



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 132/2020

AVVISO DI QUARTA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Francesco Brini, Notaio in Missaglia, 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 RED SEA SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 15 settembre 2020 e trascritto a Como in data 30 settembre 2020 ai nn. 21488/14844;

visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzioni in data 10 maggio 2022;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. ANELO SILVIA ai seguenti recapiti: telefono: 3290753620; email: ubimaior@libero.it;

A V V I S A

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

VENDITA SENZA INCANTO: 26 marzo 2025 alle ore 09:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO PRIMO Euro 270.970,31

offerta efficace a partire da Euro 203.227,73

(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

Prezzo base del LOTTO SECONDO Euro 18.140,62

offerta efficace a partire da Euro 13.605,47

(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 ai LOTTI 1 e 2 della perizia)

Proprietà Piena

In Comune amministrativo di ROGENO (LC), Sezione Censuaria di ROGENO:

- fabbricati ad uso stalla e caseificio oltre a tettoie con annessa area di pertinenza, insistenti sul mappale 134 ente urbano di C.T. di mq. 7.100;

- fabbricato ad uso caseificio e abitazione al rustico, con annessa area di pertinenza, insistente sul mappale 136 ente urbano di C.T. di mq. 500, oltre a piano interrato adibito ad autorimessa;

- area urbana ed appezzamenti di terreno;

il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione ROG - Foglio 3

* **mappale** 134, Via Salvo D'acquisto n. 13, piano T-1, cat. D/10, R.C. Euro 8.753,94

* **mappale** 136 **sub.** 707, Via Salvo D'acquisto n. SNC, piano T, cat. C/2, cl. U, mq. 118, sup. cat. totale mq. 134, R.C. proposta ex D.M. 701/94 Euro 316,90

* **mappale** 136 **sub.** 708, Via Salvo D'acquisto n. SNC, piano T, cat. F/4

* **mappale** 136 **sub.** 709, Via Salvo D'acquisto n. SNC, piano 1, cat. F/4

* **mappale** 136 **sub.** 710, Via Salvo D'acquisto n. SNC, piano 1, cat. C/2, cl. U, mq. 118, sup. cat. totale mq. 135, R.C. proposta ex D.M. 701/94 Euro 316,90

* **mappale** 136 **sub.** 711, Via Salvo D'acquisto n. SNC, piano 2, cat. F/4

* **mappale** 136 **sub.** 712, Via Salvo D'acquisto n. SNC, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq. 279, sup. cat. totale mq. 303, R.C. proposta ex D.M. 701/94 Euro 864,55



- * **mappale** 2672, Via Salvo D'acquisto n. SNC, piano T, cat. F1, mq. 490
- * **mappale** 3357, Via Salvo D'acquisto n. SNC, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq. 16, sup. cat. totale mq. 19, R.C. proposta ex D.M. 701/94 Euro 49,58
- * **mappale** 3358, Via Salvo D'acquisto n. SNC, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq. 143, sup. cat. totale mq. 156, R.C. proposta ex D.M. 701/94 Euro 443,12

Catasto Terreni - Foglio 9

- * **mappale** 137, SEMIN ARBOR cl. 2, mq. 7.100, Reddito Dominicale Euro 31,17, Reddito Agrario Euro 33,00
- * **mappale** 138, SEMINATIVO cl. 3, BOSCO ALTO cl. U, mq. 780, Reddito Dominicale Euro 2,52, Reddito Agrario Euro 2,55
- * **mappale** 1555, SEMIN ARBOR cl. 2, mq. 4.100, Reddito Dominicale Euro 18,00, Reddito Agrario Euro 19,06
- * **mappale** 1556, BOSCO ALTO cl. U, mq. 300, Reddito Dominicale Euro 0,62, Reddito Agrario Euro 0,06

PRECISAZIONI CATASTALI:

- con variazione in data 18 settembre 2023 n. 69258.1/2023, pratica n. LC0069258, sono stati soppressi i mappali 136 subb. 702, 703, 704 e 705, dando origine ai mappali 136 subb. 706, 707, 708, 709, 710, 711 e 712, per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione;
- con tipo mappale dell'8 agosto 2023, n. 57578.1/2023, pratica n. LC0057578, sono stati costituiti i mappali 3357 e 3358, che identificano il corpo interrato funzionale all'edificio di cui al mappale 136, che si sviluppa anche al di sotto dei mappali 134 e 2672;
- le unità immobiliari di cui al mappale 2672 e 3357, non risultano correttamente intestate solo a parte debitrice.



