



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 94/2021

AVVISO DI **QUARTA 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 DIANA SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 24 maggio 2021 e trascritto a LECCO in data 10 agosto 2021 ai nn. 14030/10286;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. CRIPPA ELISABETTA ai seguenti recapiti: telefono: 039-9900255; email: elisabetta.crippa@sgalex.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: 21 maggio 2025 alle ore 11:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO Q Euro 2.531,25

offerta efficace a partire da Euro 1.898,44

(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 Q

(corrispondente al LOTTO 18 della perizia)

Proprietà Piena



In Comune Amministrativo e Censuario di INTROBIO (LC), a parte del fabbricato denominato "Condominio Borgo 1" in Via Coldirone, eretto sul mappale 4678 ente urbano di C.T. di mq. 2.918, area urbana adibita a giardino al piano terra, identificata catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 31

* **mappale 4678 sub. 76**, Via Coldirone n. 9, piano T, cat. F1, mq. 239

PRECISAZIONI CATASTALI:

- con variazione in data 10 novembre 2009 n. 227834.1/2009, pratica n. LC0227834:

* il mappale 4372 di mq. 1983 è stato frazionato nei mappali 4678 di mq. 1718 e 4679 di mq. 265;

* il mappale 4373 di mq. 507 è stato frazionato nei mappali 4673 di mq. 464, 4674 di mq. 18 e 4675 di mq. 25;

* il mappale 650 di mq. 950 è stato frazionato nei mappali 4676 di mq. 500 e 4677 di mq. 450;

- successivamente con variazione in data 10 novembre 2009 n. 227834.2/2009, pratica n. LC0227834, i mappali 4678 di mq. 1.718 e 4677 di mq. 450 nonché il mappale 646 di mq. 750, sono stati fusi dando origine all'attuale mappale 4678 ente urbano di mq. 2.918;

- con denuncia di accatastamento del 17 novembre 2009 n. 2180.1/2009, pratica n. LC0232819, sono stati censiti gli immobili identificati con il mappale 4678 subb. dall'1 al 76.

Confini (anche con riferimento alla mappa di C.T.): mappali 5004 e 4835, proprietà di terzi, unità immobiliare di cui al mappale 4678 sub. 708, vano scala e disimpegno comuni di cui al mappale 4678 sub. 701 (BCNC), unità immobiliare di cui al



mappale 4678 sub. 72 ed unità immobiliare di cui al mappale 4678 sub. 71.

L'esperto stimatore ha segnalato che l'accesso avviene dal mappale 4678 sub. 701, passando dal mappale 4680.

All'unità immobiliare sopra descritte compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento di Condominio; in particolare, così come risultante dall'ultimo elaborato planimetrico, tra gli enti comuni sono compresi:

- la rampa, il corsello e la scala esterna, identificati a Catasto Fabbricati - Foglio 31, con il mappale 4678 sub. 1 (bene comune non censibile ai subb. da 8 a 36, da 38 a 50, da 53 a 74 e ai subb. 76, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709 ed al mappale 4680 sub. da 707 a 721);
- l'accesso, il corridoio, la scala interna e l'ascensore, identificati a Catasto Fabbricati - Foglio 31, con il mappale 4678 sub. 2 (bene comune non censibile ai subb. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 e 66);
- la scala, identificata a Catasto Fabbricati - Foglio 31, con il mappale 4678 sub. 3 (bene comune non censibile ai subb. 29, 30 e 69);
- l'accesso, identificato a Catasto Fabbricati - Foglio 31, con il mappale 4678 sub. 5 (bene comune non censibile ai subb. 29, 30, 69 e 70);
- la scala, identificata a Catasto Fabbricati - Foglio 31, con il mappale 4678 sub. 6 (bene comune non censibile ai subb. 69 e 70);
- la scala ed il camminamento, identificati a Catasto Fabbricati - Foglio 31, con il mappale 4678 sub. 7 (bene comune non censibile ai subb. 71 e 72);
- le scale ed il camminamento, identificati a Catasto Fabbricati - Foglio 31, con il mappale 4678 sub. 701 (bene comune non censibile ai subb. da 29 a 36, 38, 39,



40, 41, 42, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 76, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709 ed al mappale 4680 subb. 722, 723, 724 e 725);

- l'ingresso e le scale, identificati a Catasto Fabbricati - Foglio 31, con il mappale 4678 sub. 702 (bene comune non censibile ai subb. 706 e 707).

