



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 138/2022 (+ 25/2024)

AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Nicola De Lisa, 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 MAIOR SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 12 ottobre 2022 e trascritto a LECCO in data 9 novembre 2022 ai nn. 18032/12974 nonché con atto notificato al soggetto esecutato in data 15 gennaio 2024 e trascritto a LECCO in data 6 febbraio 2024 ai nn. 1765/1398;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario
AVV. CORTI GIOVANNA ai seguenti recapiti: telefono: 0341365212; email:
avv.giovannacorti@gmail.com; cellulare: 3460882777;

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: 17 settembre 2025 alle ore 16:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 58.900,00

offerta efficace a partire da Euro 44.175,00

(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 di CASATENOVO (LC), Sezione Censuaria di CASATENOVO, nel fabbricato sito alla via Madonnina n. 10, unità immobiliare ad uso abitativo con pertinenziale box auto, e precisamente come relazionato dall'esperto stimatore:

- appartamento al piano primo, composto da soggiorno, cucina, tre camere, servizio, disimpegno e due balconi;
- box auto al piano interrato, di pertinenza del suddetto appartamento.

Il tutto rispettivamente identificato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Sezione CAS - Foglio 12

* **mappale 3840 sub. 2**, Via Madonnina n. 10, piano 1, cat. A/2, cl. 2, vani 6, sup. cat. totale mq. 107, totale escluse aree scoperte mq. 105, R.C. Euro 511,29

* **mappale 3840 sub. 3**, Via Madonnina n. 10, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 28, R.C. Euro 130,15

PRECISAZIONE CATASTALE: le unità immobiliari in oggetto non risultano correttamente intestate a parte debitrice.

Confini:

- dell'appartamento: area comune e proprietà di terzi, via Madonnina, area comune;
- del box auto: terrapieno su proprietà di terzi, via Madonnina, box "B2", area comune.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, tali per legge, titolo o destinazione - nella misura di 500/1000 (cinquecento millesimi).

Inoltre è pure compresa nella presenta vendita la quota indivisa in ragione di 1/10



dell'area adibita a strada e parcheggio, identificata catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni - foglio 1

* **mappale 3839**, semin arbor 1, mq. 370, R.D. Euro 2,20, R.A. Euro 1,91.

Confini (con riferimento alla mappa di C.T.): proprietà di terzi, mappale 3840, via Madonnina, mappali 2115, 9129 e 2107.

Si fa avvertenza che, come relazionato dall'esperto stimatore nella perizia allegata agli atti, l'accesso al fabbricato avviene da piccola area pertinenziale a camminamento e verde inclusa nella recinzione; non è presente in banca dati catastale alcun elaborato planimetrico che raffigura gli enti comuni. Si ritiene tale area, essendo la stessa pertinenziale soltanto al fabbricato "C" di cui fa parte il compendio immobiliare in oggetto, in comproprietà soltanto alle unità del suddetto fabbricato "C", e quindi in comproprietà per 500/1000 (cinquecento millesimi) alle unità immobiliari in oggetto.

Notizie ai sensi della vigente disciplina in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un fabbricato edificato in forza di concessione edilizia n. 53/81, per lavori di costruzione di casa di abitazione con sottostante negozio completo di recinzione e strada di accesso, rilasciata dal Comune di Casatenovo il 23 giugno 1981, con permesso di abitabilità del 28 agosto 1985 - pratica n. 53/81.

L'esperto stimatore ha dichiarato altresì che le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita, in forza del PGT - piano di governo del territorio vigente - delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 19 giugno 2013, ricadono in zona art. 35 B - insediamenti di conurbazione.

L'esperto stimatore ha dichiarato inoltre che le unità immobiliari, oggetto del



presente avviso di vendita, sono conformi sotto il profilo urbanistico, mentre presentano le seguenti difformità a livello edilizio e catastale:

- nella camera adiacente al piccolo balcone è stata ampliata la superficie, portando la muratura esterna in linea con la restante porzione della facciata. Tale modifica configura un aumento di superficie e volume che nella fattispecie non è sanabile. La situazione non è regolarizzabile nello stato di fatto, ma dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato. Tale ripristino comporterà l'arretramento della muratura esterna e della porta finestra nella porzione adiacente il balcone. Le finiture e le dimensioni dovranno rispettare le quote riportate negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia;

- difformità nella disposizione e nella conformazione dei tavolati interni; in particolare, rispetto agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia, è stato variato l'accesso all'abitazione dalle scale, è stata ricavata una camera ove nelle tavole grafiche era indicato interamente il soggiorno, è stato ricavato il bagno nel reparto notte in luogo del bagno previsto nella zona ingresso. Al piano interrato nel box è stata eseguita una partizione interna al fine di dividere le due unità immobiliari presenti e l'altezza netta rilevata è pari a 2,25 metri in luogo dei 2,40 metri riportati negli elaborati grafici. Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione. Il tecnico dovrà inoltre verificare e presentare il calcolo dei rapporti aero-illuminanti secondo la nuova disposizione interna dell'abitazione;

- relativamente all'appartamento: lievi difformità nei tavolati interni rispetto alla planimetria catastale; in particolare è stato demolito il tavolato divisorio tra il soggiorno e il disimpegno della zona notte;

- relativamente al box auto: l'altezza netta rilevata è pari a 2,25 metri in luogo ai



2,40 metri riportati nella planimetria catastale depositata;

- la ditta catastale relativamente agli immobili in oggetto non risulta allineata alle risultanze dei Registri Immobiliari, pertanto la ditta catastale dovrà essere aggiornata.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile, mediante:

- pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione;
- allineamento della ditta catastale e presentazione delle 2 (due) planimetrie catastali in variazione.

