



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 73/2024

AVVISO DI **PRIMA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Luca Spreafico, Notaio in Merate, delegato con ordinanza ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco, alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A. con atto notificato al soggetto esecutato in data 23 aprile 2024 e trascritto a Lecco in data 22 maggio 2024 ai nn. 7692/6052;

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: 28 maggio 2025 alle ore 15:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO PRIMO Euro 672.100,00

offerta efficace a partire da Euro 504.075,00

(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 174.800,00

offerta efficace a partire da Euro 131.100,00

(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 MERATE (LC), Sezione Censuaria di MERATE, Via Bergamo n. 32/B, fabbricato a destinazione mista eretto sul mappale 1319, ente urbano di C.T. di mq. 890, costituito da:

- laboratorio artigianale composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da magazzino, ripostiglio (attualmente non accessibile) e montacarichi al piano primo-sottostrada; magazzino, tettoia, vano scala, montacarichi ed area esterna di pertinenza su cui insiste manufatto non autorizzato (come meglio di seguito precisato) al piano terra; laboratorio, ufficio, servizi igienici, vano scala e montacarichi al piano primo, a cui si accede anche tramite scala esterna; oltre a due posti auto coperti al piano primo-sottostrada;
- appartamento disposto su tre livelli e composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da soggiorno, cucina, locale dispensa, disimpegno e bagno al piano primo; tre camere, disimpegno e bagno al piano secondo; terrazzo al piano terzo con pergolato da rimuovere (come meglio di seguito precisato); compreso l'intero vano scale da piano terra al piano terzo;
- unità immobiliare utilizzata come appartamento e composta, così come relazionato dall'esperto stimatore, da soggiorno-pranzo, ripostiglio, camera, antibagno e bagno al piano terra, con soppalco da demolire; oltre a lastrico solare al piano secondo; con l'avvertenza che la destinazione d'uso residenziale non potrà essere mantenuta (come meglio di seguito precisato) e dovrà quindi essere ripristinata la destinazione d'uso a ufficio.



Il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione MER - Foglio 5

* **mappale 1319 sub. 704**, Via Bergamo n. 32/B, piano T-1-2-3, cat. A/2, cl. 3, vani 8,5, sup. cat. totale mq. 225, totale escluse aree scoperte mq. 212, R.C. Euro 1.009,67

* **mappale 1319 sub. 706**, Via Bergamo n. 32/B, piano T-2, cat. A/2, cl. 3, vani 4, sup. cat. totale mq. 112, totale escluse aree scoperte mq. 76, R.C. proposta ex D.M. 701/94 Euro 475,14

* **mappale 1319 sub. 707**, Via Bergamo n. 32/B, piano S1-T-1, cat. D/1, R.C. Euro 5.651,66

* **mappale 1319 sub. 708**, Via Bergamo n. 32/B, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq. 14, sup. cat. totale mq. 18, R.C. Euro 50,61

* **mappale 1319 sub. 709**, Via Bergamo n. 32/B, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq. 13, sup. cat. totale mq. 18, R.C. Euro 47,00

PRECISAZIONI CATASTALI:

- con variazione in data 1^a febbraio 2011 n. 881.1/2011, pratica n. LC0017801, è stato soppresso il mappale 1319 ed è stato costituito il mappale 1319 sub. 701, per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni;

- con denuncia in data 1^a febbraio 2011, n. 206.1/2011, pratica n. LC0017815, sono state censite le unità immobiliari identificate con il mappale 1319 subb. 702, 703 e 704, unità afferenti edificate su aree di corte;

- con variazione in data 20 gennaio 2017, n. 1006.1/2017, pratica n. LC0003799, è stato soppresso il mappale 1319 sub. 703 ed è stato originato il mappale 1319 sub. 705, per variazione della destinazione da ufficio ad abitazione;

- con variazione in data 17 marzo 2021, n. 11398.1/2021, pratica n. LC0017700, è



stato soppresso il mappale 1319 sub. 705 ed è stato originato il mappale 1319 sub. 706, per ampliamento;

- con variazione in data 25 settembre 2022, n. 78229.1/2022, pratica n. LC0078229, è stato soppresso il mappale 1319 sub. 701 e sono stati costituiti i subb. 707, 708 e 709 del mappale 1319, per divisione.

Confini a corpo con l'annessa area di pertinenza (con riferimento alla mappa di C.T.): mappale 3971 per due lati, Via Bergamo e mappale 1062.

