*TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO*

***PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 159/2014***

AVVISO DI **SETTIMA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

La Dott.ssa Federica Croce, Notaio in Lecco, delegata con ordinanza ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco, alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da DIANA SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 22 maggio 2014 e trascritto a LECCO in data 1 luglio 2014 ai nn. 7067/5348;

visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzioni in data 20 ottobre 2026;

**RENDE NOTO**

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. BETTIGA COSTANZA ai seguenti recapiti: email: costanza.bettiga@libero.it; cellulare: 3336646377;**

**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: 18 febbraio 2027 alle ore 11:30 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 149.092,60

offerta efficace a partire da Euro 111.819,45

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

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO UNICO**

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo di **VALGREGHENTINO** (LC), Sezione Censuaria di DOZIO:

**A)**

**complesso immobiliare** con annessa area di pertinenza in Frazione Dozio n. 1, costituito da:

1) edificio ad uso prevalentemente residenziale eretto sul mappale 368, ente urbano di C.T. di mq. 622, disposto su tre livelli e composto da:

a) unità immobiliare già ultimata e composta, così come relazionato dall'esperto stimatore, da soggiorno/cottura collegati a locale pranzo, disimpegno, servizio igienico e camera al piano terra;

b) unità immobiliare allo stato attuale non agibile in quanto da ultimare e composta, così come relazionato dall'esperto stimatore, da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera e deposito al piano terra;

c) unità immobiliare già ultimata e composta, così come relazionato dall'esperto stimatore, da locale sgombero, servizio igienico ed altro locale sgombero al piano terra;

d) unità immobiliare al rustico con delimitazioni interne da definire, disposta su più livelli collegati tra loro tramite scala interna e composta, così come relazionato dall'esperto stimatore, da ingresso e locale lavanderia/deposito al piano terra; atrio di ingresso al piano primo; locale e terrazzo a pozzo al piano sottotetto;

e) unità immobiliare già ultimata e composta, così come relazionato dall'esperto stimatore, da ingresso, soggiorno/cottura, disimpegno, camera, bagno al piano primo;

f) unità immobiliare già ultimata e composta, così come relazionato dall'esperto stimatore, da cucina, disimpegno, camera e bagno al piano primo;

g) unità immobiliare già ultimata e composta, così come relazionato dall'esperto stimatore, da cottura, soggiorno, camera, disimpegno e bagno al piano primo;

il tutto, nella sua consistenza originaria, identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione DOZ - Foglio 2

* **mappale 368 sub. 2**, Frazione Dozio, piano T-1, cat. A/4, cl. 1, vani 6,5, sup. cat. totale mq. 235, totale escluse aree scoperte mq. 235, R.C. Euro 221,56;

* **mappale 368 sub. 3**, Frazione Dozio, piano T-1, cat. A/4, cl. 1, vani 4,5, sup. cat. totale mq. 92, totale escluse aree scoperte mq. 92, R.C. Euro 153,39.

Alle porzioni immobiliari sopra descritte compete una quota di comproprietà delle opere e parti comuni del condominio cui appartengono, come per legge ed in particolar modo del bene comune non censibile di cui al mappale 368 sub. 1, costituito da cortile comune, ingresso comune, scale, portico comune e sottotetto, così come risulta dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato.

L'esperto stimatore ha precisato inoltre che tra gli enti comuni, vi è anche un locale tecnico al piano terra, con le precisazioni infra citate.

2) **Fabbricato adibito ad autorimessa e posti auto esterni** non accatastato, edificato, così come relazionato dall'esperto stimatore, sull'area al mappale 574, ente urbano di C.T. di mq. 20, a seguito della demolizione di fabbricato composto da locale ad uso deposito al piano terra, con sottotetto al piano primo, asservito all'edificio principale descritto al precedente punto 1), come meglio infra precisato; identificato catastalmente, nella sua consistenza originaria, nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione DOZ - Foglio 2

* **mappale 574**, Frazione Dozio, piano T-1, cat. C/2, cl. 1, mq. 24, sup. cat. totale mq. 40, R.C. Euro 48,34.

Confini in unico corpo dei mappali 368 e 574 (con riferimento alla mappa di C.T.): mappali 336 e 215, strada, mappale 272, strada, mappale 335 e mappale 468.