Quanto alla situazione non regolarizzabile dovrà inoltre essere ripristinato lo stato autorizzato.

Il tutto con un costo quantificato dall'esperto stimatore in complessivi euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero).

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 in oggetto 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 a rogito del notaio Filippo Carlisi di Casatenovo, in data 9 aprile 2003, rep. n. 142777/12836, debitamente registrato, trascritto a Lecco l'11 aprile 2003 ai nn. 6222/4201.

Si fa inoltre avvertenza che, come segnalato dall'esperto stimatore nella perizia



allegata agli atti, è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, in autentica per notaio Modesto Bosisio in data 8 giugno 1981, rep. n. 83507/26614, i cui patti e condizioni si intendono qui per integralmente riportati.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, 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 eseguita 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 17 settembre 2025 alle ore 16:00, presso la sala aste dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, sita in Lecco, via Roma n. 34, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

Nel caso di presentazione di più offerte, il delegato darà inizio alla gara alla quale potranno partecipare tutti gli offerenti presenti, le cui offerte siano ritenute validamente formulate.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti.

La gara verrà dichiarata conclusa se nel tempo massimo di due minuti non verranno effettuate offerte in aumento rispetto all'ultima offerta validamente formulata.

Per quanto riguarda le offerte (singolarmente proposte o all'esito della gara) si precisa che saranno così considerate:

1) OFFERTE INEFFICACI:

a) saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine **DELLE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili;

b) saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita;

c) saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate dal presente avviso di vendita;

d) saranno dichiarate inefficaci le offerte formulate da soggetti giuridici, sprovviste dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

2) OFFERTA UNICA:



- a) qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, il Notaio delegato non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;
- c) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, e non siano state depositate istanze di assegnazione, il Notaio Delegato fa luogo alla vendita, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio Delegato è stato autorizzato a sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al Giudice perché adotti i provvedimenti opportuni;

3) PLURALITA' DI OFFERTE:

- a) qualora siano presentate più offerte, il Notaio Delegato invita **in ogni caso** alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente, purché l'ultimo prezzo offerto dopo la gara sia pari o superiore al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita; Se **tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base**, il Notaio Delegato procederà nel seguente modo:
- a1) se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;
- a2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Notaio delegato procede con la vendita a favore del miglior offerente risultante dalla gara, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al



Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio delegato è stato autorizzato dal Giudice a **sospendere l'aggiudicazione**;

b) in caso di **mancata partecipazione alla gara**, aggiudicherà a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita o che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, sempre sul presupposto che l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita; **in mancanza di tale presupposto**, il Notaio delegato procederà nel seguente modo:

b1) se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti relativi alle predette istanze;

b2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Notaio delegato procede con la vendita a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta o che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio delegato è stato autorizzato dal Giudice a **sospendere l'aggiudicazione**.

MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO

VENDITA SENZA INCANTO

In base alle disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà redigere offerta irrevocabile d'acquisto (il modello potrà essere reperito sul sito www.associazionenotailecco.it), in carta bollata da Euro 16,00 contenente:

a).1 **se l'offerente è una persona fisica**: le generalità dell'offerente (Cognome,



Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio come meglio infra precisato, l'indicazione dello stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi) e di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario; provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità in corso di validità, del codice fiscale, del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario e dell'eventuale estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale, se coniugato.

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

Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio

L'offerente, sia persona fisica che persona giuridica, deve dichiarare la propria



residenza o eleggere domicilio nel comune di Lecco o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Lecco.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto dovranno essere formulate personalmente oppure tramite avvocato munito di procura speciale notarile.

b) l'indicazione del numero della presente procedura esecutiva nonché nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto per il quale intende formulare valida offerta. Qualora i lotti posti in vendita abbiano ad oggetto immobili con caratteristiche simili (es. box) si potrà formulare una cosiddetta "offerta a cascata" ossia un'unica offerta per più lotti, dichiarando di volerne acquistare soltanto uno con il relativo ordine di preferenza. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi base differenti la cauzione dovrà essere calcolata sul lotto con il valore più alto;

c) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

d) l'indicazione se intenda avvalersi della agevolazione fiscale per la prima casa;

e) l'indicazione se intenda richiedere concordemente al creditore ipotecario o pignoratizio, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, l'assunzione del debito ex art. 508 c.p.c. con le garanzie ad esso inerenti e conseguente liberazione del debitore.

Alla sopra citata dichiarazione dovrà essere allegato, perché l'offerta sia efficace **assegno circolare non trasferibile intestato nel seguente modo: procedura esecutiva R.G.N.138/2022 (+ 25/2024)** 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 4 giugno 2025

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Nicola De Lisa