



*TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO*

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 27/2024**

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 PRISMA SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 16 gennaio 2024 e trascritto a LECCO in data 19 febbraio 2024 ai nn. 2406/1925;

**RENDE NOTO**

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. MANZONI STEFANO ai seguenti recapiti: telefono: 039510004; email: stemanz@tiscali.it;**

**A V V I S A**

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

**VENDITA SENZA INCANTO: 28 maggio 2025 alle ore 15:00 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 127.000,00

offerta efficace a partire da Euro 95.250,00

(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 UNICO**

**Proprietà Piena**

In Comune Amministrativo e Censuario di DOLZAGO (LC), Via Provinciale per



Sirone n. 5, nel fabbricato B del complesso denominato "San Giorgio", appartamento composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi al piano secondo (terzo fuori terra); con annesso vano ad uso cantina al piano seminterrato; oltre a vano ad uso autorimessa anch'esso al piano seminterrato; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 3

\* **mappale 183 sub. 12**, Via Provinciale Per Sirone n. 5, piano S1-2, cat. A/2, cl. 4, vani 5,5, sup. cat. totale mq. 110, totale escluse aree scoperte mq. 106, R.C. Euro 539,70

\* **mappale 183 sub. 21**, Via Provinciale Per Sirone n. 5, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 18, sup. cat. totale mq. 18, R.C. Euro 74,37

PRECISAZIONI CATASTALI:

- con variazione del 23 gennaio 2024 n. 5809.1/2024 al protocollo n. LC0005809, d'ufficio è stato variato il foglio da 6 a 3 del mappale 183 sub. 12, per riordino fondiario;

- con variazione del 23 gennaio 2024 n. 5801.1/2024 al protocollo n. LC0005801, d'ufficio è stato variato il foglio da 6 a 3 del mappale 183 sub. 21, per riordino fondiario.

Confini:

- dell'appartamento: affaccio su ente comune per due lati, vano scala comune, appartamento di proprietà di terzi e di nuovo affaccio su ente comune;

- del vano ad uso cantina: unità immobiliare di proprietà di terzi, terrapieno, vano scala comune e corridoio comune;

- del vano ad uso autorimessa: vano ad uso autorimessa di proprietà di terzi,



corridoio comune, vano ad uso autorimessa di proprietà di terzi ed ente comune.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di complessivi 83,32 millesimi, così come comunicato dall'amministratore di condominio, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile e del regolamento di condominio.

Dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato si evince che "fa parte degli enti comuni ai complessi condominiali denominati stabile "A" e "B", la quota di comproprietà in ragione di un terzo indiviso dei mappali 1022/b-1083/d di complessivi Ett. 0.00.65 e la quota di comproprietà in ragione un mezzo indiviso del mappale 1083/c di Ett. 0.00.40.. Di detta area condominiale dovrà essere lasciata libera una superficie per l'imbocco del sottopassaggio alla Provinciale."

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in forza della licenza edilizia pratica n. 4/1971, rilasciata dal comune di Dolzago in data 22 aprile 1971, per la costruzione di n. 4 stabili ad uso abitazioni e negozi.

L'esperto stimatore ha precisato che il permesso di abitabilità pratica n. 4/1971 è stato rilasciato dal comune di Dolzago il 3 novembre 1973, con decorrenza dal 22 agosto 1972.

L'esperto stimatore ha riscontrato, a livello edilizio, lievi difformità tra quanto rilevato e quanto riportato nelle tavole allegate alla licenza edilizia; in particolare, così come precisato nella successiva integrazione, è presente un tavolato divisorio nella cucina in prossimità dell'uscita sul balcone, non raffigurato sugli elaborati allegati alla sopra citata pratica edilizia.

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



mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, compreso il pagamento dell'oblazione con un costo complessivo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 2.500,00.

L'esperto stimatore ha rilevato, a livello catastale, piccole difformità oltre alla rappresentazione di una porta di collegamento tra il vano ad uso autorimessa ed il retrostante corridoio comune.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante l'aggiornamento delle schede catastali, con un costo complessivo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 1.400,00.

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.

L'esperto stimatore ha rilevato che il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto, rientra nella "fascia di rispetto e tutela assoluta dei pozzi pubblici d'uso potabile".