3) **Fabbricato rurale** in stato fatiscente, eretto sul mappale 469, ente urbano di C.T. di mq. 140, disposto su due livelli e suddiviso in due unità immobiliari e più precisamente:

- unità immobiliare composta da rustico, locale cucina, camera, ripostiglio e portico al piano terra e da sottotetto al piano primo;

- unità immobiliare composta da locale cucina, camera, sgombero, ripostiglio e loggiato al piano primo;

il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione DOZ - Foglio 2

* **mappale 469 sub. 2**, Frazione Dozio, piano T-1, cat. A/4, cl. 1, vani 3, sup. cat. totale mq. 104, totale escluse aree scoperte mq. 104, R.C. Euro 102,26;

* **mappale 469 sub. 3**, Frazione Dozio, piano T-1, cat. A/4, cl. 1, vani 3, sup. cat. totale mq. 99, totale escluse aree scoperte mq. 90, R.C. Euro 102,26.

Confini (con riferimento alla mappa di C.T.): strada, mappali 373, 468, 285, 226 e mappale 543 in punta.

Alle porzioni immobiliari sopra descritte compete una quota di comproprietà delle opere e parti comuni del condominio cui appartengono, come per legge ed in particolar modo del bene comune non censibile di cui al mappale 469 sub. 1 costituito da cortile, ingresso comune e scale, così come risulta dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato.

L'esperto stimatore ha rilevato l'esistenza di un fabbricato adibito a deposito-

ricovero animali non identificato catastalmente, non autorizzato, pertanto da demolire come meglio infra precisato.

**B)**

**Appezzamenti di terreno**, identificati catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni - Foglio 9

* **mappale 19**, BOSCO CEDUO cl. 3, mq. 21.580, Reddito Dominicale Euro 22,29, Reddito Agrario Euro 3,34;

* **mappale 20**, BOSCO CEDUO cl. 3, mq. 5.200, Reddito Dominicale Euro 5,37, Reddito Agrario Euro 0,81;

* **mappale 61**, CAST FRUTTO cl. 1, mq. 220, Reddito Dominicale Euro 0,34, Reddito Agrario Euro 0,06;

* **mappale 67**, BOSCO CEDUO cl. 3, mq. 7.250, Reddito Dominicale Euro 7,49, Reddito Agrario Euro 1,12;

* **mappale 114**, SEMIN ARBOR cl. 2, mq. 860, Reddito Dominicale Euro 4,00, Reddito Agrario Euro 4,00;

* **mappale 121**, CAST FRUTTO cl. 1, mq. 60, Reddito Dominicale Euro 0,09, Reddito Agrario Euro 0,02;

* **mappale 177**, BOSCO CEDUO cl. 3, mq. 20.260, Reddito Dominicale Euro 20,93, Reddito Agrario Euro 3,14;

* **mappale 217**, BOSCO CEDUO cl. 2, mq. 3.320, Reddito Dominicale Euro 5,14, Reddito Agrario Euro 0,69;

* **mappale 226**, SEMIN ARBOR cl. 2, mq. 1.000, Reddito Dominicale Euro 4,65, Reddito Agrario Euro 4,65;

* **mappale 229**, PRATO cl. U, mq. 1.270, Reddito Dominicale Euro 4,92, Reddito Agrario Euro 4,59;

* **mappale 233**, SEMIN ARBOR cl. 4, mq. 1.670, Reddito Dominicale Euro 4,31, Reddito Agrario Euro 5,17;

* **mappale 234**, BOSCO CEDUO cl. 2, mq. 1.260, Reddito Dominicale Euro 1,95, Reddito Agrario Euro 0,26;

* **mappale 235**, BOSCO CEDUO cl. 3, mq. 1.460, Reddito Dominicale Euro 1,51, Reddito Agrario Euro 0,23;

* **mappale 236**, BOSCO CEDUO cl. 1, mq. 730, Reddito Dominicale Euro 1,51, Reddito Agrario Euro 0,19;

* **mappale 237**, SEMINATIVO cl. 4, mq. 1.885, Reddito Dominicale Euro 2,92, Reddito Agrario Euro 5,84;

* **mappale 238**, SEMIN ARBOR cl. 4, mq. 7.240, Reddito Dominicale Euro 18,70, Reddito Agrario Euro 22,43;

* **mappale 239**, BOSCO CEDUO cl. 1, mq. 1.380, Reddito Dominicale Euro 2,85, Reddito Agrario Euro 0,36;

* **mappale 240**, BOSCO CEDUO cl. 2, mq. 5.030, Reddito Dominicale Euro 7,79, Reddito Agrario Euro 1,04;

