



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 159/2016

AVVISO DI **prima vendita** DI BENI IMMOBILI

La Dott.ssa Federica Croce, Notaio in Lecco, 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 e 14 settembre 2020;

RENDE NOTO

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

A V V I S A

che presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, Via Roma n. 28 -Lecco- procederà alla:

-VENDITA SENZA INCANTO: 13 ottobre 2021 alle ore 15:30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO SECONDO Euro 155.900,00

offerta efficace a partire da Euro 116.925,00

(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

Prezzo base del LOTTO TERZO Euro 317.200,00

offerta efficace a partire da Euro 237.900,00





(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

Prezzo base del LOTTO QUARTO Euro 91.900,00

offerta efficace a partire da Euro 68.925,00

(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

Prezzo base del LOTTO QUINTO Euro 148.100,00

offerta efficace a partire da Euro 111.075,00

(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

Prezzo base del LOTTO SESTO Euro 213.200,00

offerta efficace a partire da Euro 159.900,00

(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

Prezzo base del LOTTO SETTIMO Euro 107.000,00

offerta efficace a partire da Euro 80.250,00

(non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze infra citate)

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO SECONDO

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di CORTENOVA (LC), Sezione Censuaria di BINDO, in Via alla Chiesa n. 12, casa con annessa area pertinenziale disposta su due livelli, eretta su area al mappale 186 ente urbano di C.T. di are 02.50, consistente, con pieno riferimento all'allegato "consistenza del compendio" della perizia, in due locali





sgombero, disimpegno, w.c., portico ed aree esterne al piano seminterrato; ingresso, cucina, soggiorno, due camere, due bagni, disimpegno e balcone al piano rialzato; con scale interne ed esterne di accesso e collegamento tra i piani; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione BIN - Foglio 2

* **mappale 186 sub. 501**, Via Alla Chiesa, piano 1-S1, cat. A/3, cl. 1, vani 4, R.C.

Euro 165,27

* **mappale 186 sub. 502**, Via Alla Chiesa, piano 1-S1, cat. A/3, cl. 1, vani 4, R.C.

Euro 165,27

PRECISAZIONI CATASTALI: si fa avvertenza che:

- le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita e descritte come lotto secondo, non risultano correttamente intestate solo a parte debitrice, come meglio infra precisato;

- il fabbricato, oggetto del presente avviso di vendita e descritto come lotto secondo, è ubicato in Via alla Chiesa al civico n. 12, civico non risultante in banca dati catastale.

Confini in senso orario (con riferimento alla mappa di C.T.): mappali 1482 e 1863 e strada.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): il CTU ha affermato che il fabbricato, oggetto del presente avviso di vendita e descritto come lotto secondo, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967 e più precisamente in forza della Licenza Edilizia pratica n.1/bis, rilasciata dal Comune di Cortenova in data 27 marzo 1964; fatta precisazione che la predetta Licenza è stata rilasciata in via di sanatoria a seguito della determinazione n. 9039.1.15.19 Div. San. in data 27





febbraio 1964, emessa dalla Prefettura di Como (abitabilità rilasciata dal Comune di Cortenova in data 11 agosto 1964, pratica n.1/bis).

Il CTU ha riscontrato le seguenti difformità urbanistico-edilizie:

* realizzazione di scale esterne in area pertinenziale, modifica apertura ingresso e tettoia di copertura dell'ingresso ed opere interne. Il CTU ha precisato che la porzione del compendio, ove è stato realizzato l'immobile in oggetto, al momento dell'esecuzione dello stesso nell'anno 1964, non ricadeva in ambito sottoposto a vincolo, subentrato successivamente con la Legge 431/85 per la fascia di rispetto dei corsi d'Acqua (in particolare Valle Biagio n. 407). Il CTU ha precisato che l'accertamento di conformità ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., potrà essere effettuato in quanto trattasi di opere minori, che non comportano la creazione di nuove volumetrie rispetto a quanto autorizzato;

* modifica ingresso ed opere interne; il CTU ha precisato che tali opere consistono nell'accorpamento al piano rialzato di due unità abitative, con lievi rettifiche dei tavolati interni.

