

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva n. 60/2024 R. Esec. – Giudice Dott. Mirco Lombardi

*** ** ***

AVVISO DI TERZA VENDITA IMMOBILIARE

La sottoscritta Avv. Monica Rivolta, delegata con ordinanza in data 19 settembre 2024, ai sensi dell'art. 591**bis** c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco, Dott. Mirco Lombardi, alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da Prelios Credit Solutions S.p.A. con atto notificato ai soggetti esecutati in data 13 marzo 2024 e trascritto a Como presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como in data 16 aprile 2024 al n. 10658 di R.G. e n. 8140 di R.P.

PREMESSO

che l'immobile può essere visionato contattando il Custode Giudiziario Avv. Michelle Perego, ai seguenti recapiti: tel. 0341 / 350794 – fax 0341 / 354601; e-mail: peregomichelle@yahoo.it

AVVISA

che il giorno **8 aprile 2026 ore 10,00** presso l'ufficio in Lecco, via Torri Tarelli n. 33, si procederà alla vendita alle seguenti

CONDIZIONI

LOTTO 1

Prezzo base euro 6.021,98.-

Offerta efficace a partire da euro 4.516,48.-

(non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze sotto citate)

Offerte in aumento in caso di gara euro 1.000,00.-

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appezamento di terreno a Costa Masnaga, Via Per Rogeno n. 7, frazione Brenno Della Torre, della superficie commerciale di **6.238,00 mq.** Si tratta di un terreno agricolo non edificabile di forma rettangolare pianeggiante. Una porzione di 648 mq è catastalmente identificata area urbana (mappale 1146 sub 13). La maggior parte dell'area urbana è a verde. L'accesso principale avviene dall'area urbana.

I vari mappali sono divisi in tre appezzamenti di terreno (anche se non è presente una divisione fisica fra i vari mappali).

Il primo appezzamento a nord è composto dai mappali 1155, 1156, 1150, 1151, 1152, 1153 e 1154 ed è separato a sud dagli altri due appezzamenti da un'area demaniale non identificabile in loco.

Il secondo appezzamento situato a sud-est è composto dai mappali 1146 sub 13, 1147, 1148 e 1149 ed è separato a nord da area demaniale, dal terzo appezzamento a ovest da altri mappali non oggetto della presente relazione (mappali 1130, 1131 e 1132). A sud il secondo appezzamento confina con il torrente Bevera.

Il terzo appezzamento situato a sud-ovest è composto dai mappali 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1148, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144 e 1145 ed è separato dal primo appezzamento a nord da area demaniale, dal secondo appezzamento a est da altri mappali non oggetto della presente relazione (mappali 1132, 1131 e 1130). A sud il terzo appezzamento confina con il torrente Bevera.

La destinazione urbanistica dei sopra indicati terreni rientra prevalentemente negli "ambiti boscati" come risulta dal certificato di destinazione urbanistica n. 23/2024 allegato alla perizia del CTU.

Identificazione catastale:

foglio 4 particella 1146 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, categoria F/1, consistenza 648 mq, indirizzo catastale: Via per ROGENO 7. Coerenze: area demaniale, subalterni 2,1,3,4,5,6,7 ancora sub 1, subalterni 8,9,10, ancora sub. 1, subalterni 11,12, mappale 422, torrente, mappale 1147;

foglio 2 particella 1144 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 200, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,26 €. Coerenze: area demaniale, mappale 1143, torrente, mappale 1145;

foglio 2 particella 1145 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 160, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,21 €. Coerenze: area demaniale, mappale 1144, torrente, altra proprietà;

foglio 2 particella 1147 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, 2, superficie 400, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 1,65 €. Coerenze: area demaniale, mappale 1146, torrente, mappale 1148;

foglio 2 particella 1133 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 360, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,46 €. Coerenze: area demaniale, mappale 1132, torrente, mappale 1134;