Coerenze a corpo ed in senso orario da nord (con riferimento alla mappa di C.T.): strada vicinale detta della vigna, confine territoriale con il Comune di Merone, Sezione di Moiana, Particelle 132, 2669, 2671 e via Salvo D'Acquisto.

Sono pure compresi nella presente vendita i beni comuni non censibili identificati alla Sezione ROG - Fg. 3 con il mappale 136 sub. 701, P. T, Via Salvo d'Acquisto (cortile comune a tutti i subalterni del mappale 136) ed alla Sezione ROG - Fg. 3 con il mappale 136 sub. 706, P. S1-T-1-2, Via Salvo d'Acquisto (scala comune a tutti i subalterni del mappale 136).

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): dagli atti di provenienza a parte debitrice infra citati, si evince che il fabbricato insistente sul mappale 136 è stato edificato, nella sua consistenza originaria, in epoca antecedente al 1^a settembre 1967.

L'esperto stimatore ha dichiarato che i fabbricati, oggetto del presente lotto primo, sono stati edificati e successivamente modificati in forza dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi, rilasciati o presentati al Comune di Rogeno:

- concessione edilizia pratica n. 13/82, per realizzazione di capannone ad uso rimessa macchine agricole, rilasciata il 1^a giugno 1982; relativo permesso di agibilità pratica n. 13/82, rilasciato il 21 ottobre 1982, con decorrenza dal 22 ottobre 1982;
- concessione edilizia pratica n.19/84, rilasciata il 19 maggio 1984, per completamento recinzione;
- autorizzazione edilizia n. 35/84, rilasciata il 28 agosto 1984, per installazione silos prefabbricato;
- concessione edilizia pratica edilizia n. 38/89, rilasciata il 21 marzo 1990, per nuova costruzione di stalla; richiamata l'autorizzazione del Servizio Beni Ambientali



n. 8290 del 21 febbraio 1990;

- concessione edilizia pratica edilizia n. 29/91, rilasciata il 17 settembre 1991, in variante alla CE n. 38/89, richiamata l'autorizzazione del Servizio Beni Ambientali n. 33240 del 6 agosto 1991; relativa agibilità pratica n. 29/91, rilasciata in data 14 febbraio 1992, con decorrenza dal 15 febbraio 1992;

- concessione edilizia pratica edilizia n. 20/93, rilasciata il 18 giugno 1993, per nuova costruzione silos ad uso agricolo;

- richiesta di concessione edilizia n. 65/94, per ampliamento fabbricato rurale presentata il 22 luglio 1994 al n. 752 di protocollo, non ancora rilasciata;

- concessione edilizia n. 64/83, rilasciata il 14 novembre 1983, per nuova costruzione di recinzione;

- concessione edilizia n.19/84, rilasciata il 19 maggio 1984, per nuova costruzione di recinzione;

- autorizzazione scarico pozzo perdente n. 9 novembre 1998, presentata il 27 luglio 2021;

- concessione edilizia n. 24/1998, rilasciata il 13 aprile 1999, per ristrutturazione edificio da adibire a caseificio e nuova costruzione da adibire a spaccio;

- concessione edilizia pratica edilizia n. 47/99, rilasciata il 9 novembre 1999, per variante alla CE n. 24/98; relativo provvedimento di autorizzazione paesistica rilasciato in pari data;

- denuncia di inizio attività n. 25/00, presentata in data 29 giugno 2000, per variante alle CE n.24/98 e 47/99; agibilità non ancora rilasciata;

- denuncia di inizio attività n. 24/06, presentata il 29 maggio 2006 al n. 4254 di protocollo, per formazione di locali in ampliamento nell'interrato destinati a cantina e ripostiglio;



- denuncia di inizio attività n. 28/2006, presentata il 12 giugno 2006 al n. 4631 di protocollo, per sostituzione cancello carraio e posa insegna pubblicitaria;
- denuncia di inizio attività n. 43/06, presentata il 21 agosto 2006 al n. 6235 di protocollo per lavori di ampliamento piano completamente interrato, in variante alla DIA n. 24/06;
- denuncia di inizio attività n. 33/2007, presentata il 30 giugno 2007 al n. 4441 di protocollo, in variante alle DIA n. 43/06 e n. 24/06, per collegamento piano interrato e copertura accesso area vendita; relativo provvedimento di autorizzazione paesaggistica n. 321/2006, rilasciato il 4 giugno 2007 al n. 2469 di protocollo;
- denuncia di inizio attività n. 56/2007, presentata il 22 novembre 2007 al n. 7687 protocollo, per ampliamento piano completamente interrato.