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): l'esperto stimatore ha dichiarato che il complesso residenziale in cui è compresa l'unità immobiliare, oggetto del presente lotto Q, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi autorizzativi rilasciati dal Comune di Introbio:

- permesso di costruire pratica edilizia n. 89/2004, rilasciato in data 29 dicembre 2005, per la costruzione di nuovi edifici residenziali; relativo provvedimento di autorizzazione paesistica pratica edilizia n. 89/2004, rilasciato in pari data;

- permesso di costruire pratica edilizia n. 90/2004, rilasciato in data 29 dicembre 2005, per la costruzione di nuovi edifici residenziali; relativo provvedimento di autorizzazione paesistica pratica edilizia n. 90/2004, rilasciato in pari data; successiva voltura del permesso di costruire rilasciata in data 17 agosto 2006;

- permesso di costruire n. 53/2007, pratica edilizia n. 53/2007, rilasciato in data 4 ottobre 2007, per la realizzazione di nuovi edifici residenziali; relativo provvedimento di autorizzazione paesistica n. 53/2007, pratica edilizia n. 53/2007, rilasciato in data 31 luglio 2007 al n. 3041 di protocollo;

- permesso di costruire n. 54/2007, pratica edilizia n. 54/2007, rilasciato in data 4 ottobre 2007, per variante alla pratica edilizia 90/2004; relativa autorizzazione paesaggistica n. 54/2007, pratica n. 54/2007, rilasciata in data 31 luglio 2007 al n. 3045 di protocollo;

- denuncia di inizio attività pratica edilizia n. 62/2009, presentata in data 9 dicembre



2009 al n. 5402 di protocollo, per variante di fine lavori;

- permesso di costruire n. 55/2007, pratica edilizia n. 55/2007, rilasciato in data 4 ottobre 2007, per variante alla pratica edilizia n. 89/04; relativa autorizzazione paesaggistica n. 55/2007, pratica edilizia n. 55/2007, rilasciata in data 31 luglio 2007 al n. 3048 di protocollo.

L'esperto stimatore ha precisato che:

- la richiesta di rilascio del permesso di agibilità è stata protocollata dal Comune di Introbio in data 9 dicembre al n. 5404 di protocollo e che deve intendersi attestata per silenzio-assenso, per decorso del termine di legge;

- il certificato di prevenzione incendi rilasciato l'11 dicembre 2017 aveva validità sino all'11 dicembre 2022.

L'esperto stimatore, con successiva integrazione, ha segnalato che non sono ancora state cedute al Comune le aree esterne di cui ai mappali 4676 e 4679 di C.T. in quanto, così come riferito dall'ufficio tecnico, nel parcheggio laterale si sono verificati cedimenti dell'asfalto.

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 negli atti di provenienza a parte debitrice redatti in data 25 maggio 2006 n. 4350/2739 di repertorio Dott. Ettore De Marzio, già Notaio in Introbio, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 31 maggio 2006 ai nn. 10274/6438, nonché in data 27 aprile 2007 n. 5386/3601 di repertorio Dott. Ettore De Marzio, già Notaio in Introbio, registrato a Lecco l'8 maggio 2007 al n. 4178 mod. 1T e trascritto a Lecco in data 9 maggio 2007 ai nn.



8748/5145.

Si fa altresì particolare riferimento a quanto contenuto:

- nell'atto di permuta e costituzione di servitù redatto in data 11 dicembre 2009 n. 1941/1452 di repertorio Dott.ssa Federica Croce, Notaio in Lecco, ivi registrato il 21 dicembre 2009 al n. 7167 serie 1T e trascritto a Lecco il 22 dicembre 2009 ai nn. 18259/11661 e ai nn. 18260/11662, nel quale è stato pattuito che i beni comuni non censibili distinti con il mappale 4678 sub. 1 e con il mappale 4678 sub. 4 (ora sub. 701) e le aree di accesso censite con i mappali 4676 e 4679, nonché i mappali 4669 sub. 702 e 4680 subb. 701 e 706 - facenti parte dell'adiacente fabbricato condominiale distinto come "Palazzina E" - sono gravati da reciproca servitù di passo pedonale e carrale;
- nella convenzione per l'esecuzione del piano di lottizzazione di Via Coldirone stipulata con il Comune di Introbio con atto redatto in data 21 settembre 2002 n. 108306/11592 di repertorio Dott. Daniele Minussi, già Notaio in Cantù, ivi registrato il 4 ottobre 2002 al n. 3182 atti pubblici e trascritto a Lecco in data 3 ottobre 2002 ai nn. 14912/10885;
- nell'atto di costituzione di servitù a favore dell'Enel in data 28 maggio 2009 n. 78859/15742 di repertorio Dott. Alberto Cuocolo, già Notaio in Lecco, ivi registrato in data 1^a giugno 2009 al n. 5301 serie 1T e trascritto a Lecco in data 3 giugno 2009 ai nn. 7791/4967.

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 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.

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 6 febbraio 2025

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO - Dott. Guido Brotto