TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 97/2024

AVVISO DI **SECONDA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

La Dott.ssa Amalia Alippi, Notaio in Mandello Del Lario, 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 MARTE SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 29 giugno 2024 e trascritto a LECCO in data 17 luglio 2024 ai nn. 11111/8608;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. GIUDICI PAOLO ai seguenti recapiti: telefono: 3278082862; email: p.giudici@outlook.it;

A V V I S A

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

VENDITA SENZA INCANTO: 13 gennaio 2027 alle ore 12:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO PRIMO Euro 210.975,00

offerta efficace a partire da Euro 158.231,25

(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 SECONDO Euro 144.075,00

offerta efficace a partire da Euro 108.056,25

(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

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di IMBERSAGO (LC), Via Aldo Moro n. 10, a parte della villa bifamiliare eretta sul mappale 2027 ente urbano di C.T. di mq. 2.873, appartamento disposto su tre livelli collegati tra loro tramite vano scala comune con altre unità immobiliari e composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da soggiorno, cucina, studio, disimpegno, camera, altro locale utilizzato come camera (ancorchè privo del corretto rapporto aeroilluminante come meglio di seguito precisato), bagno e due balconi al piano primo; con annessi vano accessorio (utilizzato come camera in difformità a quanto autorizzato), bagno e loggiato al piano secondo-sottotetto; vano accessorio, bagno/lavanderia, vano ad uso ripostiglio e porzione di portico al piano terra; oltre a vano ad uso autorimessa singolo e vano ad uso cantina anch'essi al piano terra; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 4

* **mappale 2027 (duemilaventisette) sub. 5 (cinque)**, Via Aldo Moro n. 10, piano T-1-2, cat. A/7, cl. 2, vani 8,5, sup. cat. totale mq. 225, totale escluse aree scoperte mq. 217, R.C. Euro 702,38

* **mappale 2027 (duemilaventisette) sub. 3 (tre)**, Via Aldo Moro n. 10, piano T, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 33, sup. cat. totale mq. 39, R.C. Euro 115,89

Confini:

- a corpo del piano terra: area esterna comune di cui al mappale 2027 sub. 703 (BCNC) per tre lati, portico e vano scala comuni di cui al mappale 2027 sub. 703 (BCNC);

- del piano primo: prospetto sull'area esterna comune di cui al mappale 2027 sub. 703 (BCNC) per tre lati, unità immobiliare di proprietà di terzi di cui al mappale 2027 sub. 4 e vano scala comune di cui al mappale 2027 sub. 703 (BCNC);

- del piano secondo-sottotetto: prospetto su area esterna comune di cui al mappale 2027 sub. 703 (BCNC) per tre lati, unità immobiliare di proprietà di terzi di cui al mappale 2027 sub. 4 e vano scala comune di cui al mappale 2027 sub. 703 (BCNC).

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni, ai sensi degli artt.1117 e seguenti del codice civile; in particolare tra gli enti comuni sono compresi l'area esterna, il portichetto d'accesso ed il vano scala dal piano terra al piano secondo-sottotetto, identificati a Catasto Fabbricati - foglio 4 con il mappale 2027 sub. 703 (bene comune non censibile a tutti i subalterni).

E' pure compresa nella presente vendita la quota indivisa in ragione di 1/2 del diritto di proprietà, delle seguenti unità immobiliari insistenti sull'area di pertinenza dell'intero fabbricato, realizzate in assenza di titolo abilitativo, non sanabili e che dovranno essere rimosse a cura e spese del futuro aggiudicatario, come meglio di seguito precisato:

- tettoia aperta su tre lati al piano terra;

- stalla per ricovero animali con antistante portico al piano terra;

- piscina interrata con spogliatoio al piano terra;

il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 4

* **mappale 2027 (duemilaventisette) sub. 704 (settecentoquattro)**, Via Aldo Moro n. 10, piano T, cat. C/2, cl. 1, cons. mq. 23, sup. cat. totale mq. 27, R.C. Euro

33,26;

* **mappale 2027 (duemilaventisette) sub. 705 (settecentocinque)**, Via Aldo Moro n. 10, piano T, cat. C/6, cl. 1, cons. mq. 12, sup. cat. totale mq. 15, R.C. Euro 30,37;

* **mappale 2027 (duemilaventisette) sub. 706 (settecentosei)**, Via Aldo Moro n. 10, piano T, cat. D/6, R.C. Euro 354,44.

