



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 159/2016

AVVISO DI **SETTIMA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

La Dott.ssa Federica Croce, Notaio in Lecco, delegata 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 29 giugno 2016 e trascritto a LECCO in data 21 luglio 2016 ai nn. 9498/6589;

visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzioni in data 22 maggio 2019, 23 luglio 2019, 14 settembre 2020, 29 novembre 2020 e 18 gennaio 2021;

PREMESSO CHE

si ritiene necessario meglio precisare il diritto posto in vendita relativamente al lotto primo;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. AGOSTANI LUCA ai seguenti recapiti: telefono: 0341288022; email: avv.lucaagostani@yahoo.com;

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: 23 maggio 2024 alle ore 15:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO PRIMO Euro 95.515,14

offerta efficace a partire da Euro 71.636,35

(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 QUINTO Euro 26.358,62

offerta efficace a partire da Euro 19.768,96

(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

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di CORTENOVA (LC), Sezione Censuaria di BINDO, in Via alla Chiesa n.14, villa singola con annessa area di pertinenza, disposta su tre livelli collegati tra loro tramite scala interna e composta, così come relazionato dal CTU, da disimpegno, cucina, soggiorno, studio, due camere, disimpegno, bagno, wc, portico e terrazzo al piano terra; disimpegno, due studi, bagno, ripostiglio e tre balconi a pozzo al piano sottotetto; con annessi vano ad uso cantina, taverna, centrale termica e lavanderia al piano seminterrato; oltre a vano ad uso autorimessa al piano interrato in corpo staccato, nonché altro vano ad uso autorimessa anch'esso al piano seminterrato non accatastato, avente accesso diretto dalla strada comunale, edificato nel sottosuolo del mappale 1482 di C.T.; oltre ad appezzamenti di terreno pertinenziali; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione BIN - Foglio 2

* **mappale 1482 sub. 501**, Via Alla Chiesa n. 14, piano S1-T-1, cat. A/8, cl. 1, vani 12,5, sup. cat. totale mq. 253, totale escluse aree scoperte mq. 244, R.C. Euro 1.678,48

* **mappale 1482 sub. 701**, Via Alla Chiesa n. 14, piano S2, cat. C/6, cl. 2, mq. 65,



sup. cat. totale mq. 74, R.C. Euro 144,35

Catasto Terreni - Foglio 9

* **mappale** 1482, ENTE URBANO, Ha. 0.08.09

* **mappale** 187, BOSCO CEDUO cl. 2, Ha. 0.03.90, Reddito Dominicale Euro 0,20,
Reddito Agrario Euro 0,12

* **mappale** 1864, SEMINATIVO cl. 3 , Ha. 0.02.78, Reddito Dominicale Euro 0,36,
Reddito Agrario Euro 0,43

Confini a corpo dei mappali 1482, 187 e 1864 (con riferimento alla mappa di C:T.):
fiume, mappali 1776, 424, 183, 453, 2223, 1863, 186 e Via Alla Chiesa.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia
(facendo pieno riferimento alla perizia): l'esperto stimatore ha affermato che il
fabbricato, oggetto del presente avviso di vendita e descritto come lotto primo, è
stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati dal
Comune di Cortenova:

- Licenza Edilizia pratica n. 177, rilasciata in data 7 agosto 1968, per la costruzione di una nuova casa di civile abitazione; relativo Permesso di Abitabilità rilasciato in data 29 dicembre 1975, con decorrenza in pari data;
- Licenza Edilizia pratica n. 194, rilasciata in data 10 luglio 1969, per la costruzione di un garage.

L'esperto stimatore ha affermato altresì che sono state presentate al Comune di Cortenova le seguenti pratiche edilizie:

- richiesta di Concessione Edilizia pratica n. 43/91, presentata in data 25 luglio 1991 al n. 2017 di protocollo, per livellamento del terreno e ricostruzione di muri pericolanti, per la quale il Comune ha richiesto integrazione in data 17 novembre 1991; documentazione integrativa depositata in data 24 gennaio 1992 al n. 241 di



protocollo;

- Denuncia di Inizio Attività pratica n. 108/2007, presentata in data 11 ottobre 2007 con il n. 3902 di protocollo, per opere di manutenzione straordinaria relative al rifacimento della pavimentazione della rampa di accesso; relativa comunicazione da parte del Comune in data 5 novembre 2007 al n. 3902 di protocollo dell'11 ottobre 2007.