Sono pure compresi nella presente vendita l'ingresso e l'atrio comune identificati a Catasto Fabbricati, Sezione MER, Foglio 5 con il mappale 1319 sub. 702, bene comune non censibile ai subb. 704 e 706.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto è stato edificato in forza della concessione edilizia pratica n. 4484, rilasciata dal comune di Merate in data 28 giugno 1989 al n. 18096/88 - 4308/6000/9523/89 SEU/DR/mc di protocollo, per la costruzione di un edificio industriale e che, successivamente, è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi rilasciati o presentati al comune di Merate:

- concessione edilizia pratica n. 4484, rilasciata in data 12 luglio 1990 al n. 2083 UT/DR/mc di protocollo, in variante alla concessione edilizia pari numero del 28 giugno 1989;

- concessione edilizia pratica n. 4891, rilasciata in data 13 luglio 1990 al n. 3342 UT/DR/mc di protocollo, per la formazione di recinzioni ed accessi;

- concessione edilizia pratica n. 4484, rilasciata in data 8 gennaio 1991, al n. 12561/90 UT/DR/gt di protocollo, in variante ed in sanatoria alla concessione edilizia pari numero del 28 giugno 1989 ed alla successiva variante del 12 luglio



1990;

- concessione edilizia pratica n. 5817, rilasciata in data 11 febbraio 1993 al n. 13771/92 UT/DR/gt di protocollo, per la costruzione di tettoie esterne al capannone esistente;

- concessione edilizia pratica n. 6991, rilasciata in data 5 dicembre 1996 al n. 12113 UT/DR/sb di protocollo, per la formazione di un tratto di recinzione;

- concessione edilizia pratica n. 7042, rilasciata in data 5 dicembre 1996 al n. 17231 UT/DR/sb di protocollo, per la modifica di scala esterna di edificio esistente;

- concessione edilizia pratica n. 7967/1999, rilasciata in data 9 novembre 1999 al n. 18110 UT/DR/sb di protocollo, per modifica dell'ingresso carraio e pedonale; relativo provvedimento di autorizzazione paesistica rilasciato in pari data e numero;

- permesso di costruire pratica n. 9929/2007, rilasciato in data 14 maggio 2007 al n. 0004122/07 di protocollo, per la modifica di recinzione; relativi provvedimento di autorizzazione paesaggistica e provvedimento autorizzativo unico rilasciati in pari data e numero;

- permesso di costruire pratica n. 9735, rilasciato in data 13 dicembre 2007 al n. 0014359-0018492/06-0019429-0031930-0034388/07 di protocollo, per ampliamento e ristrutturazione di edificio esistente;

- permesso di costruire in variante pratica n. 9929, rilasciato in data 12 ottobre 2009 al n. 0018534/09 DR/sb di protocollo, per modifica della recinzione esistente; relativo provvedimento di autorizzazione paesaggistica rilasciato in pari data e numero; provvedimento autorizzativo unico rilasciato in data 12 ottobre 2009 al ns. rif n. 0018534/2009 e protocollato in data 15 ottobre 2009 al n. 0031803;

- permesso di costruire pratica n. 9735, rilasciato in data 8 febbraio 2010 al n. 0000021/09 DR/sb di protocollo, per la realizzazione di unità abitativa nell'ambito di



edificio industriale esistente;

- permesso di costruire pratica n. 9735, rilasciato in data 28 luglio 2010 al n. 0012909/10 DR/sb di protocollo, per modifiche interne ed esterne nei locali ufficio-abitazione e diversa collocazione di scala e vano montacarichi nell'ambito di edificio industriale esistente;

- denuncia di inizio attività n. 9735/VAR, presentata in data 5 ottobre 2011 al n. 0031811 di protocollo, per variante postuma al permesso di costruire 9735 del 13 dicembre 2007 e successive varianti;

- denuncia di inizio attività presentata in data 16 novembre 2011 al n. 0036644 di protocollo, per la formazione di nuovo tratto di recinzione precedentemente autorizzato e non eseguito;

- denuncia di inizio attività n. 9735/COMPL., presentata in data 28 febbraio 2012 al n. 0006464 di protocollo, per la realizzazione di opere esterne al fabbricato;

- comunicazione di inizio lavori asseverata (cila - superbonus) presentata in data 15 novembre 2021 al n. 47029 di protocollo, per l'installazione di pannelli solari ed isolamento termico.

Dall'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 15 marzo 2011 n. 162163 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Olgiate Molgora, infra citato, si evince che il comune di Merate ha rilasciato concessione n. 489 relativa allo scarico n. 1, in data 9 novembre 1993 ed aggiornata in data 5 giugno 2003, relativa all'allacciamento alla fognatura pubblica di scarico delle acque reflue provenienti da insediamenti civili.