Confini:

- della tettoia: area esterna comune di cui al mappale 2027 sub. 703 (BCNC) per tutti i lati;

- della stalla con antistante portico: area esterna comune di cui al mappale 2027 sub. 703 (BCNC) per tutti i lati;

- della piscina con spogliatoio: area esterna comune di cui al mappale 2027 sub. 703 (BCNC) per tutti i lati.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in forza della licenza edilizia pratica n. 264, rilasciata dal comune di Imbersago in data 13 giugno 1973, per la costruzione di una casa di abitazione (relativo permesso di abitabilità pratica n. 264, rilasciato in data 17 agosto 1977 con decorrenza in pari data) e che, successivamente, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- denuncia di inizio attività in sanatoria n. 18/2008, presentata in data 18 marzo 2008 al n. 1976 di protocollo, per modifiche interne agli appartamenti, modifiche esterne di facciata e adeguamento delle aperture, il tutto in difformità alla licenza edilizia sopra citata; relativo accertamento di compatibilità paesaggistica rilasciato in data 28 marzo 2008 al n. 2235 di protocollo;

- autorizzazione paesaggistica n. 7/2013, rilasciata in data 8 aprile 2013 al n. 2333 di protocollo, per l'installazione di impianto fotovoltaico integrato alla falda del tetto;

- comunicazione di inizio lavori asseverata per intervento di edilizia libera n. 9/2016, presentata in data 22 febbraio 2016 al n. 1228 di protocollo, per la demolizione di tavolati divisori al piano terra locale di sgombero ed al piano sottotetto locale accessorio nonché trasformazione di locale accessorio in bagno al piano sottotetto;

- autorizzazione paesaggistica n. 11/2017, rilasciata in data 17 maggio 2017 al n. 3499 di protocollo, per l'installazione di n. 2 collettori solari sulla falda del tetto fronte sud.

L'esperto stimatore ha dichiarato altresì che è stata presentata al comune di Imbersago richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica e di permesso di costruire in sanatoria in data 7 marzo 2014 rispettivamente al n. 1373 ed al n. 1374 di protocollo, per la sistemazione dell'area esterna a giardino mediante modifica delle quote del terreno attraverso sterri e riporti, rimozione di piante e posa di nuove.

Al riguardo il comune di Imbersago:

- ha comunicato il parere contrario espresso dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Soprintendenza per i beni Architettonici e Paesaggistici di Milano con avviso in data 29 giugno 2015 al n. 3895 di protocollo;

- ha comunicato il diniego al rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica sopra citato con avviso in data 30 luglio 2015 al n. 4574 di protocollo;

- ha comunicato il diniego al rilascio del permesso di costruire in sanatoria sopra citato con avviso in data 30 luglio 2015 al n. 4575 di protocollo;

- ha emesso l'ordinanza di rimozione e ripristino dello stato dei luoghi n. 50/2015 in data 2 settembre 2015 al n. 5092 di protocollo, con la quale ha ordinato "DI

RIMUOVERE, A PROPRIA CURA E SPESE, LE OPERE IN PREMESSA INDICATE E DI RIPRISTINARE LO STATO DEI LUOGHI, questo entro e non oltre il TERMINE DI GIORNI 90 (NOVANTA), dalla data di ricevimento della presente Ordinanza, in particolare dovrà essere ripristinata l'area esterna a giardino oggetto di modifiche delle quote terreno attraverso opere di sterri e riporti, provvedendo a rimuovere la terra movimentata e le infrastrutture di contenimento per la stessa realizzate, ripiantumate le piante tagliate, con esemplari della medesima essenza e pari stato vegetativo nonché rimuovere la vasca interrata e la piscina interrata, il tutto ripristinando la preesistente situazione".

L'esperto stimatore ha precisato che le suddette comunicazioni di diniego nonché l'ordinanza di rimozione e ripristino dello stato dei luoghi sono state oggetto di richiesta di annullamento con ricorso al TAR, respinta con la sentenza n. 458/2017 reg.prov.coll. - n. 02597/2015 reg.ric. emessa in data 30 novembre 2016 e pubblicata il 27 febbraio 2017, che è stata confermata dal Consiglio di Stato, con sentenza n. 721/2019 Reg. Prov. Coll. del 28 gennaio 2019.