Gli immobili si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 22 settembre 2005 n. 14422 di repertorio Dott. Fabrizio Cimei, Notaio in Lecco, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 30 settembre 2005 ai nn. 16818/10101 e più precisamente a quanto di seguito riportato: "Le parti fanno espresso riferimento all'atto autenticato nelle firme dal



Notaio Modesto Bosisio di Merate, in data 21 novembre 1973, rep. n. 58524 racc. n. 17996, registrato a Merate in data 11 dicembre 1973 al n. 5616 Vol. 54 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco in data 19 dicembre 1973 ai nn. 9505/8293, in ispecie per quanto riguarda enti comuni, uso e godimento, patti speciali, servitù attive e passive, disciplina di rapporti di vicinato, diritti di accesso e scarico, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare. In particolare la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di quanto segue:

- sulle strade e piazzali posti sull'area degli stabili "A" e "B" avranno diritto di passo pedonale, carrale e con automezzi i proprietari dei mappali 232/a, 210/a, 210/b, 1017 e dette proprietà avranno anche il diritto di allacciamento a tutti i servizi di fognatura e idrici e ad ogni altro possibile servizio;
- ciascun corpo di fabbrica è dotato di due scale indipendenti facenti parte degli enti comuni alle unità immobiliari, da ciascuna scala servite, e pertanto le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali scale saranno a carico dei proprietari delle rispettive unità immobiliari come sopra servite;
- qualora la parte acquirente aprisse delle aperture nel corridoio retrostante ai boxes, anche i proprietari dell'appartamento distinto con la scheda n. 91723/M avranno il diritto di aprire una porta che dal loro box acceda al vano scala, a condizione che sia ripristinato il rivestimento e la porta sia uguale a quelle già esistenti sul medesimo piano.

La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare il regolamento di condominio che, con la relativa tabella millesimale, si trova allegato all'atto del Notaio Modesto Bosisio di Merate in data 21 novembre 1973 rep. n. 58514 racc. n. 17986."



Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 10% 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](http://www.associazionenotailecco.it)), in carta bollata da Euro 16,00 contenente:

a).1 **se l'offerente è una persona fisica**: le generalità dell'offerente (Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio come meglio infra precisato, l'indicazione dello stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi) e di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario; provvedendo altresì ad



allegare copia della carta identità in corso di validità, del codice fiscale, del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario e dell'eventuale estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale, se coniugato.

a).2 **se l'offerente è una persona giuridica:** denominazione, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese della provincia di appartenenza, provvedendo altresì ad allegare visura camerale di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita dei beni immobili; generalità del legale rappresentante (Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità in corso di validità, del codice fiscale e del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario di quest'ultimo; l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri esercitati dal legale rappresentante, provvedendo altresì ad allegare, secondo i casi, procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero delibera di nomina (corredata, qualora necessaria, da copia dello statuto e/o dei patti sociali); dichiarazione di residenza o elezione di domicilio come meglio infra precisato; l'indicazione di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.

#### Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio

L'offerente, sia persona fisica che persona giuridica, deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune di Lecco o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Lecco.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto dovranno essere formulate



personalmente oppure tramite avvocato munito di procura speciale notarile.

- b) l'indicazione del numero della presente procedura esecutiva nonché nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto per il quale intende formulare valida offerta. Qualora i lotti posti in vendita abbiano ad oggetto immobili con caratteristiche simili (es. box) si potrà formulare una cosiddetta "offerta a cascata" ossia un'unica offerta per più lotti, dichiarando di volerne acquistare soltanto uno con il relativo ordine di preferenza. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi base differenti la cauzione dovrà essere calcolata sul lotto con il valore più alto;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d) l'indicazione se intenda avvalersi della agevolazione fiscale per la prima casa;
- e) l'indicazione se intenda richiedere concordemente al creditore ipotecario o pignoratizio, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, l'assunzione del debito ex art. 508 c.p.c. con le garanzie ad esso inerenti e conseguente liberazione del debitore.

Alla sopra citata dichiarazione dovrà essere allegato, perché l'offerta sia efficace **assegno circolare non trasferibile intestato all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco** a titolo di CAUZIONE, che dovrà essere di importo **non inferiore al decimo del prezzo offerto**, con la precisazione che dovrà essere allegato un assegno per ciascun lotto per il quale si intende formulare valida offerta, **IL TUTTO da depositare IN BUSTA CHIUSA, all'esterno della quale nulla dovrà essere annotato a cura dell'offerente, ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili **presso gli uffici dell'Associazione Notarile di Lecco, in via Roma n. 28 - settimo piano - a Lecco. L'OFFERTA È IRREVOCABILE**, salvo che il Notaio



delegato ordini l'incanto, oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO**

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, compresi i compensi spettanti al Notaio delegato per le attività di cui all'art.591-bis, secondo comma, n.11, come previsto dal D.M. 227/2015, saranno a carico dell'aggiudicatario stesso, il quale 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 19 febbraio 2025

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Luca Spreafico