Il CTU ha precisato che la regolarizzazione di quanto sopra riportato potrà avvenire, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante pratica di Accertamento di Conformità Paesaggistica e di Cila in Sanatoria, il tutto ad un costo preventivato dal CTU nel modo seguente:

- pratica di Accertamento di conformità: Euro 1.500,00;
- sanzione ambientale: da quantificarsi da parte dell'organo preposto;
- Cila in sanatoria: Euro 1.500,00;
- sanzione edilizia: Euro 2.000,00.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 il futuro aggiudicatario, solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento, qualora gli





immobili si 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.

Il CTU ha riscontrato le seguenti difformità catastali: accorpamento delle unità abitative al piano rialzato e dei locali accessori posti al piano seminterrato. Il CTU ha dichiarato che dette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante adeguamento della scheda catastale, il tutto ad un costo preventivato dal CTU nel modo seguente: redazione aggiornamento scheda catastale comprensivo di oneri Euro 800,00.

Il CTU ha precisato che, quanto in oggetto, risulta di piena proprietà dell'esecutato, anche se catastalmente risultano ancora intestatari i precedenti usufruttuari. Il CTU, con comunicazione in data 20 ottobre 2018, ha precisato che non si rilevano motivi ostativi affinché il bene possa essere ceduto a terzi, in assenza di riallineamento della situazione catastale, poichè l'esecutato è attualmente proprietario dell'intero bene, a seguito del decesso dei soggetti indicati nella visura catastale che godevano di usufrutto; pertanto il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'allineamento dell'intestazione catastale.

Il CTU 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.

Il CTU ha dichiarato che, quanto in oggetto, ricade in zona "B4 - reinsediamento residenziale di Bindo" secondo il PGT vigente.





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

Si fa avvertenza che l'unità immobiliare di cui al mappale 186 sub. 501, oggetto del presente avviso di vendita e descritta come lotto secondo, è gravata 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.

LOTTO TERZO

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di LECCO (LC), Sezione Censuaria di CASTELLO SOPRA LECCO, a parte del fabbricato condominiale in Via Pasubio n. 3/C, edificato su area distinta nel Catasto Terreni dei predetti Comune e Sezione, al foglio logico n.1, foglio di mappa n.1, con il mappale 531, Ente Urbano di Ha 0.39.40, le seguenti unità immobiliari:

- 1) appartamento, derivante dal collegamento di due unità immobiliari, composto, così come relazionato dal CTU, da ingresso-sala da pranzo, soggiorno, cucina, ripostiglio-wc, disimpegno, due bagni, due camere, guardaroba e terrazzo al piano primo;
- 2) vano ad uso cantina al piano interrato;
- 3) vano ad uso cantina al piano interrato, non separato materialmente dal vano ad uso cantina di cui al seguente punto 4);
- 4) vano ad uso cantina al piano interrato, non separato materialmente dal vano ad





uso cantina di cui al precedente punto 3);

5) vano ad uso autorimessa al piano interrato;

il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione CAS - Foglio 1

* **mappale 531 sub. 38**, Via Pasubio n. 3/A, piano 1, scala C, cat. A/3, cl. 4, vani 5,5, sup. cat. totale mq. 67, totale escluse aree scoperte mq. 64, R.C. Euro 653,32, edificio B

* **mappale 531 sub. 39**, Via Pasubio n. 3/A, piano 1, scala C, cat. A/3, cl. 4, vani 4, sup. cat. totale mq. 32, totale escluse aree scoperte mq. 31, R.C. Euro 475,14, edificio B

* **mappale 531 sub. 100**, Via Pasubio n. 1/A, piano S1, cat. C/2, cl. 5, mq. 5, sup. cat. totale mq. 4, R.C. Euro 14,98

* **mappale 531 sub. 101**, Via Pasubio n. 1/A, piano S1, cat. C/2, cl. 5, mq. 5, sup. cat. totale mq. 4, R.C. Euro 14,98

* **mappale 531 sub. 102**, Via Pasubio n. 1/A, piano S1, cat. C/2, cl. 5, mq. 5, sup. cat. totale mq. 4, R.C. Euro 14,98

* **mappale 531 sub. 111**, Via Pasubio n. 1/A, piano S1, cat. C/6, cl. 6, mq. 26, sup. cat. totale mq. 27, R.C. Euro 193,36

Confini:

* del mapp. 531 sub. 38: enti comuni, mappale 530/d e mappale 531 sub. 39;

* del mapp. 531 sub. 39: enti comuni, mappale 530 sub. 38, affaccio su Via Pasubio e mappale 530 sub. 40;

* del mapp. 531 sub. 100: enti comuni, mappale 530 sub. 99, terrapieno e mapp. 530 sub. 101;

* del mapp. 531 sub. 101: enti comuni, cantina mapp. 531 sub. 100, terrapieno e





cantina mapp. 531 sub. 102;

* del mapp.531 sub. 102: enti comuni su due lati, cantina mapp. 531 sub. 100 e terrapieno;

* del mapp. 531 sub. 111: enti comuni, mapp. 530 sub. 110 e terrapieno.