foglio 2 particella 1134 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 300, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,39 €. Coerenze: area demaniale, mappale 1133, torrente, mappale 1135;

foglio 2 particella 1135 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 300, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,39 €. Coerenze: area demaniale, mappale 1134, torrente, mappale 1136;

foglio 2 particella 1136 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 300, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,39 €. Coerenze: area demaniale, mappale 1135, torrente, mappale 1137;

foglio 2 particella 1137 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 300, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,39 €. Coerenze: area demaniale, mappale 1136, torrente, mappale 1138;

foglio 2 particella 1138 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 300, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,39 €. Coerenze: area demaniale, mappale 1137, torrente, mappale 1139;

foglio 2 particella 1139 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 300, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,39 €. Coerenze: area demaniale, mappale 1138, torrente, mappale 1140;

foglio 2 particella 1140 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 260, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,34 €. Coerenze: area demaniale, mappale 1139, torrente, mappale 1141;

foglio 2 particella 1141 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 160, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,21 €. Coerenze: area demaniale, mappale 1140, torrente, mappale 1142;

foglio 2 particella 1142 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 140, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,18 €. Coerenze: area demaniale, mappale 1141, torrente, mappale 1143;

foglio 2 particella 1143 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 160, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,21 €. Coerenze: area demaniale, mappale 1142, torrente, mappale 1144;

foglio 2 particella 1148 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, 2, superficie 400, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 1,65 €. Coerenze: area demaniale, mappale 1147, torrente, mappale 1149;

foglio 2 particella 1149 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, 2, superficie 200, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,83 €. Coerenze: area demaniale, mappale 1148, torrente, mappale 1130;

foglio 2 particella 1150 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 80, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,10 €. Coerenze: area demaniale, mappale 1156, torrente, mappale 1151;

foglio 2 particella 1151 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 200, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,26 €. Coerenze: area demaniale, mappale 1150, torrente, mappale 1152;

foglio 2 particella 1152 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 260, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,34 €. Coerenze: area demaniale, mappale 1151, torrente, mappale 1153;

foglio 2 particella 1153 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 260, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,34 €. Coerenze: area demaniale, mappale 1152, torrente, mappale 1154;

foglio 2 particella 1154 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, 3, superficie 300, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,39 €. Coerenze: area demaniale, mappale 1153, torrente, proprietà di terzi;

foglio 2 particella 1155 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, 2, superficie 150, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,50 €. Coerenze: area demaniale, mappale 1108, torrente, mappale 1156;

foglio 2 particella 1156 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, 2, superficie 100, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,34 €. Coerenze: area demaniale, mappale 1155, torrente, mappale 1150.

Si precisa:

1 – che l'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nei rispettivi atti di provenienza a parte debitrice costituiti da:

- atto di compravendita (dal 21/04/2006), con atto stipulato il 21/04/2006 a firma di Notaio Alberto Barone ai nn. 65761/8698 di repertorio, trascritto il 10/06/2006 a Como ai nn. Registro Particolare 10177 Registro Generale 16423;
- atto di compravendita (dal 2/07/2009), con atto stipulato il 2/07/2009 a firma di Notaio Alberto Barone ai nn. 72506/11510 di repertorio, trascritto il 22/07/2009 a Como ai nn. Registro Particolare 13083 Registro Generale 20933;
- atto di compravendita (dal 20/09/2014), con atto stipulato il 20/09/2014 a firma di Notaio Angelo Andrea Auletta ai nn. 81122/29313 di repertorio, trascritto il 24/09/2014 a Como ai nn. Registro Particolare 14533 Registro Generale 20647;

2 – Conformità Catastali:

Il C.T.U – Arch. Maurizio Brivio non ha rilevato nessuna difformità.

3 – Conformità Edilizia:

Il C.T.U – Arch. Maurizio Brivio ha rilevato che l'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile, considerato che sui beni sono presenti manufatti sparsi

realizzati senza autorizzazione. Tali manufatti dovranno essere rimossi con un costo di € 3.000,00. Tempo necessario per la regolarizzazione dei lavori: circa due mesi.