L'esperto stimatore ha segnalato che le unità immobiliari di cui al mappale 1319 subb. 704 e 706 in oggetto, hanno un unico contatore per l'energia elettrica nonchè un unico impianto di riscaldamento.



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

- presenza di pergolato sul terrazzo dell'unità immobiliare di cui al mappale 1319 sub. 704;
- presenza di un soppalco all'interno dell'unità immobiliare di cui al mappale 1319 sub. 706, con scala di accesso;
- l'unità immobiliare di cui al mappale 1319 sub. 706 è stata oggetto di un cambio di destinazione d'uso catastale; gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie riportano una destinazione ad ufficio, mentre nello stato di fatto dei luoghi la destinazione è residenziale. Al riguardo l'esperto stimatore ha precisato che il PGT ammette la destinazione residenziale per esigenza di custodia e di servizio nella misura di un alloggio non superiore a 130 mq di SL per ciascuna unità. Non è quindi ammissibile un'ulteriore residenza oltre a quella già identificata con il mappale 1319 sub. 704. Tale cambio d'uso era avvenuto senza la realizzazione di opere, pertanto la distribuzione dei tavolati interni è conforme;
- presenza di un manufatto non autorizzato sull'area esterna di pertinenza.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante:

- la rimozione del pergolato;
 - la rimozione del soppalco e della relativa scala di accesso;
 - il ripristino della destinazione d'uso ad ufficio dell'unità immobiliare identificata con il mappale 1319 sub. 706;
 - la demolizione del manufatto insistente sull'area esterna di pertinenza;
- il tutto con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 10.600,00.

L'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato che:

- non è stata rilasciata l'agibilità; pertanto il futuro aggiudicatario dovrà provvedere



alla presentazione di scia per agibilità, con un costo quantificato in Euro 1.000,00 oltre ad eventuali costi per verifiche, dichiarazioni ed adeguamento degli impianti;

- a seguito della rimozione del pergolato posto sul terrazzo dell'unità immobiliare di cui al mappale 1319 sub. 704, dovrà essere aggiornata la scheda catastale, con un costo quantificato in Euro 600,00.

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 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.

Gli immobili si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto redatto in data 15 marzo 2011 n. 162163 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Olgiate Molgora, registrato a Merate il 24 marzo 2011 al n. 873 serie 1T e trascritto a Lecco il 25 marzo 2011 ai nn. 4201/2681, con particolare riferimento ai seguenti patti speciali:

"a) Onde consentire l'accesso e lo scarico all'unità immobiliare qui oggetto di trasferimento dalla via Bergamo corrente ad est, indi tramite l'ingresso e l'atrio in piano terra - enti comuni esclusivamente ai subalterni 703 e 704 (in oggetto) del mappale 1319 del foglio 5 della sezione urbana MER, come infra meglio specificato, viene qui costituita dalla società venditrice, come sopra rappresentata, a carico della porzione di area di pertinenza del capannone industriale di sua proprietà al mappale 1319/701 del foglio 5 della sezione urbana MER, compreso



nella consistenza del fabbricato a destinazione mista di che trattasi, ed a favore dell'unità immobiliare in contratto, al mappale 1319/704, apposita servitù di passo pedonale, nel tracciato corrispondente al vialetto di accesso - in corso di realizzazione - alla porzione abitativa in questione (ed all'unità immobiliare, in corso di realizzazione, da adibirsi ad ufficio, in piano terra, mappale 1319/703), a partire dal cancelletto pedonale collocato nell'angolo di nord-est del compendio immobiliare in parola, e come meglio realizzato in loco."

Si fa altresì particolare riferimento a quanto contenuto:

- nell'atto d'obbligo stipulato a favore del comune di Merate in data 5 aprile 1989 n. 61729 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Merate, registrato a Merate il 17 aprile 1989 al n. 276 mod. 2 e trascritto a Lecco il 28 aprile 1989 ai nn. 4218/3029;
- nell'atto redatto in data 5 aprile 1989 n. 61730 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 28 aprile 1989 ai nn. 4219/3030;
- nell'atto di costituzione di servitù di elettrodotto redatto in data 20 febbraio 1990 n. 118983/36566 di repertorio Dott. Modesto Bosisio, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 14 marzo 1990 ai nn. 2736/2021;
- nell'atto redatto in data 30 aprile 1996 n. 106864 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 22 maggio 1996 ai nn. 5383/3765;
- nell'atto d'obbligo stipulato a favore del comune di Merate in data 13 luglio 2007 n. 155213/36052 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Olgiate Molgora, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 7 agosto 2007 ai nn. 15921/9671;
- nell'atto d'obbligo stipulato a favore del comune di Merate in data 27 aprile 2010 n.