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 in ragione di:

* 20,92/1000 quanto al mappale 531 sub. 38;

* 14,46/1000 quanto al mappale 531 sub. 39;

* 0,31/1000 quanto al mappale 531 sub. 100;

* 0,31/1000 quanto al mappale 531 sub. 101;

* 0,31/1000 quanto al mappale 531 sub. 102;

* 4,10/1000 quanto al mappale 531 sub. 111;

il tutto come risultante dall'atto a rogito del Notaio Daniele Minussi di Lecco in data 30 giugno 2009, Rep. 140692/23791, infra citato.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia nonché all'atto di provenienza a parte debitrice): il CTU ha affermato che il fabbricato condominiale in cui sono comprese le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita e descritte come lotto terzo, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Concessione Edilizia n. 1822/94 prot. LB/vb, rilasciata dal Comune di Lecco in data 8 agosto 1994;

- Concessione Edilizia in variante alla predetta Concessione Edilizia n. 1822/94, rilasciata dal Comune di Lecco in data 26 marzo 1998, prot. n. 19359/97 OL/gm;

- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Lecco in data 10 gennaio 2001





e protocollata al n. 176, relativa alle opere interne e riguardante l'accorpamento di due unità abitative identificate con i mappali n. 531 sub. 38 e 531 sub. 39 in una unica, mediante la realizzazione di opere interne.

Dagli atti di provenienza a parte debitrice si evince che sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi, dal Comune di Lecco:

- Autorizzazioni in data 30 settembre 1996 n. 24432 prot. e in data 9 aprile 1997 n. 9692 prot.;
- Concessione Edilizia in sanatoria in data 26 marzo 1998 n. 8636/98.

Il CTU ha riscontrato le seguenti difformità urbanistico-edilizie: è stata depositata agli atti del Comune di Lecco la richiesta del certificato di Abitabilità/Agibilità in data 22 maggio 1998 al n.16250 di protocollo, in relazione alla Concessione Edilizia n.1822/94, rilasciata in data 8 agosto 1994 e successiva variante, relativa all'intero fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di esecuzione. In data 10 gennaio 2001, come sopra specificato, è stata depositata al Comune di Lecco la Denuncia di Inizio Attività per l'accorpamento delle due unità abitative, oggetto del presente avviso di vendita, e la realizzazione di opere interne; il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere alla presentazione al Comune di Lecco di una SCIA di agibilità ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il tutto ad un costo preventivato dal CTU in Euro 1.000,00, oltre a eventuali spese connesse alla certificazione degli impianti che devono essere allegate alla pratica.

Il CTU ha riscontrato le seguenti difformità catastali: con la sopra citata DIA del 10 gennaio 2001, vi è stata l'unione delle due unità immobiliari e la realizzazione di opere interne che hanno determinato una diversa ripartizione dell'immobile ad uso abitativo, rispetto a quanto raffigurato sulle schede catastali. Il CTU ha segnalato che detta unione comporta la redazione di una nuova scheda catastale, a cura e





spese del futuro aggiudicatario, il tutto ad un costo preventivato dal CTU in Euro 600,00 comprensivo di diritti catastali.

Il CTU ha precisato che sono stati uniti due vani ad uso cantina di cui ai mappali 531 subb. 101 e 102, mediante l'eliminazione del tavolato divisorio.

