



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 84/2024

AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Guido Brotto, Notaio in Lecco, delegato con ordinanza ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco, alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da CONDOMINIO FILANDA MAGGIORE con atto notificato al soggetto esecutato in data 27 maggio 2024 e trascritto a LECCO in data 5 giugno 2024 ai nn. 8520/6686;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. GUGLIELMANA ILARIA ai seguenti recapiti: telefono: 0341364360; email: avv.ilaria@studioguglielmana.it; cellulare: 3338110792;

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: 21 maggio 2025 alle ore 11:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 102.150,00

offerta efficace a partire da Euro 76.612,50

(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 di GALBIATE (LC), Sezione Censuaria di GALBIATE,



Piazza Manzoni n. 10, a parte del fabbricato condominiale denominato "Filanda Maggiore" eretto sul mappale 4258, ente urbano di C.T. di mq. 1.140, appartamento composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da soggiorno, vano cottura, disimpegno, bagno, camera e balcone coperto al piano terzo; con annesso vano ad uso cantina al piano seminterrato; oltre a vano ad uso autorimessa pertinenziale anch'esso al piano seminterrato; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione GAL - Foglio 9

* **mappale 4258 sub. 8**, Via Ludovico Crippa, piano 3-S1, cat. A/2, cl. 3, vani 4, sup. cat. totale mq. 71, totale escluse aree scoperte mq. 70, R.C. Euro 392,51

* **mappale 4258 sub. 24**, Via Ludovico Crippa, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 13, sup. cat. totale mq. 13, R.C. Euro 53,71

Precisazione catastale: l'unità immobiliare di cui al mappale 4258 sub. 8, è ubicata in Piazza Manzoni n. 10 e non in Via Ludovico Crippa, come risultante dalla banca dati catastale.

Accesso: l'accesso pedonale al complesso condominiale avviene da Piazza Manzoni n. 10, mentre quello carraio avviene da Via Ludovico Crippa snc.

Confini:

- dell'appartamento: appartamento di cui al mappale 4258 sub. 17, appartamento di cui al mappale 4258 sub. 9, vano scala comune di cui al mappale 4258 sub. 1 (BCNC), mappale 4245 e prospetto sullo spazio di manovra di cui al mappale 4258 sub. 2 (BCNC);

- del vano ad uso cantina: corridoio comune di cui al mappale 4258 sub. 1 (BCNC), vano ad uso autorimessa di cui al mappale 4258 sub. 52, terrapieno e vano ad uso cantina di cui al mappale 4258 sub. 16;



- del vano ad uso autorimessa: vano ad uso cantina di cui al mappale 4258 sub. 14, corsello comune di cui al mappale 4258 sub. 1 (BCNC), vano ad uso autorimessa di cui al mappale 4258 sub. 23 e di nuovo corsello comune di cui al mappale 4258 sub. 1 (BCNC).

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di 14,18 millesimi per l'appartamento ed il vano ad uso cantina ed in ragione di 2,92 millesimi per il vano ad uso autorimessa, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile e del regolamento di condominio; in particolare tra gli enti comuni sono compresi:

- gli androni, le scale, i ballatoi, gli ascensori, il locale macchine ascensori e l'immondezzaio, identificati a Catasto Fabbricati - Sezione GAL - Foglio 9 con il mappale 4258 sub. 1 (BCNC);
- le aree coperte e scoperte su cui insiste il complesso immobiliare, con la precisazione che il cortile spazio di manovra identificato a Catasto Fabbricati - Sezione GAL - Foglio 9 con il mappale 4258 sub. 2 (BCNC) è comune solo ai posti auto identificati con il mappale 4258 dal sub. 57 al sub. 67.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato che il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il predetto fabbricato è stato successivamente oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati dal Comune di Galbiate:

- concessione edilizia pratica n. 17/85, rilasciata in data 29 aprile 1985, per la



ristrutturazione edilizia e ricostruzione di fabbricato in Piazza Manzoni - P.E. dell'"Ex Filanda Maggiore"; successivamente rinnovata con concessione edilizia pratica n. 17/85 R., in data 19 marzo 1987;

- concessione edilizia pratica n. 17/85/R/V, rilasciata in data 4 dicembre 1987, per variante in corso d'opera alla concessione edilizia sopra citata;

- concessione edilizia pratica n. 17/85/R/V/, rilasciata in data 28 marzo 1988, per variante in corso d'opera alla concessione edilizia 17/85/R/V;

- concessione edilizia pratica n. 17/85/R/V, rilasciata in data 20 luglio 1989, per variante in corso d'opera alla concessione edilizia 17/85/R;

- concessione edilizia pratica n. 17/85/R/V, rilasciata in data 30 gennaio 1990, per variante in corso d'opera alla concessione edilizia 17/85 e suo rinnovo e varianti.

L'esperto stimatore ha precisato che la richiesta di rilascio del permesso di abitabilità è stata presentata in data 20 marzo 1990 al n. 3699 di protocollo e che è stato rilasciato nulla osta dell'ufficiale sanitario in data 2 dicembre 1991.

L'esperto stimatore non ha rilevato alcuna difformità a livello edilizio e 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 nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 25 ottobre 2018 n. 442/434 di repertorio Dott. Alessio Battiloro, Notaio in Lecco, ivi registrato il 30 ottobre 2018 al n. 11711 serie 1T e trascritto a Lecco il 30 ottobre 2018 ai nn. 14470/10244.

Si fa altresì particolare riferimento a quanto contenuto nell'atto redatto in data 5 maggio 2003 n. 184638/29036 di repertorio Dott. Pier Luigi Donegana, già Notaio in Oggiono, registrato a Lecco il 14 maggio 2003 al n. 544 serie 1T e trascritto a



Lecco il 16 maggio 2003 ai nn. 7943/5375, nel quale la parte venditrice aveva garantito che le unità immobiliari in oggetto "non sono interessate dalla convenzione con il Comune di Galbiate di cui all'atto in data 19 febbraio 1987 n. 63160/4649 di rep.rio Notaio dott. Pier Luigi Donegana di Oggiono - trascritto a Lecco in data 18 marzo 1987 ai nn. 2741/1929, in quanto gli immobili stessi non sono stati ristrutturati ai sensi dell'art. 7 della legge 28 gennaio 1977 n. 10."

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 21 maggio 2025 alle ore 11:00, 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 entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, nella modalità che verrà comunicata dall'Associazione Notarile, la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione già versata nonché l'ulteriore somma, nella misura quantificata dal Notaio delegato, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni.

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. Guido Brotto