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità a livello edilizio, relativamente all'appartamento ed al vano ad uso autorimessa identificati con il mappale 2027 subb. 5 e 3:

* al piano terra non è stato indicato il vano sottoscala con accesso esterno dal fronte nord, ossia un piccolo vano ad uso centrale termica la cui superficie rientra nella tolleranza del 4% ai sensi dell'art. 34-bis DPR 380/2001;

* la camera da letto con finestra ad est non ha il corretto rapporto aeroilluminante;

* sono presenti lesene murarie non autorizzate nel soggiorno e nel disimpegno al piano primo e nel vano accessorio al piano secondo-sottotetto;

* alcune finestre sono lievemente spostate (quasi certamente per errore di

rappresentazione nei titoli precedenti) ed alcune hanno misure lievemente inferiori;

* il vano esistente al piano secondo-sottotetto convertito in bagno con la cila 9/2016, non era presente nella sanatoria 18/2008;

* i preesistenti serramenti con i relativi antoni oscuranti entrambi in legno, sono stati sostituiti con nuovi in alluminio effetto legno, senza l'ottenimento di autorizzazione paesaggistica;

* i collettori solari, la cui posa è stata autorizzata con l'autorizzazione paesaggistica n. 11/2017 sulla copertura del sub. 5 in oggetto, sono stati posati sulla copertura del sub. 4 oggetto del lotto secondo;

* il vano accessorio al piano secondo-sottotetto è utilizzato come camera difformemente a quanto autorizzato;

* le dimensioni dell'immobile differiscono lievemente da quanto autorizzato ma entro le tolleranze di legge;

* le unità immobiliari sono prive di agibilità.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante l'ottenimento di compatibilità paesaggistica e la presentazione di scia in sanatoria, previa formazione di arredo fisso nel locale utilizzato come camera al piano primo, al fine di adeguare il rapporto aeroilluminante, il ripristino dell'utilizzo come accessorio del vano al piano secondo-sottotetto, oltre al successivo ottenimento dell'agibilità; il tutto con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 5.532,00 (comprensivo dell'importo presunto delle sanzioni che verranno determinate dall'ufficio tecnico) a cui dovranno aggiungersi i costi per l'ottenimento dell'agibilità.

L'esperto stimatore ha evidenziato altresì:

- relativamente al giardino pertinenziale comune di cui al mappale 2027 sub. 703: è

stata eseguita una sistemazione dell'area mediante la modifica delle quote del terreno attraverso opere di sterri e riporti, rimozione di piante esistenti e posa di nuove, formazione di vasca decorativa e costruzione di piscina interrata (per la quale si rimanda a quanto di seguito riportato), il tutto in zona edificabile ed agricola, quest'ultima inserita nella perimetrazione del Parco Adda Nord ed entrambe sottoposte a vincolo paesaggistico. Tutte le suddette opere sono state oggetto di ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, come meglio sopra precisato e pertanto sono completamente abusive;

- relativamente alla tettoia di cui al mappale 2027 sub. 704: è stata realizzata in assenza di titolo edilizio, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e ad una distanza dai confini inferiore alla norma (m 0,70 anziché m 5,00), pertanto è completamente abusiva;

- relativamente alla stalla di cui al mappale 2027 sub. 705: è stata realizzata in assenza di titolo edilizio, in zona agricola sottoposta a vincolo paesaggistico ed inserita nella perimetrazione del Parco Adda Nord; è stata oggetto di ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, come meglio sopra precisato e pertanto è completamente abusiva;

- relativamente alla piscina interrata con spogliatoio di cui al mappale 2027 sub. 706: sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e sono stati oggetto di ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, come meglio sopra precisato e pertanto sono completamente abusivi.