160567/39247 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Olgiate Molgora, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 24 maggio 2010 ai nn. 7576/4794.

LOTTO SECONDO

(corrispondente al lotto 3 della perizia)

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo di MERATE (LC), Sezione Censuaria di MERATE, Via Giovanni Pascoli n. 16, a parte del fabbricato denominato "Condominio Stella", eretto sul mappale 1320, ente urbano di C.T. di mq. 2.110, appartamento composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da ingresso/soggiorno, cucina, ripostiglio, studio, due camere, bagno, lavanderia e disimpegno al piano sesto-sottotetto; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sez. MER - Fg. 3

* mappale 1320 sub. 46, Via Giovanni Pascoli n. 16, P.6, Cat. A/2, Cl. 1, Vani 8,5, Sup. Cat. Totale Mq. 199 - Totale escluse aree scoperte Mq. 199, R.C. Euro 658,48.

Confini: prospetto sulla falda inferiore del tetto di copertura del fabbricato su tutti i lati, con interposti enti comuni (tra cui il pianerottolo di accesso) in lato sud.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, in ragione di 22 millesimi, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile e del regolamento di condominio; in particolare tra gli enti comuni sono compresi la guardiola di portineria al piano terra, identificata a Catasto Fabbricati Sezione MER Foglio 3 con il mappale 1320 sub. 705, Via Giovanni Pascoli n. 16, piano T, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. Mq. 38 - Sup. Cat. Totale Mq. 36, R.C. Euro 84,39 (bene comune censibile), nonchè l'area di pertinenza del fabbricato di cui ai mappali 1320 e 1329.



L'esperto stimatore nella successiva integrazione, ha precisato che la cabina elettrica insistente sul mappale 1329 è stata abbattuta e che il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese ed unitamente agli altri condomini, dovrà provvedere all'eliminazione della cabina sia a catasto terreni sia a catasto fabbricati, con un costo quantificato in complessivi Euro 1.300,00 oltre agli oneri di Legge, da ripartire pro-quota.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967 e che, successivamente, è stato oggetto della concessione edilizia in sanatoria pratica n 0011, rilasciata dal comune di Merate in data 22 dicembre 1997 al n. 14160/85 UT/DR/sp 22442/97 di protocollo.

L'esperto stimatore non ha rilevato difformità a livello edilizio e 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 nell'atto redatto in data 26 giugno 2013 n. 166205/42578 di repertorio Dott. Franco Panzeri, Notaio in Olgiate Molgora, registrato a Merate il 5 luglio 2013 al n. 2029 serie 1T e trascritto a Lecco il 9 luglio 2013 ai nn. 8002/5949.

Si dà atto che l'unità immobiliare in oggetto risulta occupata in forza di contratto di locazione stipulato in data 14 febbraio 2020, registrato a Merate il 18 febbraio 2020 al n. 000339 serie 3T, per la durata di quattro anni a decorrere dal 25 febbraio 2020, tacitamente rinnovato per altri quattro anni. Il canone di locazione annuo è pari ad euro 7.800,00.



Ai sensi dell'art. 2923 cod. civ. il suddetto contratto di locazione è opponibile alla procedura esecutiva fino alla scadenza del 24 febbraio 2028.

Il custode giudiziario ha segnalato che è stato promosso procedimento di sfratto per morosità, attualmente sospeso, per l'esperimento della mediazione obbligatoria.

Dalla certificazione notarile redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. si rileva che, nei passaggi intermedi di proprietà oltre il ventennio, non risulta trascritta l'accettazione da parte dei chiamati all'eredità in morte di uno dei danti causa di parte debitrice. Pertanto si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che, se del caso, dovrà provvedervi, a propria cura e spese.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base di entrambi i lotti, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 15% sul prezzo stimato, in ragione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

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. La liberazione avverrà a cura del custode, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

MODALITA' DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno 28 maggio 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 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.

Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione ai sensi del IV comma dell'art. 585 c.p.c., in relazione agli obblighi previsti dall'articolo 22



del Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo o in caso di mancata sottoscrizione della predetta dichiarazione, 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 11 febbraio 2025

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO Dott. Luca Spreafico