* **mappale 248**, CAST FRUTTO cl. 1, mq. 530, Reddito Dominicale Euro 0,82, Reddito Agrario Euro 0,14;

* **mappale 249**, CAST FRUTTO cl. 1, mq. 4.410, Reddito Dominicale Euro 6,83, Reddito Agrario Euro 1,14;

* **mappale 251**, CAST FRUTTO cl. 1, mq. 455, Reddito Dominicale Euro 0,70, Reddito Agrario Euro 0,12;

* **mappale 285**, PRATO cl. U, mq. 780, Reddito Dominicale Euro 3,02, Reddito Agrario Euro 2,82;

* **mappale 313**, BOSCO CEDUO cl. 3, mq. 120, Reddito Dominicale Euro 0,12,

Reddito Agrario Euro 0,02;

* **mappale 325**, PRATO cl. U, mq. 90, Reddito Dominicale Euro 0,35, Reddito Agrario Euro 0,33;

* **mappale 334**, BOSCO CEDUO cl. 2, mq. 1.770, Reddito Dominicale Euro 2,74, Reddito Agrario Euro 0,37;

* **mappale 335**, SEMIN ARBOR cl. 2, mq. 1.817, Reddito Dominicale Euro 8,45, Reddito Agrario Euro 8,45;

* **mappale 337**, BOSCO CEDUO cl. 1, mq. 2.410, Reddito Dominicale Euro 4,98, Reddito Agrario Euro 0,62;

* **mappale 338**, CAST FRUTTO cl. 1, mq. 150, Reddito Dominicale Euro 0,23, Reddito Agrario Euro 0,04;

* **mappale 339**, CAST FRUTTO cl. 1, mq. 55, Reddito Dominicale Euro 0,09, Reddito Agrario Euro 0,01;

* **mappale 382**, CAST FRUTTO cl. 2, mq. 14.760, Reddito Dominicale Euro 11,43, Reddito Agrario Euro 2,29;

* **mappale 397**, CAST FRUTTO cl. 1, mq. 630, Reddito Dominicale Euro 0,98, Reddito Agrario Euro 0,16;

* **mappale 415**, BOSCO CEDUO cl. 1, mq. 1.390, Reddito Dominicale Euro 2,87, Reddito Agrario Euro 0,36;

* **mappale 468**, SEMIN ARBOR cl. 1, mq. 2.581, Reddito Dominicale Euro 14,66, Reddito Agrario Euro 12,00;

* **mappale 492**, PRATO cl. U, mq. 120, Reddito Dominicale Euro 0,46, Reddito Agrario Euro 0,43;

* **mappale 493**, BOSCO CEDUO cl. 3, mq. 200, Reddito Dominicale Euro 0,21, Reddito Agrario Euro 0,03;

* **mappale 494**, BOSCO CEDUO cl. 3, mq. 35, Reddito Dominicale Euro 0,04, Reddito Agrario Euro 0,01;

* **mappale 495**, BOSCO CEDUO cl. 3, mq. 940, Reddito Dominicale Euro 0,97, Reddito Agrario Euro 0,15;

* **mappale 496**, SEMIN ARBOR cl. 4, mq. 60, Reddito Dominicale Euro 0,15, Reddito Agrario Euro 0,19;

* **mappale 500**, CAST FRUTTO cl. 1, mq. 810, Reddito Dominicale Euro 1,25, Reddito Agrario Euro 0,21;

* **mappale 501**, CAST FRUTTO cl. 1, mq. 300, Reddito Dominicale Euro 0,46, Reddito Agrario Euro 0,08;

* **mappale 509**, BOSCO CEDUO cl. 1, mq. 1.480, Reddito Dominicale Euro 3,06, Reddito Agrario Euro 0,38;

* **mappale 510**, BOSCO CEDUO cl. 1, mq. 760, Reddito Dominicale Euro 1,57, Reddito Agrario Euro 0,20.