Il futuro aggiudicatario dovrà pertanto provvedere, a propria cura e spese ed unitamente al futuro aggiudicatario del lotto secondo:

- alla demolizione della vasca decorativa, alla rimozione delle opere di

contenimento, del riporto di terra e delle piantumazioni insistenti sul sub. 703, con un costo pro-quota quantificato dall'esperto stimatore in Euro 10.000,00;

- alla demolizione della tettoia identificata con il sub. 704 (metri cubi 100 vuoto per pieno), con un costo pro-quota quantificato dall'esperto stimatore in Euro 2.500,00;

- alla demolizione della stalla identificata con il sub. 705 (metri cubi 50 vuoto per pieno), con un costo pro-quota quantificato dall'esperto stimatore in Euro 1.250,00;

- alla demolizione della piscina interrata e dello spogliatoio identificati con il sub. 706 (metri cubi 80 vuoto per pieno), con un costo pro-quota quantificato dall'esperto stimatore in Euro 2.500,00.

L'esperto stimatore ha rilevato inoltre le seguenti difformità a livello catastale: sono presenti lesene murarie non indicate sulla scheda catastale nel soggiorno e nel disimpegno al piano primo e nel vano accessorio al piano secondo-sottotetto; nel soggiorno non è indicato il gradino esistente con riduzione dell'altezza interna; le altezze interne sono lievemente più basse; alcune finestre sono lievemente spostate; il balcone al piano secondo-sottotetto è in realtà una loggia e non sono rappresentati i pilastri perimetrali; nell'elaborato planimetrico non è rappresentato il vano sottoscala ad uso centrale termica.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la redazione ed il deposito di nuova scheda catastale ed elaborato planimetrico, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 1.140,00.

Inoltre, a seguito della demolizione dei manufatti sopra descritti, il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese ed unitamente al futuro aggiudicatario del lotto secondo, alla soppressione dei corrispondenti subalterni.

L'esperto stimatore, con riferimento ai manufatti identificati con il mappale 2027 subb. 704, 705 e 706 non regolarizzabili e quindi da demolire, ha precisato di non

averne tenuto conto nel valore commerciale degli immobili.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 il futuro aggiudicatario, solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

L'esperto stimatore ha dichiarato che, nel vigente PGT approvato con delibera n. 10 del 29 luglio 2013:

- le unità immobiliari di cui al mappale 2027 subb. 3, 5, 704 e 706, ricadono in zona T3 - sistema delle ville contemporanee (artt. 84, 85, 86 e 86 bis - disciplina generale del piano delle regole); inoltre una porzione dell'area ove è ubicato il fabbricato è esterna alla perimetrazione del Parco Adda Nord;

- le unità immobiliari di cui al mappale 2027 subb. 703 e 705, ricadono in zona T6 - del territorio naturale (artt. 93, 94, 95, 96 e 97 - disciplina generale del piano delle regole); inoltre una porzione dell'area a giardino posta a sud del fabbricato è interna alla perimetrazione del Parco Adda Nord.

Infine l'intero territorio del comune di Imbersago è sottoposto a vincolo paesaggistico poichè considerato bellezza d'insieme, ai sensi del titolo III del D.Lgs. 42/2004 e smi, per vincolo sancito con D.M. 1^ luglio 1967.

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 la nuda proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta a parte esecutata con l'atto di divisione e donazione redatto in data 12 ottobre 2011 n. 10296/6242 di repertorio Dott.ssa Laura Mutti, registrato a Merate il 19 ottobre

2011 al n. 3122 serie 1T e trascritto a Lecco il 21 ottobre 2011 ai nn. 14951/10151.

A tal proposito si evidenzia che il titolare del diritto di usufrutto è deceduto in data 6 settembre 2015 e quindi tale diritto si è consolidato in favore di parte esecutata che è divenuta titolare della piena proprietà.

LOTTO SECONDO

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di IMBERSAGO (LC), Via Aldo Moro n. 10, a parte della villa bifamiliare eretta sul mappale 2027 ente urbano di C.T. di mq. 2.873, appartamento disposto su tre livelli collegati tra loro tramite vano scala comune con altre unità immobiliari e composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da soggiorno, cucina, studio, disimpegno, due locali utilizzati come camere (ancorchè privi dei corretti rapporti aeroilluminanti come meglio di seguito precisato), bagno e due balconi al piano primo; con annessi vano accessorio allo stato rustico e loggiato al piano secondo-sottotetto; vano accessorio, bagno/lavanderia, vano ad uso sgombero e porzione di portico al piano terra; oltre a vano ad uso autorimessa doppio anch'esso al piano terra; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 4