Il CTU ha dichiarato che quanto in oggetto ricade:

- in zona "R4 - zona territoriale residenziale mista ad altre destinazioni funzionali, ad alta densità", secondo il P.G.T. vigente alla data di redazione della perizia del 24 gennaio 2018, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.43 del 30 giugno 2014, pubblicato sul BURL n. 10 del 4 marzo 2015; norme tecniche ed indici: art. 5.4 - R4 - Zona territoriale residenziale mista ad altre destinazioni funzionali ad alta densità; 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, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati negli atti di provenienza a parte debitrice redatti rispettivamente:

- in data 9 dicembre 1999 n. 136542/34892 di repertorio Dott. Teodoro Berera, Notaio in Lecco, registrato a Lecco in data 22 settembre 1999 al n. 2880 atti privati e trascritto a Lecco in data 23 dicembre 1999 ai nn. 15664/10911;

- in data 25 settembre 2007 n. 5646/3818 di repertorio Dott. Ettore De Marzio, Notaio in Introbio, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 8 ottobre 2007 ai nn. 18213/10842;

- in data 30 giugno 2009 n. 140692/23791 di repertorio Dott. Daniele Minussi, Notaio in Introbio, registrato a Lecco in data 10 luglio 2009 al n. 1510 serie 1T e





trascritto a Lecco in data 14 luglio 2009 ai nn. 10406/6735.

Si fa altresì particolare riferimento a quanto contenuto nella Convenzione per l'esecuzione del piano di recupero relativo al complesso immobiliare sito in Comune di Lecco via Pasubio n. 1/A e 3/A, a rogito del Notaio Teodoro Berera di Lecco in data 2 dicembre 1993, Rep. 120671/26506, registrato a Lecco in data 21 dicembre 1993 al n. 2390 Mod.I e trascritto a Lecco in data 30 dicembre 1993 ai nn. 12171/8809, in forza della quale alcuni beni, non oggetto della presente esecuzione, sono destinati in parte in locazione ed in parte in vendita a soggetti aventi i requisiti previsti dalla convenzione con prezzi e canoni previsti dalla convenzione stessa. L'ubicazione dei boxes è stata variata ed approvata dal Comune di Lecco, con deliberazione della Giunta Comunale n. 177 del 7 aprile 1998, così come risulta dalla Comunicazione del Comune stesso in data 9 aprile 1998 n. 11658/89 di prot. e che trovasi allegata a precedente atto in autentica del Notaio Teodoro Berera di Lecco in data 9 aprile 1998, Rep. 132606/32441, registrato a Lecco in data 29 aprile 1998 al n. 1063 e trascritto a Lecco in data 8 maggio 1998 ai nn. 6351/4630.

Si dà atto che gli immobili individuati nel presente avviso di vendita come lotto terzo, risultano oggetto di Contratto di locazione ultranovennale a rogito del Notaio Daniele Minussi di Lecco in data 29 luglio 2011, Rep. 144997/26937, registrato a Lecco in data 29 luglio 2011 al n. 7790 serie 1T e trascritto a Lecco in data 1 agosto 2011 ai nn.11544/7750, per la durata di anni 12 (dodici), a decorrere dal 29 luglio 2011 con scadenza 29 luglio 2023.

Si precisa che il canone di locazione per l'intera durata del contratto, pari ad Euro 127.500,00, è stato anticipato dal locatore prima del predetto contratto, così come risulta dallo stesso.





Ai sensi degli artt. 2923 e 2924 cc e, come precisato dal Custode Giudiziario nella propria relazione datata 2 luglio 2020, il suddetto contratto di locazione è opponibile alla procedura esecutiva, fino alla scadenza del 29 luglio 2023.

LOTTO QUARTO

Nuda Proprietà

(gravata dal diritto di usufrutto vitalizio favore di soggetto nato il 6 luglio 1949)

In Comune Amministrativo di LECCO (LC), Sezione Censuaria di LECCO, a parte del fabbricato condominiale in Via Antonio Ghislanzoni n. 4, appartamento composto, così come relazionato dal CTU, da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, due camere e balcone al piano terzo; con annesso vano ad uso cantina al piano seminterrato; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione LEC - Foglio 3

* **mappale 2109 sub. 501**, Viale Dante Alighieri, piano S1-3, cat. A/2, cl. 4, vani 4,5, sup. cat. totale mq. 94, totale escluse aree scoperte mq. 93, R.C. Euro 976,10

PRECISAZIONE CATASTALE: si fa avvertenza che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare, oggetto del presente avviso di vendita e descritta come lotto quarto, è ubicato in Via Antonio Ghislanzoni n. 4 e non in Viale Dante Alighieri, come risultante in banca dati catastale.