L'esperto stimatore ha riscontrato le seguenti difformità a livello urbanistico-edilizio:

- diversa localizzazione dell'immobile nel lotto e realizzazione di balconi a pozzo; al riguardo l'esperto stimatore ha precisato che al momento della realizzazione del fabbricato, avvenuta negli anni 1968-1969, lo stesso non era in ambito sottoposto a vincolo subentrato successivamente con la Legge 431/1985, per la fascia di rispetto dei corsi d'acqua; pertanto l'accertamento di conformità potrà essere effettuato in quanto trattasi di traslazione dell'immobile con ugual dimensione volumetrica ed ugual sagoma rispetto a quanto autorizzato; le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di accertamento di compatibilità paesaggistica nonché di CILA in sanatoria, il tutto con un costo stimato dall'esperto stimatore in Euro 4.000,00, comprensivo delle sanzioni;

- realizzazione di box seminterrato; al riguardo l'esperto stimatore ha precisato che al momento della realizzazione del manufatto, avvenuta negli anni 1968-1969, lo stesso non era in ambito sottoposto a vincolo subentrato successivamente con la Legge 431/1985, per la fascia di rispetto dei corsi d'acqua; pertanto l'accertamento di conformità potrà essere effettuato; le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di accertamento di compatibilità paesaggistica nonché di CILA in sanatoria, il tutto con un costo



stimato dall'esperto stimatore in Euro 4.000,00, comprensivo delle sanzioni;

- realizzazione di box al piano interrato; difformità regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante presentazione di CILA in sanatoria, con un costo stimato dall'esperto stimatore in Euro 2.500,00.

L'esperto stimatore ha riscontrato che la villa è stata realizzata con diversa ubicazione nel lotto; tale edificazione ha coinvolto i terreni identificati catastalmente con i mappali 1482 e 187 di C.T., oggetto del presente avviso di vendita, nonché il mappale 424 di C.T. di proprietà di terzi.

L'esperto stimatore, in sede di sopralluogo, ha verificato che l'abitazione, pur essendo stata realizzata secondo quanto previsto dal titolo edilizio, è stata ruotata nel lotto e parte del sedime è stato edificato sul mappale 424 di C.T. il quale, ancorchè di proprietà di terzi, nello stato di fatto dei luoghi è stato recintato unitamente all'area di pertinenza dell'immobile pignorato.

L'esperto stimatore ha precisato che il mappale 424 di C.T., è interessato per una superficie pari a mq 127,13 dalla porzione di edificio, mentre i restanti mq. 297,75 sono adibiti a giardino e che tale terreno viene utilizzato da oltre 20 anni.

L'esperto stimatore ha riscontrato altresì le seguenti difformità a livello catastale:

- diversa ubicazione dell'immobile nel lotto, mancata rappresentazione dei balconi a pozzo, delle bocche di lupo e difformità delle opere interne; le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante presentazione di nuovo tipo mappale per l'inserimento corretto del fabbricato in mappa, nonché aggiornamento della scheda catastale; il tutto con un costo stimato dall'esperto stimatore in Euro 2.100,00;

- realizzazione di vano ad uso autorimessa al piano seminterrato; difformità regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante accatastamento



e redazione di nuova scheda catastale; il tutto con un costo stimato dall'esperto stimatore in Euro 2.100,00.

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 trovassero nelle condizioni previste per la presentazione della pratica edilizia 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, quanto in oggetto, ricade secondo l'art. 94 comma 10 delle NTA, in "fascia di rispetto da allevamenti zootecnici" D.lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera C), fascia di rispetto corsi d'acqua (150 m) n. 407 valle Biagio o Val Grande (Burl n. 42 2^a supplemento straordinario del 15 ottobre 1986), istituito dopo la realizzazione dell'edificio oggetto di perizia.

L'esperto stimatore ha dichiarato che, quanto in oggetto, ricade in zona "B4 - reinsediamento residenziale di Bindo" secondo il PGT vigente.

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, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti.

Si fa avvertenza che le unità immobiliari di cui al mappale 1482 subb. 501 e 701 di C.F. ed il mappale 187 di C.T., oggetto del presente avviso di vendita e descritti come lotto primo, sono gravati da trascrizione del preliminare di compravendita redatto in data 29 luglio 2011 nn. 7509/4513 di repertorio della Dott.ssa Della Chà Chiara, Notaio in Milano, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 4 agosto 2011 ai nn. 12111/8161, con riferimento alla quale sono decorsi i tre anni previsti dall'art. 2645 bis C.C., senza che sia stato trascritto od annotato alcun atto



di trasferimento immobiliare.

Si evidenzia infine che sugli immobili posti in vendita (mapp. 1482 sub. 501 e mapp. 1482 sub. 701) con atto in data 27 luglio 2011 n. 7508/4512 di repertorio della Dottoressa Chiara Della Cha', Notaio in Milano, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 4 agosto 2011 ai nn. 12110 R. Gen./8160 R.P., è stato costituito diritto di abitazione a favore di soggetto nato in data 17 settembre 1943.

Tale diritto non è opponibile al creditore che ha iscritto l'ipoteca in data 3 agosto 2011 ai nn. 11862 R. Gen./2200 R.P. e si estinguerà ai sensi del II° comma dall'art. 2812 cod. civ.