* **mappale 2027 (duemilaventisette) sub. 4 (quattro)**, Via Aldo Moro n. 10, piano T-1-2, cat. A/7, cl. 2, vani 7,5, sup. cat. totale mq. 225, totale escluse aree scoperte mq. 217, R.C. Euro 619,75

* **mappale 2027 (duemilaventisette) sub. 2 (due)**, Via Aldo Moro n. 10, piano T, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 33, sup. cat. totale mq. 39, R.C. Euro 115,89

Confini:

- a corpo del piano terra: area esterna comune di cui al mappale 2027 sub. 703

(BCNC), vano scala e portico comuni di cui al mappale 2027 sub. 703 (BCNC), di nuovo area esterna comune di cui al mappale 2027 sub. 703 (BCNC) per due lati,

- del piano primo: prospetto sull'area esterna comune di cui al mappale 2027 sub. 703 (BCNC), vano scala comune di cui al mappale 2027 sub. 703 (BCNC), unità immobiliare di proprietà di terzi di cui al mappale 2027 sub. 5 e di nuovo prospetto sull'area esterna comune di cui al mappale 2027 sub. 703 (BCNC);
- del piano secondo-sottotetto: prospetto su area esterna comune di cui al mappale 2027 sub. 703 (BCNC), vano scala comune di cui al mappale 2027 sub. 703 (BCNC), unità immobiliare di proprietà di terzi di cui al mappale 2027 sub. 5 e di nuovo prospetto su area esterna comune di cui al mappale 2027 sub. 703 (BCNC).

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni, ai sensi degli artt.1117 e seguenti del codice civile; in particolare tra gli enti comuni sono compresi l'area esterna, il portichetto d'accesso ed il vano scala dal piano terra al piano secondo-sottotetto, identificati a Catasto Fabbricati - foglio 4 con il mappale 2027 sub. 703 (bene comune non censibile a tutti i subalterni).

E' pure compresa nella presente vendita la quota indivisa in ragione di 1/2 del diritto di proprietà, delle seguenti unità immobiliari insistenti sull'area di pertinenza dell'intero fabbricato, realizzate in assenza di titolo abilitativo, non sanabili e che dovranno essere rimosse a cura e spese del futuro aggiudicatario, come meglio di seguito precisato:

- tettoia aperta su tre lati al piano terra;
- stalla per ricovero animali con antistante portico al piano terra;
- piscina interrata con spogliatoio al piano terra;

il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 4

* **mappale 2027 (duemilaventisette) sub. 704 (settecentoquattro)**, Via Aldo Moro n. 10, piano T, cat. C/2, cl. 1, cons. mq. 23, sup. cat. totale mq. 27, R.C. Euro 33,26;

* **mappale 2027 (duemilaventisette) sub. 705 (settecentocinque)**, Via Aldo Moro n. 10, piano T, cat. C/6, cl. 1, cons. mq. 12, sup. cat. totale mq. 15, R.C. Euro 30,37;

* **mappale 2027 (duemilaventisette) sub. 706 (settecentosei)**, Via Aldo Moro n. 10, piano T, cat. D/6, R.C. Euro 354,44.

Confini:

- della tettoia: area esterna comune di cui al mappale 2027 sub. 703 (BCNC) per tutti i lati;

- della stalla con antistante portico: area esterna comune di cui al mappale 2027 sub. 703 (BCNC) per tutti i lati;

- della piscina con spogliatoio: area esterna comune di cui al mappale 2027 sub. 703 (BCNC) per tutti i lati.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in forza della licenza edilizia pratica n. 264, rilasciata dal comune di Imbersago in data 13 giugno 1973, per la costruzione di una casa di abitazione (relativo permesso di abitabilità pratica n. 264, rilasciato in data 17 agosto 1977 con decorrenza in pari data) e che, successivamente, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- denuncia di inizio attività in sanatoria n. 18/2008, presentata in data 18 marzo 2008 al n. 1976 di protocollo, per modifiche interne agli appartamenti, modifiche

esterne di facciata e adeguamento delle aperture, il tutto in difformità alla licenza edilizia sopra citata; relativo accertamento di compatibilità paesaggistica rilasciato in data 28 marzo 2008 al n. 2235 di protocollo;

- autorizzazione paesaggistica n. 7/2013, rilasciata in data 8 aprile 2013 al n. 2333 di protocollo, per l'installazione di impianto fotovoltaico integrato alla falda del tetto;

- autorizzazione paesaggistica n. 11/2017, rilasciata in data 17 maggio 2017 al n. 3499 di protocollo, per l'installazione di n. 2 collettori solari sulla falda del tetto fronte sud.