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

- a corpo dei mappali 19 e 20: mappali 448, 107, 382, 381, 332, 454, 181, 413, 5 in punta, 11, 10, 9 e 67;

- del mappale 61: mappali 120, 451, 453 in punta, 112, 113 in punta e mappale 46;

- del mappale 67: mappali 448, 20, 19, 10 (in punta), 9 e proprietà di terzi;

- del mappale 114: mappali 111, 95, 86, 587, 587, 588 e 453;

- del mappale 121: mappali 500, 131, strada e mappale 250;

- del mappale 177: mappali 466, 179, 230 (in punta), mappale 508 e proprietà di terzi;

- del mappale 217: mappali 219, 220, 238, 218, 334 e valle;

- del mappale 226: mappali 543, 469, 285, 229 e 541;

- del mappale 229: mappali 226, 285, 468, 335, 493, strada e mappali 509 e 541;

- a corpo dei mappali 233 e 234: strada, mappali 249, 495, strada, mappale 494;

- del mappale 235: strada, mappale 248, strada e mappali 415 e 337;

- del mappale 236: mappali 223, 225 e 238;

- del mappale 237: mappali 492, 495, strada e mappale 510;

- dei mappali 238 e 239: mappali 222, 223, 236, 225, 509, strada, mappale 497, di nuovo strada, mappali 240, 218, 217 e 220;

- del mappale 240: mappale 238, strada, mappali 414 e 241, strada e mappale 218;

- del mappale 248: mappali 500, 250, strada e mappale 235;

- del mappale 249: mappale 233, strada, mappali 495 e 234;

- del mappale 251: strada, mappali 264, 346 e 511;

- del mappale 285: mappali 226, 469, 468 e 229;

- a corpo dei mappali 313 e 325: mappali 347, 428, strada e 267;

- del mappale 334: mappali 217, 218 e strada;

- del mappale 335: mappali 468, 368, 574, di nuovo mappale 368, strada e mappali 493 e 229;

- del mappale 337: strada, mappali 235, 415, 245 (in punta) e mappale 414;

- del mappale 338: strada e mappale 428;

- del mappale 339: strada e mappali 507 e 514;

- del mappale 382: mappale 107, strada, mappali 381, 19 e 20;

- del mappale 397: mappali 396, 111, 453 (in punta), 451 e mappale 120;

- del mappale 415: mappali 337, 235, strada e mappali 245 e 414 (in punta);

- del mappale 468: mappali 368, 335, 229, 285, 469, 232 e 336;

- del mappale 492: strada, mappale 495 (in punta) e mappale 237;

- del mappale 493: mappale 335, con strada e mappale 229;

- del mappale 494: mappali 233, 234 e strada;

- del mappale 495: strada, con mappali 234, 249, di nuovo strada, mappale 237, mappale 492 (in punta);

- del mappale 496: strada e mappale 242;

- del mappale 500: strada, mappali 131, 121, 250, 248 e proprietà di terzi;

- del mappale 501: strada, mappale 506, strada e mappale 342;

- del mappale 509: mappali 541, 229, strada e mappali 239 e 225;

- del mappale 510: strada, mappale 237, strada e mappale 242.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore, con nota del 27 novembre 2017, ha dichiarato che il complesso immobiliare, oggetto del presente avviso di vendita, è stato edificato in epoca antecedente al 1^ settembre 1967.

Successivamente il Comune di Valgreghentino ha rilasciato i seguenti provvedimenti:

* Permesso di Costruire per rifacimento copertura e facciate rilasciato in data 26 giugno 2006, Pratica Edilizia n.39/2006 (Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dal medesimo Comune di Valgreghentino in data 9 giugno 2006, Decreto di autorizzazione n.51/2006);

* Permesso di Costruire per ricostruzione muro di sostegno in pietra rilasciato in data 11 ottobre 2006, Pratica Edilizia n.64/2006 (Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dal medesimo Comune di Valgreghentino in data 25 settembre 2006, n.86/2006, protocollo n.7550);

* Permesso di Costruire per costruzione autorimessa interrata, variante al Permesso di Costruire n.64/2006 dell'11 ottobre 2006, rilasciato in data 31 agosto 2007, Pratica Edilizia n.5/2007 (Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dal

medesimo Comune di Valgreghentino in data 29 gennaio 2007, n.5/2007, Prot.680);

* Permesso di Costruire per ristrutturazione fabbricato esistente con recupero sottotetto ai fini abitativi rilasciato in data 24 settembre 2007, Pratica edilizia n.47/2007 (Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dal medesimo Comune di Valgreghentino in data 8 giugno 2007, n.48/2007, Prot. n.4184);

* Permesso di Costruire per la formazione di accesso carraio ed opere di recinzione rilasciato in data 22 maggio 2008, Pratica Edilizia n. 21/2008 (Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dal medesimo Comune di Valgreghentino in data 23 aprile 2008 n.33/2008, Prot. n.3269).

