ai nn. 12529/8895, che non verrà ordinata di cancellazione, con l'emissione del decreto di trasferimento.

Tale formalità ha efficacia di pubblicità notizia ed è necessaria per la continuità delle trascrizioni. Al proposito si precisa che non avrà effetti pregiudizievoli per l'aggiudicatario e i suoi aventi causa.

#### LOTTO QUARTO

(corrispondente al LOTTO 4 della perizia datata 22 gennaio 2021)

#### Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di BALLABIO (LC), censuario di BALLABIO SUPERIORE, a parte del fabbricato in via Aurelio Saffi n. 18, eretto sul mappale 170, ente urbano di C.T. di mq. 150, appartamento (interno 7) composto, secondo quanto relazionato dall'esperto stimatore, da soggiorno/cucina, una camera e bagno al piano secondo, un locale al piano terzo/sottotetto collegato a mezzo di scala interna, con annessa cantina al piano terra; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione SUP - Foglio 13

\* **mappale 170 sub. 708**, Via Aurelio Saffi n. 6, piano T-2-3, cat. A/4, cl. U, vani 3,



sup. cat. totale mq. 77, totale escluse aree scoperte mq. 77, R.C. Euro 185,92

PRECISAZIONI CATASTALI:

- con variazione del 4 marzo 2004 n. 1283.1/2004, pratica n. LC0021981, d'ufficio sono stati soppressi i beni di cui al Foglio 2 mappale 170 subb. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 originando il mappale 170 subb. 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708, per divisione, fusione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione;
- con successiva variazione del 11 settembre 2012 n. 15995.1/2012, pratica n. LC0136626, d'ufficio è stato variato il Foglio dal 2 al 13 del mappale 170 sub. 708, per bonifica identificativo catastale.

Si fa avvertenza che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare, oggetto del presente lotto quarto, è ubicato in Via Aurelio Saffi al civico n. 18 e non al civico n. 6, come risultante dalla banca dati catastale.

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

- dell'appartamento:

\* del piano secondo: affaccio su Via Ratti, altra proprietà, scala e loggia comuni, unità immobiliare di cui al mappale 170 sub. 707 e mappale 169;

\* del sottotetto: affaccio su Via Ratti, altra proprietà, affaccio su cortile comune e muro condominiale;

- della cantina: Via Ratti, altra proprietà, cantina di cui al mappale 170 sub. 707, disimpegno comune, Via Ratti.

All'unità immobiliare sopra descritta competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile; ivi compresi il portico, la scala comune ed i loggiati al piano primo e secondo, identificati a Catasto Fabbricati - Sez. SUP - Foglio 13 con il mappale 170 sub. 709 (ex mappale 170 sub. 701) - BCNC ai subb. 702, 703, 704,



705, 706, 707 e 708.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare, oggetto del presente lotto quarto, è stato edificato in epoca antecedente al 1<sup>a</sup> settembre 1967.

Successivamente è stata presentata al Comune di Ballabio una denuncia di inizio attività in data 23 maggio 1996 al n. 3040 di protocollo, per manutenzione ed opere interne (relativa denuncia di inizio lavori protocollata dal Comune di Ballabio in data 20 giugno 1998 al n. 4441).

Con comunicazione in data 12 ottobre 1998 al n. 7241/98 di protocollo, il Comune di Ballabio ha richiesto ulteriore documentazione nonché ha contestato alcune opere di cui alla sopra citata denuncia di inizio attività.

L'esperto stimatore ha precisato che non è mai stata presentata la fine lavori e non è mai stato nominato un direttore lavori a seguito di quanto infra meglio precisato.