L'esperto stimatore ha dichiarato altresì che è stata presentata al comune di Imbersago richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica e di permesso di costruire in sanatoria in data 7 marzo 2014 rispettivamente al n. 1373 ed al n. 1374 di protocollo, per la sistemazione dell'area esterna a giardino mediante modifica delle quote del terreno attraverso sterri e riporti, rimozione di piante e posa di nuove.

Al riguardo il comune di Imbersago:

- ha comunicato il parere contrario espresso dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Soprintendenza per i beni Architettonici e Paesaggistici di Milano con avviso in data 29 giugno 2015 al n. 3895 di protocollo;

- ha comunicato il diniego al rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica sopra citato con avviso in data 30 luglio 2015 al n. 4574 di protocollo;

- ha comunicato il diniego al rilascio del permesso di costruire in sanatoria sopra citato con avviso in data 30 luglio 2015 al n. 4575 di protocollo;

- ha emesso l'ordinanza di rimozione e ripristino dello stato dei luoghi n. 50/2015 in data 2 settembre 2015 al n. 5092 di protocollo, con la quale ha ordinato "DI RIMUOVERE, A PROPRIA CURA E SPESE, LE OPERE IN PREMESSA

INDICATE E DI RIPRISTINARE LO STATO DEI LUOGHI, questo entro e non oltre il TERMINE DI GIORNI 90 (NOVANTA), dalla data di ricevimento della presente Ordinanza, in particolare dovrà essere ripristinata l'area esterna a giardino oggetto di modifiche delle quote terreno attraverso opere di sterri e riporti, provvedendo a rimuovere la terra movimentata e le infrastrutture di contenimento per la stessa realizzate, ripiantumate le piante tagliate, con esemplari della medesima essenza e pari stato vegetativo nonché rimuovere la vasca interrata e la piscina interrata, il tutto ripristinando la preesistente situazione".

L'esperto stimatore ha precisato che le suddette comunicazioni di diniego nonché l'ordinanza di rimozione e ripristino dello stato dei luoghi sono state oggetto di richiesta di annullamento con ricorso al TAR, respinta con la sentenza n. 458/2017 reg.prov.coll. - n. 02597/2015 reg.ric. emessa in data 30 novembre 2016 e pubblicata il 27 febbraio 2017, che è stata confermata dal Consiglio di Stato, con sentenza n. 721/2019 Reg. Prov. Coll. del 28 gennaio 2019.

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità a livello edilizio, relativamente all'appartamento ed al vano ad uso autorimessa identificati con il mappale 2027 subb. 4 e 2:

* al piano terra non è stato indicato il vano sottoscala con accesso esterno dal fronte nord, ossia un piccolo vano ad uso centrale termica la cui superficie rientra nella tolleranza del 4% ai sensi dell'art. 34-bis DPR 380/2001;

* le camere da letto non hanno il corretto rapporto aeroilluminante;

* sono presenti lesene murarie non autorizzate nel soggiorno e nel disimpegno al piano primo e nel vano accessorio al piano secondo-sottotetto;

* alcune finestre sono lievemente spostate (quasi certamente per errore di rappresentazione nei titoli precedenti) ed alcune hanno misure lievemente inferiori;

* i preesistenti serramenti con i relativi antoni oscuranti entrambi in legno, sono stati sostituiti con nuovi in alluminio effetto legno, senza l'ottenimento di autorizzazione paesaggistica;

* i collettori solari, la cui posa è stata autorizzata con l'autorizzazione paesaggistica n. 11/2017 sulla copertura del sub. 5 oggetto del lotto primo, sono stati posati sulla copertura del sub. 4 in oggetto;

* le dimensioni dell'immobile e le altezze interne differiscono lievemente da quanto autorizzato ma entro le tolleranze di legge.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante l'ottenimento di compatibilità paesaggistica e la presentazione di scia in sanatoria, previa formazione di arredo fisso nei locali utilizzati come camere al piano primo, al fine di adeguare i rapporti aeroilluminanti; il tutto con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 5.532,00 (comprensivo dell'importo presunto delle sanzioni che verranno determinate dall'ufficio tecnico), oltre ai costi per la formazione dell'arredo fisso.