L'esperto stimatore ha segnalato che la tettoia risulta inserita nell'atto unilaterale d'obbligo edilizio redatto in data 17 dicembre 1998 n. 117209 di repertorio Dott. Filippo Carlisi, già Notaio in Casatenovo, debitamente registrato e trascritto a Como il 31 dicembre 1988 ai nn. 23461/16879, ma non è stata reperita la pratica edilizia nell'Archivio Comunale.

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

- 1) tra l'edificio accatastato come caseificio alla particella 134 e la particella 136 è stata realizzata una rampa di accesso e una parte di locale interrato che è direttamente collegato alla parte di edificio interrato entro il sedime del fabbricato alla particella 136;
- 2) per l'edificio alla particella 136, nella documentazione reperita si evidenziano alcune difformità rispetto a quanto realizzato, in particolare per il recupero del sottotetto e per la disposizione interna dei locali.

Gli immobili risultano non conformi ma regolarizzabili, previa verifica della necessità



di asservimento di altra superficie agricola, mediante la presentazione di permesso di costruire in sanatoria e di compatibilità paesaggistica; il tutto con un costo complessivo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 10.000,00.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 il futuro aggiudicatario, solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che, è stata rilevata la presenza di amianto ovvero cemento amianto (eternit) negli immobili oggetto di esecuzione, pertanto dovrà inviare all'ASL, territorialmente competente, autonotifica ai sensi della Legge Regionale n. 17 del 29 settembre 2003 s.m. e della Delibera della Giunta Regionale n. 8/1526 del 22 dicembre 2005.

Dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia si evince che, nel vigente PGT approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 17 luglio 2014 e pubblicato sul BURL n. 1 in data 2 gennaio 2014:

- il mappale 134 ricade prevalentemente in zona "E1" conferma e completamento edificazione agricola - art. 2.9.1 delle NTA (opere edilizie in funzione della conduzione dei fondi e degli allevamenti quali magazzini, stalle, ricovero mezzi, silos, locali per la lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli dell'azienda. Sono consentiti alloggi di custodia per la gestione nell'azienda per una superficie massima pari a 200 mq);

- il mappale 2672 ricade parte in zona "E1" conferma e completamento edificazione agricola, parte in zona "B" prevalentemente residenziale di completamento edilizio e parte in zona "AS" per la viabilità e spazi accessori - art. 2.3.0 delle NTA;



- il mappale 136 ricade in zona "B" prevalentemente residenziale di completamento edilizio - art. 2.5.0 delle N.T.A.;
- il mappale 137 ricade parte in zona "E2a" Agricola - art. 2.9.3 delle N.T.A., in minima parte in zona "B" e parte in zona "AS";
- i mappali 1555, 1556 e 138 ricadono parte in zona "E2a" Agricola e in minima parte in zona "AS".

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, servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nei seguenti atti di provenienza a parte debitrice:

- cessione di quota in data 14 settembre 1989 n. 91188 di rep. Dott. Pierluigi Donegana, già Notaio in Oggiono, registrato a Lecco il 29 settembre 1989 n. 2782 serie II V e trascritto a Como il 10 ottobre 1989 ai nn. 16262/12143, con particolare riferimento a quanto di seguito riportato: "La parte cessionaria dichiara di essere pienamente edotta: -- che il deposito attrezzi agricoli insistente sul mappale in oggetto, a sensi della Legge Regionale n. 93 del 7 giugno 1980, sarà mantenuto al servizio dell'attività agricola come risulta dall'atto di impegno in data 9 marzo 1982 n. 34590 di rep.rio del Notaio Fabi di Como, ivi registrato il giorno 11 marzo 1982 al n. 666 serie 24 mod. 71/1; -- che il terreno in oggetto è gravato da servitù di cabina elettrica a favore dell'Enel di cui all'atto in data 27 agosto 1983 n. 90024/28766 di rep.rio Notaio dott. Modesto Bosisio di Merate, trascritto a Como il 21 settembre 1983 nn. 12777/10093";
- donazione in data 9 febbraio 2006 n. 190814/33081 di rep. Dott. Pierluigi Donegana, già Notaio in Oggiono, registrato a Lecco il 25 febbraio 2006 al n. 1684



serie 1T e trascritto a Como il 27 febbraio 2006 ai nn. 6994/4334;