L'esperto stimatore ha riscontrato le seguenti difformità a livello urbanistico-edilizio:

- i disegni allegati alla DIA presentata in data 23 maggio 1996 riportano come stato di fatto, non modificata quindi in progetto, una parete divisoria che formava una cucina ed una camera nello spazio dell'attuale soggiorno. In realtà questa parete, non essendo presente, fa sì che esista un unico locale utilizzato come soggiorno ed angolo cottura. Inoltre il locale che nel progetto è dichiarato come ripostiglio, viene usato in realtà come camera da letto;

- con comunicazione in data 20 giugno 1998 protocollo n. 4441 è stato dichiarato l'inizio dei lavori a far tempo dal 23 giugno 1998; con comunicazione da parte del primo progettista, protocollata dal Comune di Ballabio in data 7 ottobre 1998 n. 7273, lo stesso ha dichiarato di non aver mai assunto la direzione dei lavori della





DIA declinando ogni responsabilità in merito; in data 5 ottobre 1998 è stata presentata al Comune di Ballabio una richiesta di parere preventivo per il rifacimento delle facciate, firmata da un progettista diverso dal precedente; l'Ufficio Tecnico del Comune di Ballabio in data 12 ottobre 1998, ha risposto alla richiesta di parere preventivo sul rifacimento della facciate con una comunicazione in cui si chiedevano una serie di integrazioni, necessarie alla corretta istruzione della pratica nonché la richiesta di uno specifico progetto che tenesse conto anche dell'avvenuto cambio di destinazione d'uso di alcuni locali. Da quella comunicazione non si sono più avuti riscontri di ulteriori presentazioni né comunicazioni da parte della proprietà.

In data 4 marzo 2004, senza controllo urbanistico di quanto sopra riportato, sono state presentate nuove planimetrie catastali che riportano lo stato effettivo rilevato sul posto. Dal punto di vista urbanistico l'alloggio non è conforme per la demolizione di una parete divisoria non dichiarata e per il cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a camera.

Pertanto tali difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, a cura e spese del futuro aggiudicatario, con un costo stimato dall'esperto stimatore pari ad Euro 2.124,00.

Infine l'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'aggiornamento del numero civico indicato in banca dati catastale.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, 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, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati negli atti di provenienza a parte debitrice redatti rispettivamente in data 9 aprile 1996 n. 35495/2999 di repertorio Dott. Minussi Daniele, già Notaio in Cantù, registrato a Cantù il giorno 23 aprile 1996 al n. 881 serie 1V e trascritto a Lecco l'11 aprile 1996 ai nn. 3778/2740, in data 22 aprile 1998 n. 58937/5247 di repertorio Dott. Daniele Minussi, sopra citato, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 2 maggio 1998 ai nn. 5912/4289 e in data 22 aprile 1998 n. 58938/5248 di repertorio Dott. Daniele Minussi, sopra citato, registrato a Cantù il giorno 8 maggio 1998 al n. 679 serie 1V e trascritto a Lecco in data 2 maggio 1998 ai nn. 5913/4290.

Si dà atto che l'unità immobiliare, oggetto del presente lotto quarto, è posta in vendita in forza della domanda giudiziale per lo scioglimento della comunione trascritta a Lecco in data 21 ottobre 2020 ai nn. 12529/8895, che non verrà ordinata di cancellazione, con l'emissione del decreto di trasferimento.

Tale formalità ha efficacia di pubblicità notizia ed è necessaria per la continuità delle trascrizioni. Al proposito si precisa che non avrà effetti pregiudizievoli per l'aggiudicatario e i suoi aventi causa.

#### LOTTO QUINTO

(corrispondente al LOTTO 5 della perizia datata 22 gennaio 2021)

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di BALLABIO (LC), Censuario di BALLABIO SUPERIORE, a parte del fabbricato in via Aurelio Saffi n. 18, eretto sul mappale 170, ente urbano di C.T. di mq. 150, posto auto e ripostiglio al piano terra; il tutto



identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione SUP - Foglio 13

\* **mappale 170 sub. 703**, Via Aurelio Saffi n. 6, piano T, cat. C/6, cl. U, mq. 27, sup. cat. totale mq. 33, R.C. Euro 139,44

\* **mappale 170 sub. 702**, Via Aurelio Saffi n. 6, piano T, cat. C/2, cl. U, mq. 8, sup. cat. totale mq. 14, R.C. Euro 24,79