L'esperto stimatore ha rilevato altresì:

- relativamente al giardino pertinenziale comune di cui al mappale 2027 sub. 703: è stata eseguita una sistemazione dell'area mediante la modifica delle quote del terreno attraverso opere di sterri e riporti, rimozione di piante esistenti e posa di nuove, formazione di vasca decorativa e costruzione di piscina interrata (per la quale si rimanda a quanto di seguito riportato), il tutto in zona edificabile ed agricola, quest'ultima inserita nella perimetrazione del Parco Adda Nord ed entrambe sottoposte a vincolo paesaggistico. Tutte le suddette opere sono state oggetto di ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, come meglio sopra precisato e pertanto sono completamente abusive;

- relativamente alla tettoia di cui al mappale 2027 sub. 704: è stata realizzata in assenza di titolo edilizio, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e ad una distanza dai confini inferiore alla norma (m 0,70 anziché m 5,00), pertanto è completamente abusiva;

- relativamente alla stalla di cui al mappale 2027 sub. 705: è stata realizzata in assenza di titolo edilizio, in zona agricola sottoposta a vincolo paesaggistico ed inserita nella perimetrazione del Parco Adda Nord; è stata oggetto di ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, come meglio sopra precisato e pertanto è completamente abusiva;

- relativamente alla piscina interrata con spogliatoio di cui al mappale 2027 sub. 706: sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e sono stati oggetto di ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, come meglio sopra precisato e pertanto sono completamente abusivi.

Il futuro aggiudicatario dovrà pertanto provvedere, a propria cura e spese ed unitamente al futuro aggiudicatario del lotto primo:

- alla demolizione della vasca decorativa, alla rimozione delle opere di contenimento, del riporto di terra e delle piantumazioni insistenti sul sub. 703, con un costo pro-quota quantificato dall'esperto stimatore in Euro 10.000,00;

- alla demolizione della tettoia identificata con il sub. 704 (metri cubi 100 vuoto per pieno), con un costo pro-quota quantificato dall'esperto stimatore in Euro 2.500,00;

- alla demolizione della stalla identificata con il sub. 705 (metri cubi 50 vuoto per pieno), con un costo pro-quota quantificato dall'esperto stimatore in Euro 1.250,00;

- alla demolizione della piscina interrata e dello spogliatoio identificati con il sub. 706 (metri cubi 80 vuoto per pieno), con un costo pro-quota quantificato dall'esperto

stimatore in Euro 2.500,00.

L'esperto stimatore ha rilevato inoltre le seguenti difformità a livello catastale: sono presenti lesene murarie non indicate sulla scheda catastale nel soggiorno e nel disimpegno al piano primo e nel vano accessorio al piano secondo-sottotetto; le altezze interne sono lievemente più basse; alcune finestre sono lievemente spostate; il balcone al piano secondo-sottotetto è in realtà una loggia e non sono rappresentati i pilastri perimetrali; nell'elaborato planimetrico non è rappresentato il vano sottoscala ad uso centrale termica.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la redazione ed il deposito di nuova scheda catastale ed elaborato planimetrico, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 1.140,00.

Inoltre, a seguito della demolizione dei manufatti sopra descritti, il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese ed unitamente al futuro aggiudicatario del lotto primo, alla soppressione dei corrispondenti subalterni.

L'esperto stimatore, con riferimento ai manufatti identificati con il mappale 2027 subb. 704, 705 e 706 non regolarizzabili e quindi da demolire, ha precisato di non averne tenuto conto nel valore commerciale degli immobili.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 il futuro aggiudicatario, solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

L'esperto stimatore ha dichiarato che, nel vigente PGT approvato con delibera n. 10 del 29 luglio 2013:

- le unità immobiliari di cui al mappale 2027 subb. 2, 4, 704 e 706, ricadono in zona

T3 - sistema delle ville contemporanee (artt. 84, 85, 86 e 86 bis - disciplina generale del piano delle regole); inoltre una porzione dell'area ove è ubicato il fabbricato è esterna alla perimetrazione del Parco Adda Nord;

- le unità immobiliari di cui al mappale 2027 subb. 703 e 705, ricadono in zona T6 - del territorio naturale (artt. 93, 94, 95, 96 e 97 - disciplina generale del piano delle regole); inoltre una porzione dell'area a giardino posta a sud del fabbricato è interna alla perimetrazione del Parco Adda Nord.