- divisione in data 9 febbraio 2006 n. 190815/33082 di rep. Dott. Pierluigi Donegana, già Notaio in Oggiono, registrato a Lecco il 25 febbraio 2006 al n. 1685 serie 1T e trascritto a Como il 27 febbraio 2006 ai nn. 6995/4335;

- divisione in data 9 febbraio 2006 n. 190816/33083 di rep. Dott. Pierluigi Donegana, già Notaio in Oggiono, registrato a Lecco il 25 febbraio 2006 al n. 1686 serie 1T e trascritto a Como il 27 febbraio 2006 ai nn. 6996/4336;

- cessione di quote in data 23 ottobre 2006 n. 10710/7024 di rep. Dott. Paolo Panzeri, già Notaio in Lecco, registrato a Lecco il 31 ottobre 2006 al n. 9617 serie 1T e trascritto a Como il 3 novembre 2006 ai nn. 39756/24908.

Si fa avvertenza che gli immobili sono oggetto di contratto di affitto agricola ai sensi della Legge 203/1982, stipulato in data 15 aprile 2019 e registrato a Erba il 28 maggio 2019 al n. 1106 serie 3T.

Si precisa che il canone di locazione è pari ad Euro 1.000,00 annuali e che il contratto ha scadenza il giorno 15 aprile 2034.

Il Giudice dell'Esecuzione ha dichiarato l'opponibilità del predetto contratto alla procedura esecutiva, con provvedimento in data 10 maggio 2022.

LOTTO SECONDO

(corrispondente al LOTTO 3 della perizia)

Proprietà Piena

In Comune amministrativo e censuario di ROGENO (LC), in Via Salvo d'Acquisto, area urbana identificata catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione ROG - Foglio 3

* **mappale** 2671, Via Salvo D'acquisto n. SNC, piano T, cat. F1, mq. 5.990

PRECISAZIONE CATASTALE: l'area urbana non risulta correttamente intestata a



parte debitrice.

Coerenze (con riferimento alla mappa di C.T.): particelle 134, 132, 2670, 130, Via Salvo d'Acquisto, ancora particella 134.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha precisato che il Comune di Rogeno ha rilasciato i seguenti provvedimenti edilizi:

- concessione edilizia n. 64/83, rilasciata il 14 novembre 1983, per nuova costruzione recinzione;
- concessione edilizia n. 19/1984, rilasciata il 19 maggio 1984, per costruzione recinzione.

Dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia si evince che, nel vigente PGT approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 17 luglio 2014 e pubblicato sul BURL n. 1 in data 2 gennaio 2014, il mappale 2671 ricade prevalentemente in zona "E1" conferma e completamento edificazione agricola - art. 2.9.1 delle NTA (opere edilizie in funzione della conduzione dei fondi e degli allevamenti quali magazzini, stalle, ricovero mezzi, silos, locali per la lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli dell'azienda. Sono consentiti alloggi di custodia per la gestione nell'azienda per una superficie massima pari a 200 mq).

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, servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nei seguenti atti di provenienza a parte debitrice:

- cessione di quota in data 14 settembre 1989 n. 91188 di rep. Dott. Pierluigi Donegana, già Notaio in Oggiono, registrato a Lecco il 29 settembre 1989 n. 2782



serie II V e trascritto a Como il 10 ottobre 1989 ai nn. 16262/12143, con particolare riferimento a quanto di seguito riportato: "La parte cessionaria dichiara di essere pienamente edotta: -- che il deposito attrezzi agricoli insistente sul mappale in oggetto, a sensi della Legge Regionale n. 93 del 7 giugno 1980, sarà mantenuto al servizio dell'attività agricola come risulta dall'atto di impegno in data 9 marzo 1982 n. 34590 di rep.rio del Notaio Fabi di Como, ivi registrato il giorno 11 marzo 1982 al n. 666 serie 24 mod. 71/1; -- che il terreno in oggetto è gravato da servitù di cabina elettrica a favore dell'Enel di cui all'atto in data 27 agosto 1983 n. 90024/28766 di rep.rio Notaio dott. Modesto Bosisio di Merate, trascritto a Como il 21 settembre 1983 nn. 12777/10093";