4 – Garanzie

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 accessioni, ragioni ed azioni, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, servitù attive e passive esistenti. 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 e nel caso concreto delle spese (euro 3.000,00) occorrenti per la necessaria rimozione dei manufatti sparsi sul terreno ed ivi realizzati senza autorizzazione.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte debitrice nonché nella perizia allegata agli atti.

5 – Stato occupativo dell'immobile

L'immobile attualmente è occupato da parte debitrice.

ooo ooo ooo

Si fa avvertenza 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

La sottoscritta delegata informa che il Giudice dell'Esecuzione ha fornito le seguenti indicazioni:

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, la sottoscritta Delegata 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, la sottoscritta Delegata 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 la sottoscritta delegata è stata autorizzata 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, la sottoscritta Delegata 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; **se tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base**, la sottoscritta Delegata 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, la sottoscritta Delegata 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 la sottoscritta delegata è stata autorizzata 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 lo stesso prezzo, sempre sul presupposto che l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita; in **mancanza di tale presupposto**, la sottoscritta Delegata 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, la sottoscritta Delegata 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 la sottoscritta Delegata è stata autorizzata dal Giudice a **sospendere l'aggiudicazione.**

MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO

In base alle disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà redigere offerta irrevocabile d'acquisto, in carta bollata da Euro 16,00 contenente:

a1) **se l'offerente è una persona fisica:** le complete generalità dell'offerente (cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione o elezione di domicilio nel Comune di Lecco – in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Lecco - stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge sia presente il giorno fissato per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.), provvedendo altresì ad allegare copia del codice fiscale e della carta d'identità, nonché l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio in carta libera ovvero il certificato di stato libero; l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali; se l'offerta è presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice; se l'offerta è presentata da cittadino di Stato non facente parte della Comunità Europea certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno. Dovrà altresì essere indicato un recapito e-mail ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli Organi della Procedura o dal Creditore fondiario;

a2) **se l'offerta è presentata da una persona giuridica:** dovranno essere indicati denominazione, sede, numero di iscrizione al registro delle imprese della provincia di appartenenza, allegando certificato camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente alle generalità e ai documenti del legale rappresentante, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri dello stesso, provvedendo ad allegare procura notarile ovvero copia della delibera assembleare, corredata eventualmente da statuto e/o patti sociali. Non sarà

possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'incontro fissato per la vendita.

Dovrà altresì essere indicato un recapito e-mail ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviati 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 l'offerta;

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 a "PROC. ESEC. N. 60/2024"** a titolo di CAUZIONE, che dovrà essere di importo **non inferiore al decimo del prezzo** offerto. Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. qualora il prezzo non sia corrisposto nel termine stabilito, ovvero non sia stata resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, IV comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto. Si avvisa altresì che, ai sensi dell'art. 177 Disp. Att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente è condannato, con decreto del giudice dell'esecuzione, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

Si precisa che la documentazione di cui sopra e l'assegno circolare dovranno essere depositati **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 l'ufficio (previo preavviso) del sottoscritto Delegato in Lecco, Via Torri Tarelli n. 33.

L'OFFERTA È IRREVOCABILE salvo che 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 del bene immobile, oggetto della presente procedura esecutiva, compresi i compensi spettanti al sottoscritto 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 dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, versare il prezzo, dedotta la cauzione già versata, nonché l'ulteriore somma nella misura che verrà quantificata dal professionista delegato a titolo di fondo spese necessario per il trasferimento dei beni. Le somme dovranno essere versate a mezzo assegni circolari di emissione bancaria non trasferibili intestati alla procedura.

AVVERTENZE

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega alla sottoscritta delegata 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, dal sottoscritto Delegato, presso il proprio ufficio.

Lecco, 12 febbraio 2026.

Il Delegato alla vendita – Avv. Monica Rivolta