Infine l'intero territorio del comune di Imbersago è sottoposto a vincolo paesaggistico poichè considerato bellezza d'insieme, ai sensi del titolo III del D.Lgs. 42/2004 e smi, per vincolo sancito con D.M. 1^ luglio 1967.

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.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte esecutata 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. La liberazione avverrà a cura del custode, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

MODALITA' DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno 13 gennaio 2027 alle ore 12:00, presso l'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, sita in Lecco, via Roma n. 28, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

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

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

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

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

1) OFFERTE INEFFICACI:

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

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

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

d) saranno dichiarate inefficaci le offerte formulate da soggetti giuridici, sprovviste

dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

2) OFFERTA UNICA:

a) qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;

b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, il Notaio delegato non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;

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

3) PLURALITA' DI OFFERTE:

a) qualora siano presentate più offerte, il Notaio Delegato invita **in ogni caso** alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente, purché l'ultimo prezzo offerto dopo la gara sia pari o superiore al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita; Se **tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base**, il Notaio Delegato procederà nel seguente modo:

a1) se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;

a2) se **non** sono state depositate istanze di assegnazione, il Notaio delegato procede con la vendita a favore del miglior offerente risultante dalla gara, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio delegato è stato autorizzato dal Giudice **a sospendere l'aggiudicazione**;

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

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

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

MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO

VENDITA SENZA INCANTO

In base alle disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà redigere offerta

irrevocabile d'acquisto (il modello potrà essere reperito sul sito www.associazionenotailecco.it), in carta bollata da Euro 16,00 contenente:

a).1 **se l'offerente è una persona fisica**: le generalità dell'offerente (Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio come meglio infra precisato, l'indicazione dello stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi) e di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario; provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità in corso di validità, del codice fiscale, del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario e dell'eventuale estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale, se coniugato.

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

dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.

Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio

L'offerente, sia persona fisica che persona giuridica, deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune di Lecco o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Lecco.

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

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

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

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

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

Alla sopra citata dichiarazione dovrà essere allegato a titolo di cauzione, perché l'offerta sia efficace, **assegno circolare** non trasferibile **intestato nel seguente**

modo: PROCEDURA ESECUTIVA RGE N.97/2024, 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

RELATIVAMENTE AL LOTTO PRIMO

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, nella modalità che verrà comunicata dall'Associazione Notarile.

RELATIVAMENTE AL LOTTO SECONDO

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 dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, in base a quanto dettato dall'art.41, quarto comma del d.lgs. 1/09/93 n.385, versare direttamente al creditore munito di privilegio fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, e nello stesso termine dovrà versare, nella modalità che verrà comunicata dall'Associazione Notarile, l'eventuale residuo (dedotta 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.

Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione ai sensi del IV comma dell'art. 585 c.p.c., in relazione agli obblighi previsti dall'articolo 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo o in caso di mancata sottoscrizione della predetta dichiarazione, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente, per cui verrà trattenuta la cauzione a titolo di multa nonché, con decreto, potrà condannarlo al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo offerto, comprensivo della cauzione confiscata, e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

AVVERTENZE

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega al Notaio e della relazione di stima in formato privacy, nonché il nominativo ed il recapito telefonico del custode giudiziario, saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche e su uno dei siti internet di cui all'art. 490 comma 2 c.p.c.. Tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice

dell'Esecuzione, saranno effettuate, in base alla delega conferita, come sopra citata, dallo scrivente Notaio delegato, presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco. Per informazioni sulla vendita ci si può rivolgere all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, mentre maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto esecutato, potranno essere fornite dalla Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lecco a chiunque ve ne abbia interesse, come disposto dall'art. 570 c.p.c.

Atto redatto a Lecco, lì 5 novembre 2026

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Amalia Alippi