PRECISAZIONI CATASTALI:

- con variazione del 4 marzo 2004 n. 1283.1/2004, pratica n. LC0021981, d'ufficio sono stati soppressi i beni di cui al Foglio 2 mappale 170 subb. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14, originando il mappale 170 subb. 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708, per divisione, fusione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione;

- con successiva variazione del 11 settembre 2012 n. 15990.1/2012, pratica n. LC0136618, d'ufficio è stato variato il Foglio dal 2 al 13 del mappale 170 sub. 703, per bonifica identificativo catastale;

- con successiva variazione dell'11 settembre 2012 n. 15988.1/2012, pratica n. LC0136615, d'ufficio è stato variato il Foglio dal 2 al 13 del mappale 170 sub. 702, per bonifica identificativo catastale.

Si fa avvertenza che il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari, oggetto del presente lotto quinto, è ubicato in Via Aurelio Saffi al civico n. 18 e non al civico n. 6, come risultante dalla banca dati catastale.

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

- del posto auto: posto auto di cui al mappale 170 sub. 704, portico comune, cortile comune mappale 225, Via Aurelio Saffi, ripostiglio di cui al mappale 170 sub. 702;

- del ripostiglio: mappale 169 e posto auto di cui al mappale 170 sub. 703.

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; ivi compresi il portico, la scala comune ed i loggiati al piano primo e secondo, identificati a Catasto Fabbricati - Sez. SUP - Fg. 13 con il mappale 170 sub. 709 (ex mappale 170 sub. 701) - BCNC ai subb. 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari, oggetto del presente lotto quinto, è stato edificato in epoca antecedente al 1<sup>a</sup> settembre 1967.

Successivamente è stata presentata al Comune di Ballabio una denuncia di inizio attività in data 23 maggio 1996 al n. 3040 di protocollo, per manutenzione ed opere interne (relativa denuncia di inizio lavori protocollata dal Comune di Ballabio in data 20 giugno 1998 al n. 4441).

Con comunicazione rilasciata dal Comune di Ballabio in data 12 ottobre 1998 al n. 7241/98 di protocollo, lo stesso ha richiesto ulteriore documentazione nonché ha contestato alcune opere di cui alla sopra citata denuncia di inizio attività.

L'esperto stimatore ha precisato che non è mai stata presentata la fine lavori e non è mai stato nominato un direttore lavori a seguito di quanto infra meglio precisato.

Con comunicazione in data 20 giugno 1998 protocollo n. 4441 è stato dichiarato l'inizio dei lavori a far tempo dal 23 giugno 1998; con comunicazione da parte del primo progettista, protocollata dal Comune di Ballabio in data 7 ottobre 1998 n. 7273, lo stesso ha dichiarato di non aver mai assunto la direzione dei lavori della DIA, declinando ogni responsabilità in merito; successivamente in data 5 ottobre 1998 è stata presentata al Comune di Ballabio una richiesta di parere preventivo per il rifacimento delle facciate, firmata da un progettista diverso dal precedente;



L'Ufficio Tecnico del Comune di Ballabio in data 12 ottobre 1998, ha risposto alla richiesta di parere preventivo sul rifacimento della facciate con una comunicazione in cui si chiedevano una serie di integrazioni necessarie alla corretta istruzione della pratica, nonché la richiesta di uno specifico progetto che tenesse conto anche dell'avvenuto cambio di destinazione d'uso di alcuni locali. Da quella comunicazione non si sono più avuti riscontri di ulteriori presentazioni né comunicazioni da parte della proprietà. In data 4 marzo 2004, senza controllo urbanistico di quanto sopra riportato, sono state presentate delle nuove planimetrie catastali che riportano lo stato effettivo rilevato sul posto.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'aggiornamento del numero civico indicato in banca dati 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 negli atti di provenienza a parte debitrice redatti rispettivamente in data 9 aprile 1996 n. 35495/2999 di repertorio Dott. Minussi Daniele, già Notaio in Cantù, registrato a Cantù il giorno 23 aprile 1996 al n. 881 serie 1V e trascritto a Lecco l'11 aprile 1996 ai nn. 3778/2740, in data 22 aprile 1998 n. 58937/5247 di repertorio Dott. Daniele Minussi, sopra citato, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 2 maggio 1998 ai nn. 5912/4289 e in data 22 aprile 1998 n. 58938/5248 di repertorio Dott. Daniele Minussi, sopra citato, registrato a Cantù il giorno 8 maggio 1998 al n. 679 serie 1V e trascritto a Lecco in data 2 maggio 1998 ai nn. 5913/4290.