Confini:

- dell'appartamento: prospetto su Via Antonio Ghislanzoni, edificio di cui al mappale 714, prospetto su corte interna, enti comuni e mappale 2109 sub. 41;
- del vano ad uso cantina: altra cantina, edificio di cui al mappale 714, mappale 2109 sub. 39 ed enti comuni.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di





compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, in ragione di 25/1000, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia ed agli atti di provenienza a parte debitrice): dagli atti di provenienza a parte debitrice si evince che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare, oggetto del presente avviso di vendita e descritta al lotto quarto, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967.

Il CTU ha affermato che, a seguito di accesso agli atti al Comune di Lecco, i funzionari pubblici non hanno avuto riscontri nei registri e reperito negli archivi comunali pratiche relative all'immobile e la pratica di richiesta dell'abitabilità.

Il CTU ha dichiarato che, quanto in oggetto, ricade in zona "R4 - Zona Territoriale residenziale mista ad altre destinazioni funzionali ad alta densità", secondo il P.G.T. vigente alla data di redazione della perizia del 24 gennaio 2018, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 30 giugno 2014, pubblicata sul BURL n. 10 del 4 marzo 2015; norme tecniche ed indici: art. 5.4 - R4 - Zona territoriale residenziale mista ad altre destinazioni funzionali ad alta densità; regime vincolistico: fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua - aree tutelate per legge (art. 142, lettera C).

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, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati negli atti di provenienza a parte debitrice redatti rispettivamente:

- in data 8 ottobre 1974 n. 41467 di repertorio Dott. Pietro Gaetani, Notaio in Lecco, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 21 ottobre 1974 ai nn.





7596/6658;

- in data 25 settembre 2007 n. 5646/3818, di repertorio Dott. Ettore De Marzio, Notaio in Lecco, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 8 ottobre 2007 al n. 18212/10841;

- in data 17 marzo 2008 n. 137807/21936, di repertorio Dott. Minussi Daniele, Notaio in Introbio, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 2 aprile 2008 al n. 5528/3467.

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.

LOTTO SESTO

Diritto di Usufrutto

In Comune Amministrativo di LECCO (LC), Sezione Censuaria di OLATE, porzioni del fabbricato ad uso residenziale sito in Via Bainsizza n. 28, e più precisamente:

- 1) unità abitativa disposta su quattro livelli (primo sottostrada, terra, primo e secondo) e composta da disimpegni, taverna, cantina, ripostiglio, lavanderia, w.c. e centrale termica al piano primo sottostrada; ingresso, disimpegni, soggiorno, locale cucina, wc e ripostiglio al piano terra; disimpegni, soggiorno, una camera e bagno al piano primo; tre camere, disimpegni, due bagni e balcone al piano secondo;
- 2) unità immobiliare disposta su tre livelli (primo sottostrada, terra e primo) composta da ingresso e locale cucina al piano terra; camera, disimpegno e bagno al piano primo; cantina al piano primo sottostrada;
- 3) vano ad uso autorimessa al piano primo sottostrada;

il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione OLA - Foglio 4

- * **mappale 731 sub. 705** graffato con 2211 sub 701, Via Bainsizza n. 28, piano S1-T-1-2, cat. A/2, cl. 3, vani 12,5, sup. cat. totale mq. 291, totale escluse aree scoperte mq. 289, R.C. Euro 2.130,38
- * **mappale 731 sub. 706**, Via Bainsizza n. 28, piano S1-T-1, cat. A/2, cl. 3, vani 2,5, sup. cat. totale mq. 73, totale escluse aree scoperte mq. 73, R.C. Euro 426,08
- * **mappale 2211 sub. 2**, Via Bainsizza n. 28, piano S1, cat. C/6, cl. 5, mq. 83, sup. cat. totale mq. 92, R.C. Euro 527,25





Confini in senso orario (anche con riferimento alla mappa di C.T.):

* del mappale 731 sub. 705 graffato con il mappale 221 sub. 701:

- del piano primo sottostrada: terrapieno e unità immobiliare di cui al mappale 2211 sub. 2;

- del piano terra: mappale 982, unità immobiliare di cui al mappale 731 sub. 706, mappale 2179 ed unità immobiliare di cui al mappale 2211 sub. 1;