L'esperto stimatore ha precisato che in data 29 ottobre 2007, Prot. 7658, è stata presentata al Comune di Valgreghentino richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria (P.E. 72/2007), per manufatto ad uso agricolo per ricovero animali e sistemazione esterna. L'esperto stimatore ha altresì precisato che, sulla base delle verifiche svolte anche presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si tratta di opere non sanabili (ai sensi del D. Lgs. 42/2004).

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità a livello edilizio:

- relativamente all'unità immobiliare di cui al punto 1) lettera b): formazione di porta interna per accesso al locale deposito, chiusura nello stesso locale di una esistente comunicazione con altra unità, chiusura della finestra del bagno, la finestra lato sud ha dimensioni differenti da quelle indicate sulle tavole di progetto, le finestre lato nord hanno dimensioni differenti da quelle indicate sulle tavole di progetto;

- relativamente all'unità immobiliare di cui al punto 1) lettera c): formazione di locale bagno all'interno del disimpegno e chiusura di apertura prospettante sulla stretta via comunale (lato nord), formazione di bussolotto d'ingresso con porta interna,

formazione di passaggio verso l'unità immobiliare di cui al punto d) con porta blindata interna, formazione di rampa in sostituzione della scala interna per l'accesso al locale sgombero 2, nel locale sgombero 2 l'altezza pari a 2,45 m è inferiore a quella autorizzata dal Comune, l'affaccio sulla via comunale lato nord è stato chiuso e l'apertura lato sud risulta difforme da quanto indicato nella tavola grafica di progetto;

- relativamente all'unità immobiliare di cui al punto 1) lettera d): nel locale sgombero al piano terra è stata creata una scala di accesso al piano superiore ed è stata chiusa l'apertura con affaccio sul lato est, è stata variata la scaletta interna di accesso che dall'atrio porta alla zona abitativa, vi è una diversa distribuzione interna dei tavolati che vanno a formare i locali abitativi, mancata realizzazione dei lucernari a livello della copertura, formazione di vano soprastante il locale sgombero 2 dell'unità di cui alla lettera c), strutture verticali portanti nella zona mansarda non coerenti con quelle indicate nella tavola di progetto;

- relativamente all'unità immobiliare di cui al punto 1) lettera f): formazione di passaggio in diversa posizione interna rispetto a quanto indicato nell'elaborato autorizzato dal Comune, la zona notte si trova ad una quota inferiore rispetto a quella della zona giorno, mentre nell'elaborato autorizzato dal comune risulta tutta l'unità immobiliare sulla medesima quota;

- relativamente alle parti comuni e più precisamente al locale deposito: sono assenti la scala di accesso dal lato sud e l'ingresso sul lato opposto indicati nella planimetria di progetto;

- relativamente all'unità immobiliare di cui al punto 2): non è presente il prolungamento della struttura per ricovero cicli e motocicli e grigliato soprastante l'intercapedine, così come evidenziati nell'elaborato autorizzato dal Comune,

l'altezza interna è diversa da quella indicata sulle tavole di progetto.

Inoltre, come già sopra anticipato, l'esperto stimatore ha rilevato l'esistenza di un manufatto costruito in assenza della necessaria autorizzazione comunale, non sanabile che dovrà pertanto essere demolito.

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

- quanto al mappale 368 subb. 2 e 3: le schede catastali non sono conformi allo stato di fatto;

- quanto all'unità immobiliare identificata con il mappale 574: trattasi di ex-deposito demolito per nuova edificazione di autorimessa (variante n.5/2007 al Permesso di Costruire 64/2006) di cui non risulta nuova scheda catastale;

- quanto al ricovero animali - deposito in corpo separato: non risulta alcun identificativo catastale e trattasi di costruzione non autorizzata e non sanabile.

Tutte le difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante aggiornamento della pratica edilizia, verifiche e certificazioni impianti, rilascio di certificazione di fine lavori ed agibilità, rilascio di documentazione catastale aggiornata ed aggiornamento elaborati tecnici, il tutto ad un costo calcolato presuntivamente dall'esperto stimatore in Euro 15.000,00, oltre ad Euro 5.000,00 per la demolizione del ricovero animali.