Si dà atto che le unità immobiliari, oggetto del presente lotto quinto, sono poste in vendita in forza della domanda giudiziale per lo scioglimento della comunione



trascritta a Lecco in data 21 ottobre 2020 ai nn. 12529/8895, che non verrà ordinata di cancellazione, con l'emissione del decreto di trasferimento.

Tale formalità ha efficacia di pubblicità notizia ed è necessaria per la continuità delle trascrizioni. Al proposito si precisa che non avrà effetti pregiudizievoli per l'aggiudicatario e i suoi aventi causa.

### LOTTO SESTO

(corrispondente al LOTTO 6 della perizia datata 22 gennaio 2021)

### Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di BALLABIO (LC), Censuario di BALLABIO SUPERIORE, a parte del fabbricato in via Aurelio Saffi n. 18, eretto sul mappale 170 ente urbano di C.T. di mq. 150, posto auto al piano terra; identificato catastalmente nel seguente modo:

#### Catasto Fabbricati - Sezione SUP - Foglio 13

\* **mappale 170 sub. 704**, Via Aurelio Saffi n. 6, piano T, cat. C/6, cl. U, mq. 11, sup. cat. totale mq. 18, R.C. Euro 56,81

#### PRECISAZIONI CATASTALI:

- con variazione del 4 marzo 2004 n. 1283.1/2004, pratica n. LC0021981, d'ufficio sono stati soppressi i beni di cui al Foglio 2 mappale 170 subb. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14, originando il mappale 170 subb. 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708, per divisione, fusione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione;
- con successiva variazione del 11 settembre 2012 n. 15991.1/2012, pratica n. LC0136619, d'ufficio è stato variato il Foglio dal 2 al 13 del mappale 170 sub. 704, per bonifica identificativo catastale.

Si fa avvertenza che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare, oggetto del presente lotto sesto, è ubicato in Via Aurelio Saffi al civico n. 18 e non al civico n. 6,



come risultante dalla banca dati catastale.

Confini: proprietà di terzi, portico comune, posto auto di cui al mappale 170 sub. 703 e proprietà di terzi.

All'unità immobiliare sopra descritta competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile; ivi compresi il portico, la scala comune ed i loggiati al piano primo e secondo, identificati a Catasto Fabbricati - Sez. SUP - Foglio 13 con il mappale 170 sub. 709 (ex mappale 170 sub. 701) - BCNC ai subb. 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari, oggetto del presente lotto sesto, è stato edificato in epoca antecedente al 1<sup>a</sup> settembre 1967.

Successivamente è stata presentata al Comune di Ballabio una denuncia di inizio attività in data 23 maggio 1996 al n. 3040 di protocollo, per manutenzione ed opere interne (relativa denuncia di inizio lavori protocollata dal Comune di Ballabio in data 20 giugno 1998 al n. 4441).

Con comunicazione rilasciata dal Comune di Ballabio in data 12 ottobre 1998 al n. 7241/98 di protocollo, lo stesso ha richiesto ulteriore documentazione nonché ha contestato alcune opere di cui alla sopra citata denuncia di inizio attività.

L'esperto stimatore ha precisato che non è mai stata presentata la fine lavori e non è mai stato nominato un direttore lavori a seguito di quanto infra meglio precisato.