- del piano primo: prospetto sul mappale 982, unità immobiliare di cui al mappale 731 sub. 706, prospetto sul mappale 2179 e prospetto sul mappale 2211 sub. 1;

- del piano secondo: muro perimetrale, unità immobiliare di cui al mappale 731 sub. 4, prospetto su unità immobiliare di cui al mappale 2179 e prospetto su unità immobiliare di cui al mappale 2211 sub. 1;

* del mappale 731 sub. 706:

- del piano primo sottostrada: terrapieno su tutti i lati;

- del piano terra: muro perimetrale, unità immobiliare di cui al mappale 731 sub. 4, mappale 2178, mappale 2179 e unità immobiliare di cui ai mappali 731 sub. 705 e 2211 sub. 701 (graffati);

- del piano primo: muro perimetrale, unità immobiliare di cui al mappale 731 sub. 4, prospetto sul mappale 2178, prospetto sul mappale 2179 e prospetto su unità immobiliare di cui ai mappali 731 sub. 705 e 2211 sub. 701 (graffati);

* del mappale 2211 sub. 2: muro perimetrale e unità immobiliare di cui ai mappali 731 sub. 705 e 2211 sub. 701 (graffati).

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.

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 in cui sono comprese le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita e descritte come lotto sesto, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967 e che successivamente sono stati presentati e/o rilasciati dal Comune di Lecco i seguenti provvedimenti:

* Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Lecco in data 1^a marzo 1999, prot. n. 20354/98 MC/cdl, relativa alla ristrutturazione mediante recupero abitativo del sottotetto nonché formazione di autorimessa interrata;

* Denuncia di inizio Attività protocollata dal Comune di Lecco in data 30 agosto 2000 al prot. n. 27621, relativa a variante alla predetta Concessione Edilizia del 1^a marzo 1999, prot. n. 20354/98 MC/cdl;

* richiesta di agibilità presentata al Comune di Lecco in data 27 maggio 2011.

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità a livello catastale, a seguito del confronto tra il rilievo strumentale e le schede catastali: presenza di una finestra che risulta essere rappresentata negli elaborati depositati agli atti del Comune ma non nella scheda catastale; non è rappresentata nella scheda catastale una bocca di lupo con relativa finestra ed il locale lavanderia, entrambi posti al piano interrato. Il CTU ha rilevato, pertanto, l'esigenza di aggiornare le relative schede catastali, a cura e spese del futuro aggiudicatario, il tutto ad un costo preventivato dal CTU in Euro 800,00.

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; norme tecniche ed indici: Art.5.3 - R3 Zona Territoriale Residenziale Ad Alta Densità, regime vincolistico: ricompreso in Fascia di Rispetto, Catasto





Radio Impianti (Arpa), T - Telefonia Cellulare.

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.

Si dà atto che gli immobili individuati nel presente avviso di vendita come lotto sesto, risultano oggetto di Contratto di locazione ultranovennale a rogito del Notaio Daniele Minussi di Lecco in data 29 luglio 2011, Rep.144998/26938, registrato a Lecco in data 29 luglio 2011 al n. 7791 serie 1T e trascritto a Lecco in data 1^a agosto 2011 ai nn.11545/7751, per la durata di anni 12 (dodici), a decorrere dal 29 luglio 2011, con scadenza 29 luglio 2023.

Si precisa che il canone di locazione per l'intera durata del contratto, pari ad Euro 127.500,00, è stato anticipato dal locatore prima del predetto contratto, così come risulta dallo stesso.

Ai sensi degli artt. 2923 e 2924 cc e, come precisato dal Custode Giudiziari, nella propria relazione datata 2 luglio 2020, il suddetto contratto di locazione è opponibile alla procedura esecutiva fino alla scadenza del 29 luglio 2023.

Si dà atto che gli immobili di cui al presente lotto sesto, risultano gravati dalla sotto elencata formalità pregiudizievole, la quale non verrà ordinata di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento:

- Fondo Patrimoniale di cui all'atto a rogito del Notaio Fabio Valenza di Parma in data 30 luglio 2012, Rep. 23244/10584, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 27 agosto 2012 ai nn.12217/9411, costituito dal soggetto titolare del diritto di nuda proprietà.