- donazione in data 9 febbraio 2006 n. 190814/33081 di rep. Dott. Pierluigi Donegana, già Notaio in Oggiono, registrato a Lecco il 25 febbraio 2006 al n. 1684 serie 1T e trascritto a Como il 27 febbraio 2006 ai nn. 6994/4334;

- divisione in data 9 febbraio 2006 n. 190815/33082 di rep. Dott. Pierluigi Donegana, già Notaio in Oggiono, registrato a Lecco il 25 febbraio 2006 al n. 1685 serie 1T e trascritto a Como il 27 febbraio 2006 ai nn. 6995/4335;

- cessione di quote in data 23 ottobre 2006 n. 10710/7024 di rep. Dott. Paolo Panzeri, già Notaio in Lecco, registrato a Lecco il 31 ottobre 2006 al n. 9617 serie 1T e trascritto a Como il 3 novembre 2006 ai nn. 39756/24908.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte debitrice nonché nella perizia allegata agli atti solo con riferimento ai beni immobili oggetto del presente avviso.

Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che la partecipazione all'asta presuppone l'attenta lettura della perizia ed un aggiornamento dei dati con il custode giudiziario relativamente a eventuali contratti di locazione opponibili all'aggiudicatario ed



all'importo delle spese condominiali insolute, per le quali si evidenzia che ai sensi dell'art.63, secondo comma disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento di contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Si evidenzia inoltre che nel caso di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare si potrà procedere alla liberazione dell'immobile soltanto a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento. Il futuro aggiudicatario con l'istanza di partecipazione alla vendita, potrà richiedere che sia il custode a provvedere alla liberazione dell'immobile.

MODALITA' DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno 26 marzo 2025 alle ore 09:00, 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 adotti 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 al decimo del prezzo offerto**, con la precisazione che dovrà essere allegato un assegno per ciascun lotto per il quale si intende formulare valida offerta, **IL TUTTO da depositare IN BUSTA CHIUSA, all'esterno della quale nulla dovrà essere annotato a cura dell'offerente, ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili **presso gli uffici dell'Associazione Notarile di Lecco, in via Roma n. 28 - settimo piano - a Lecco. L'OFFERTA È IRREVOCABILE**, salvo che il Notaio delegato ordini l'incanto, oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, compresi i compensi spettanti al Notaio delegato per le attività di cui all'art.591-bis, secondo comma, n.11, come previsto dal D.M. 227/2015, saranno a carico dell'aggiudicatario stesso, il quale dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, in base a quanto dettato dall'art.41, quarto comma del d.lgs. 1/09/93 n.385, versare direttamente al creditore munito di privilegio fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale,



accessori e spese, e nello stesso termine dovrà versare, nella modalità che verrà comunicata dall'Associazione Notarile, l'eventuale residuo (dedotta la cauzione già versata) nonché l'ulteriore somma, nella misura quantificata dal Notaio delegato, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni.

Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente, per cui verrà trattenuta la cauzione a titolo di multa nonché, con decreto, potrà condannarlo al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo offerto, comprensivo della cauzione confiscata, e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

AVVERTENZE

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega al Notaio e della relazione di stima in formato privacy, nonché il nominativo ed il recapito telefonico del custode giudiziario, saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche e su uno dei siti internet di cui all'art. 490 comma 2 c.p.c.. Tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate, in base alla delega conferita, come sopra citata, dallo scrivente Notaio delegato, presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco. Per informazioni sulla vendita ci si può rivolgere all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, mentre maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto esecutato, potranno essere fornite dalla Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lecco a chiunque ve ne abbia interesse, come disposto dall'art. 570 c.p.c.

Atto redatto a Lecco, lì 10 dicembre 2024



FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Francesco Brini