Con comunicazione in data 20 giugno 1998 protocollo n. 4441 è stato dichiarato l'inizio dei lavori a far tempo dal 23 giugno 1998; con comunicazione da parte del primo progettista, protocollata dal Comune di Ballabio in data 7 ottobre 1998 n.



7273, lo stesso ha dichiarato di non aver mai assunto la direzione dei lavori della DIA, declinando ogni responsabilità in merito; successivamente in data 5 ottobre 1998 è stata presentata al Comune di Ballabio una richiesta di parere preventivo per il rifacimento delle facciate, firmata da un progettista diverso dal precedente; l'Ufficio Tecnico del Comune di Ballabio in data 12 ottobre 1998, ha risposto alla richiesta di parere preventivo sul rifacimento della facciate con una comunicazione in cui si chiedevano una serie di integrazioni necessarie alla corretta istruzione della pratica, nonché la richiesta di uno specifico progetto che tenesse conto anche dell'avvenuto cambio di destinazione d'uso di alcuni locali. Da quella comunicazione non si sono più avuti riscontri di ulteriori presentazioni né comunicazioni da parte della proprietà. In data 4 marzo 2004, senza controllo urbanistico di quanto sopra riportato, sono state presentate delle nuove planimetrie catastali che riportano lo stato effettivo rilevato sul posto.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'aggiornamento del numero civico indicato in banca dati 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, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati negli atti di provenienza a parte debitrice redatti rispettivamente in data 9 aprile 1996 n. 35495/2999 di repertorio Dott. Minussi Daniele, già Notaio in Cantù, registrato a Cantù il giorno 23 aprile 1996 al n. 881 serie 1V e trascritto a Lecco l'11 aprile 1996 ai nn. 3778/2740, in data 22 aprile 1998 n. 58937/5247 di repertorio Dott. Daniele Minussi, sopra citato, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 2 maggio 1998 ai nn. 5912/4289 e in data 22 aprile 1998 n. 58938/5248 di repertorio Dott. Daniele





Minussi, sopra citato, registrato a Cantù il giorno 8 maggio 1998 al n. 679 serie 1V e trascritto a Lecco in data 2 maggio 1998 ai nn. 5913/4290.

Si dà atto che l'unità immobiliare, oggetto del presente lotto sesto, è posta in vendita in forza della domanda giudiziale per lo scioglimento della comunione trascritta a Lecco in data 21 ottobre 2020 ai nn. 12529/8895, che non verrà ordinata di cancellazione, con l'emissione del decreto di trasferimento.

Tale formalità ha efficacia di pubblicità notizia ed è necessaria per la continuità delle trascrizioni. Al proposito si precisa che non avrà effetti pregiudizievoli per l'aggiudicatario e i suoi aventi causa.

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".

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

Il giorno 8 aprile 2025 alle ore 11:20, 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 al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita;

c) saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione;

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:**

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;

**3) PLURALITA' DI OFFERTE:**

qualora siano presentate più offerte pari o superiori al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, il Notaio Delegato invita in ogni caso



alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente; in caso di mancata partecipazione alla gara, aggiudicherà a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta o che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto.

### **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.associazionenotarilelecco.it](http://www.associazionenotarilelecco.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, 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.

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 certificato 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) provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità, del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario e del codice fiscale di quest'ultimo;



dichiarazione di residenza o elezione di domicilio come meglio infra precisato; 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;

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 causa civile nonché nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto per il quale intende formulare valida offerta;
- 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.

Alla sopra citata dichiarazione dovrà essere allegato, perché l'offerta sia efficace assegno circolare di emissione bancaria non trasferibile intestato all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco a titolo di CAUZIONE, che dovrà essere in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto, **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 E' 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 causa civile, 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.

**Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo il Giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente, per cui verrà trattenuta la cauzione a titolo di multa.**

### **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 cpc e seguenti, debbono essere compiute in*



Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, 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 dei condividenti, potranno essere fornite dalla Cancelleria Civile 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 Federica Croce