LOTTO QUINTO

Diritto di Usufrutto

In Comune Amministrativo di LECCO (LC), Sezione Censuaria di OLATE, fabbricato in fase di ristrutturazione con annessa area di pertinenza, in Via Cernaia n. 24, composto, con pieno riferimento all'allegato "consistenza del compendio" della perizia, da locale di deposito, locale caldaia e cantina al piano seminterrato; cinque locali deposito, due bagni e relativi antibagni, altri due locali ed area esterna al piano terra; un locale in ristrutturazione, balcone e due terrazzi scoperti al piano primo (livello Via Cernaia); sottotetto in costruzione, abbaino e balcone al piano sottotetto; identificato catastalmente, nella sua consistenza originaria, nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione OLA - Foglio 4

* **mappale 835 sub. 501** graffato con 837 sub 501, Via Cernaia n. 24, piano 1, cat. A/2, cl. 2, vani 11, sup. cat. totale mq. 208, totale escluse aree scoperte mq. 180, R.C. Euro 1.448,66

* **mappale 835 sub. 502** graffato con 837 sub 502, Via Cernaia n. 24, piano T-S1,



cat. C/2, cl. 6, mq. 404, sup. cat. totale mq. 532, R.C. Euro 1.418,81

Confini in unico corpo ed in senso orario (con riferimento alla mappa di C.T.): Via Cernaia, mappali 1040 e 47 e mappale 1016.

Il CTU ha dichiarato che l'accesso carraio all'immobile avviene dalla Via Cernaia e poi da una via privata, mentre l'ingresso pedonale avviene direttamente dalla via Cernaia.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): il CTU, con integrazione del 20 ottobre 2018, ha affermato che il fabbricato, oggetto del presente avviso di vendita e descritto come lotto quinto, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967 e che successivamente sono state presentate al Comune di Lecco le seguenti pratiche edilizie:

* Denuncia di Inizio Attività protocollata dal Comune di Lecco in data 28 luglio 2008 al n. 39241, per la ristrutturazione parziale dell'edificio, con parziale recupero ad uso abitativo del sottotetto; relativamente alla quale è stata presentata al Comune di Lecco in data 3 marzo 2010, prot. n. 10798, comunicazione di voltura. Il CTU ha affermato, sempre con integrazione 20 ottobre 2018, che ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi di un'unità immobiliare indipendente rispetto all'appartamento sottostante, come nel caso in esame, si deve verificare un posto auto dedicato. Il suddetto posto auto può essere reperito all'interno dell'immobile e/o dell'area pertinenziale al medesimo;

* Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollata dal Comune di Lecco in data 18 febbraio 2013 al n. 13360, per manutenzione straordinaria - completamento opere.

Il CTU ha precisato che l'edificio in oggetto è in fase di ristrutturazione e, nell'ambito



degli interventi edilizi previsti dalle pratiche depositate agli atti del Comune, è stato realizzato il piano sottotetto ed il rifacimento del manto di copertura con travi in legno a vista. Sono stati effettuati gli interventi di consolidamento strutturale, le demolizioni delle pareti interne e delle finestrate, nonché la rimozione delle pavimentazioni al piano primo.

Il CTU ha precisato che, a seguito del sopralluogo effettuato nell'immobile, è stato effettuato rilievo dello stato dei luoghi, da cui risulta lo stato al rustico dell'involucro esterno. Non sono state effettuate le ripartizioni interne, gli impianti, le finiture e la sistemazione esterna. In sede di sopralluogo sono state annotate le destinazioni dei locali oltre che le finiture. Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto della destinazione d'uso e della possibilità di poter effettuare il cambio di destinazione d'uso di porzioni di immobili in considerazione delle volumetrie residenziali conferite dall'ambito urbanistico e dalla verifica degli altri parametri urbanistici.

Il CTU ha precisato inoltre che il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà presentare una nuova scheda catastale, a seguito della realizzazione del piano sottotetto, con costo preventivato dal CTU in Euro 1.000,00, comprensivo di oneri e di spese.

Il CTU ha inoltre affermato che le pratiche edilizie relative all'immobile depositate agli atti del Comune sono scadute, precisando che il futuro aggiudicatario dovrà presentare una nuova pratica per il completamento degli interventi edilizi e, a seguito della realizzazione degli stessi, provvedere all'aggiornamento delle schede catastali relative all'immobile oggetto di ristrutturazione.

Il CTU ha dichiarato che, quanto in oggetto, ricade in zona "R3 - Zona Territoriale residenziale ad alta densità", secondo il PGT vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 30 giugno 2014, pubblicata sul BURL n. 10 del 4



marzo 2015; regime vincolistico: fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua - aree tutelate per legge (art. 142 lettera c).

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.

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 23 maggio 2024 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 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 la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita; **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 e 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 e 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 nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco), stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime



patrimoniale scelto dai coniugi), 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; l'indicazione di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.

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 ai 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), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco), 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, nonché 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); **l'indicazione di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto dovranno essere formulate personalmente oppure tramite avvocato munito di procura speciale notarile, salvo che lo stesso partecipi per persona da nominare;



- 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 depositare presso la sede dell'Associazione Notarile di Lecco 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, il tutto mediante assegni circolari di emissione bancaria non trasferibili intestati all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco.

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 dei beni immobili a lui aggiudicati 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 con i relativi allegati, nonché il nominativo ed il recapito telefonico del custode giudiziario, saranno inseriti in siti Internet specializzati per le vendite giudiziarie, nonché sarà oggetto di eventuali altre forme di pubblicità cartacee determinate in base al valore di vendita dei beni immobili come disposto dal Giudice dell'Esecuzione. 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 27 marzo 2024

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Federica Croce