Inoltre le unità immobiliari di cui al punto 1) lettere b) e d) non risultano completate; pertanto il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla presentazione delle opportune pratiche edilizie ed alla realizzazione di tutte le opere necessarie al completamento delle unità immobiliari.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Valgreghentino in data 9 luglio 2025, si evince che nel vigente PGT:

- i mappali 121, 234 e 249 ricadono in Coltura - art. 42.2 e Bosco - art. 22 Titolo II;

- i mappali 226 e 229 ricadono in Pascoli e Incolti - art. 42.2 e Bosco - art. 22 Titolo II;

- i mappali 233, 335 e 468 ricadono in Nucleo di antica formazione - Art. 39.1 Titolo III - Dozio, Bosco - Art. 22 Titolo II, Pascoli e Incolti - Art. 42.2, Coltura - Art. 42.2 ed aree di atterraggio - Art. 42.4;

- i mappali 248, 496, 501, 61, 67, 177, 19, 20, 217, 240, 415 e 382 ricadono in Bosco - art. 22 Titolo II;

- i mappali 285 e 469 ricadono in Nucleo di antica formazione - Art. 39.1 Titolo III - Dozio, Bosco - Art. 22 Titolo II e Pascoli e Incolti - Art. 42.2;

- i mappali 313, 325, 338, 339 e 500 ricadono in Coltura - art. 42.2;

- il mappale 368 ricade in Nucleo di antica formazione - Art. 39.1 Titolo III - Dozio ed aree di atterraggio - Art. 42.4;

- il mappale 574 ricade in Nuclei di antica formazione - Art. 39.1 Titolo III - Dozio;

- il mappale 492 ricade in Pascoli e Incolti - Art. 42.2, Coltura - Art. 42.2 e Bosco - Art. 22 Titolo II;

- il mappale 493 ricade in Pascoli e Incolti - art. 42.2;

- il mappale 494 ricade in Pascoli e Incolti - Art. 42.2 e Coltura - Art. 42.2;

- i mappali 495, 510, 397, 235, 237 e 337 ricadono in Bosco - Art. 22 Titolo II e Coltura - Art. 42.2;

- i mappali 509, 236, 238, 239, 251 e 334 ricadono in Bosco - art. 22 Titolo II e Pascoli e Incolti - art. 42.2;

- il mappale 114 ricade in Coltura - Art. 42.2.

Si precisa che l'intero territorio comunale è soggetto al vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

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 gli atti, i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice a rogito del Dott. Paolo Lovisetti, Notaio in Milano in data 20 giugno 2011, Rep. 300723/51114, registrato a Milano 1 in data 15 luglio 2011 al n. 32940 Serie 1T, trascritto a Lecco in data 18 luglio 2011 ai nn. 10618/7104, con particolare riferimento all'atto di Costituzione di Vincolo pertinenziale ai sensi dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122 ed asservimento di spazi a parcheggio (articolo 64 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 numero 12, come modificata dall'articolo 1 Legge regionale 27 dicembre 2005, numero 20) in autentica del Notaio Carmelo Messina di Lecco in data 6 agosto 2007, Rep. 7771/5340, debitamente registrato, trascritto a Lecco in data 8 agosto 2007 ai nn. 16003/9727. Pertanto si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che in forza del sopra citato atto di vincolo pertinenziale, il corpo di fabbrica adibito ad autorimesse non potrà essere ceduto separatamente dal fabbricato distinto con i mappali 368 subb. 2, 3 e 1, al quale è stato legato da vincolo di pertinenzialità, pena la nullità prevista per legge.

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. Il futuro aggiudicatario con l'istanza di partecipazione alla vendita, potrà richiedere che sia il custode a provvedere alla liberazione dell'immobile.

## MODALITA' DELLA VENDITA

### VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno 18 febbraio 2027 alle ore 11:30, 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.159/2014**, che dovrà essere di importo **pari ed euro 50.000,00**, 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 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.

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

**AVVERTENZE**

*Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega al Notaio e della relazione di stima in formato privacy, nonché il nominativo ed il recapito telefonico del custode giudiziario, saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche e su uno dei siti internet di cui all'art. 490 comma 2 c.p.c..* Tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate, in base alla delega conferita, come sopra citata, dallo scrivente Notaio delegato, presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco. Per informazioni sulla vendita ci si può rivolgere all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, mentre maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto esecutato, potranno essere fornite dalla Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lecco a chiunque ve ne abbia interesse, come disposto dall'art. 570 c.p.c.

Atto redatto a Lecco, lì 5 novembre 2026

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Federica Croce