LOTTO SETTIMO

Proprietà Piena





In Comune Amministrativo di LECCO (LC), Sezione Censuaria di SAN GIOVANNI A CASTAGNE, nello stabile condominiale sito in Via Plinio n. 21, appartamento composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno, ripostiglio, disimpegni e balcone al piano primo; con annesso vano ad uso cantina al piano seminterrato; oltre a vano ad uso autorimessa al piano terra; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione SG - Foglio 5

* **mappale 893 sub. 5**, Viale Adamello n. 21, piano 1, cat. A/2, cl. 2, vani 4, sup. cat. totale mq. 80, totale escluse aree scoperte mq. 80, R.C. Euro 526,79

Catasto Fabbricati - Sezione SG - Foglio 8

* **mappale 900 sub. 1**, Viale Adamello n. 21, piano T, cat. C/6, cl. 4, mq. 14, sup. cat. totale mq. 14, R.C. Euro 75,92

PRECISAZIONI CATASTALI: si fa avvertenza che:

- il fabbricato condominiale in cui si trovano le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita e descritti al lotto settimo, è ubicato in Via Plinio n. 21 e non in Via Adamello n. 21, come risultante in banca dati catastale;
- relativamente all'unità immobiliare di cui al mappale 893 sub. 5, in banca dati catastale non risulta inserito il piano S1, in cui si trova il vano ad uso cantina.

Confini in senso orario:

- dell'appartamento: prospetto su area di cui al mappale 893 di Catasto Terreni, altra unità immobiliare e vano scala comune;
- del vano ad uso cantina: corridoio comune ed altre unità immobiliari;
- del vano ad uso autorimessa: area di cui al mappale 893 di Catasto Terreni, autorimessa di proprietà di terzi, ancora con il mappale 893 e con il mappale 899.

All'unità immobiliare di cui al mappale 893 sub. 5 sopra descritta segue e compete,





anche a risultanza dell'antico atto di provenienza in autentica del Notaio Teodoro Berera di Lecco in data 25 febbraio 1976, Rep. 40567, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 23 marzo 1976 ai nn. 2144/1783, la proporzionale quota di comproprietà delle parti, spazi ed enti comuni del fabbricato, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C., in ragione di 39/1000.

All'autorimessa di cui al mappale 900 sub. 1 segue e compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti, spazi ed enti comuni del fabbricato di cui al mappale 900, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): il CTU ha affermato che il compendio in cui sono comprese le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita e descritte come lotto settimo, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967 e che successivamente, non sono state eseguite altre opere che richiedessero ulteriori provvedimenti autorizzativi (fabbricato dichiarato abitabile dal Comune di Lecco in data 20 ottobre 1964).

Il CTU ha riscontrato le seguenti difformità catastali: non risulta rappresentata una finestra esistente; pertanto il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'aggiornamento della scheda catastale con un costo preventivato dal CTU in Euro 400,00.

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 (parte del box e parte del mappale 893) 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.

Si dà atto che gli immobili individuati nel presente avviso di vendita come lotto settimo, risultano oggetto di contratto di locazione ultranovennale a rogito del Notaio Daniele Minussi di Lecco in data 29 luglio 2011, Rep. 144999/26939, registrato a Lecco il 29 luglio 2011 al n. 7789 serie 1T e trascritto a Lecco in data 1^a agosto 2011 ai nn. 11546/7752, per la durata di anni 12 (dodici) a decorrere dal 29 luglio 2011, con scadenza 29 luglio 2023.

Si precisa che il canone di locazione per l'intera durata del contratto, pari ad euro di Euro 55.000,00, è stato anticipato dal locatore prima del predetto contratto, così come risulta dallo stesso.

Ai sensi degli artt. 2923 e 2924 cc e, come precisato dal Custode Giudiziario nella propria relazione datata 2 luglio 2020, il suddetto contratto di locazione è opponibile alla procedura esecutiva fino alla scadenza del 29 luglio 2023.

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 debitrice nonché nella perizia allegata agli atti.

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, anche in riferimento ai contratti di locazione.

MODALITA' DELLA VENDITA





VENDITA SENZA INCANTO

Il Notaio delegato informa che il Giudice dell'Esecuzione ha fornito le seguenti indicazioni quale prassi da intendersi instaurata presso il Tribunale di Lecco, ovvero:

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 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.associazionenotarilelecco.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 nonché l'estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale; **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 e del codice fiscale 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 13 maggio 2021

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Federica Croce

