



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 37/2023

AVVISO DI **SECONDA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Matteo Bullone, Notaio in Lecco, delegato 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 DANTE SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 14 febbraio 2023 e trascritto a LECCO in data 9 marzo 2023 ai nn. 3492/2551;

visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzioni in data 25 settembre 2023;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. LICINI MICHAELA ai seguenti recapiti: telefono: 0341283275; email: michaelalicini@yahoo.it;

A V V I S A

che presso la sala aste dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, Via Roma n. 34 -Lecco- procederà alla:

VENDITA SENZA INCANTO: 22 gennaio 2025 alle ore 09:20 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO PRIMO Euro 17.550,00

offerta efficace a partire da Euro 13.162,50

(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 17.850,00

offerta efficace a partire da Euro 13.387,50

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



Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

Prezzo base del LOTTO TERZO Euro 2.550,00

offerta efficace a partire da Euro 1.912,50

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

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

Prezzo base del LOTTO QUARTO Euro 11.475,00

offerta efficace a partire da Euro 8.606,25

(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 SETTIMO Euro 1.275,00

offerta efficace a partire da Euro 956,25

(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 di MERATE (LC), Sezione Censuaria di MERATE, Via Oreste Bonfanti n. 15/bis, a parte del fabbricato denominato "Condominio Santa Marta", eretto sul mappale 297, ente urbano di C.T. di mq. 3.990, vano ad uso autorimessa con annesso wc al piano secondo interrato; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione MER - Foglio 4

* **mappale 297 sub. 3**, Via Oreste Bonfanti, piano S2, cat. C/6, cl. 3, mq. 29, sup. cat. totale mq. 29, R.C. Euro 179,73

PRECISAZIONE CATASTALE: il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in



oggetto, è ubicato in Via Oreste Bonfanti al civico n. 15/bis, civico non risultante dalla banca dati catastale.

Confini: corsello comune di cui al mappale 297 sub. 1 (BCNC), vani ad uso autorimessa di cui ai mappali 297 subb. 4 e 5, rampa comune di cui al mappale 297 sub. 1 (BCNC) e vano ad uso autorimessa di cui al mappale 297 sub. 2.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, in ragione di 4,68 millesimi, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento di Condominio che, con unite tabelle millesimali, trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto redatto in data 6 giugno 1991 n. 77045/13728 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 28 giugno 1991 ai nn. 7150/5291.

In particolare, così come risulta dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato, tra gli enti comuni sono compresi:

- l'area su cui insiste lo stabile, l'area adibita a giardino comune ed i viali pedonali che collegano la Via Bonfanti con i pianerottoli ed i vani scala, l'area adibita a parcheggio, l'area coperta destinata ad accesso ai boxes, alle cantine ed alla manovra degli autoveicoli nonchè i corridoi per l'accesso alle cantine, identificati a Catasto Fabbricati - Sez. MER - Fg. 4 con il mappale 297 sub. 1;
- i pianerottoli, le scale, i vani scala ed il vano ascensore, identificati a Catasto Fabbricati - Sez. MER - Fg. 4 con i mappali 297 subb. 63, 64 e 65;
- la cabina di trasformazione elettrica gravata da servitù inamovibile a favore dell'Enel in forza dell'atto redatto in data 6 giugno 1991 n. 77044/13727 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 25 settembre 1991 ai nn. 9575/7113.



Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in forza di:

- concessione a demolire pratica n. 4465, rilasciata dal Comune di Merate in data 19 aprile 1989, al n. 16932/88 SEU/DR/mc di protocollo;
- concessione edilizia pratica n. 4466, rilasciata dal Comune di Merate in data 14 luglio 1989 al n. 16833/88 - 19354/89 SEU/DR/mc di protocollo, per la costruzione di nuovo edificio residenziale a tre piani fuori terra e due interrati.

L'esperto stimatore ha dichiarato altresì che il predetto fabbricato, successivamente, è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati dal Comune di Merate:

- concessione edilizia in variante pratica n. 4466, rilasciata in data 13 ottobre 1989 al n. 13788 SEU/DR/gt di protocollo, per modifiche interne;
- concessione edilizia pratica n. 5152, rilasciata in data 8 febbraio 1991 al n. 16950/90 UT/DR/gt di protocollo, per formazione di recinzione;
- concessione edilizia 2^a variante pratica n. 4466, rilasciata in data 11 febbraio 1991 al n. 2476/90 UT/DR/gt di protocollo, per modifiche esterne;
- concessione edilizia 3^a variante pratica n. 4466, rilasciata in data 11 febbraio 1991 al n. 6917/90 UT/DR/gt di protocollo, per modifiche interne;
- concessione edilizia pratica n. 5183, rilasciata in data 18 marzo 1991 al n. 855 UT/DR/gt di protocollo, per la costruzione di cabina Enel interrata;
- concessione edilizia 4^a variante pratica n. 4466, rilasciata in data 17 aprile 1991 al n. 17909/90 UT/DR/gt di protocollo, per modifiche interne.

L'esperto stimatore, con successiva integrazione, ha dichiarato infine che la richiesta del permesso di abitabilità è stata presentata in data 25 maggio 1991 al n.



8624 di protocollo e che la stessa non è stata rilasciata a causa delle difformità di seguito riportate.

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità a livello edilizio: il vano ad uso autorimessa in oggetto, nell'ultimo elaborato grafico allegato ai titoli edilizi, risulta essere un unico locale con i vani ad uso autorimessa adiacenti (subb. 2 e 4); inoltre è presente un piccolo wc. Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 2.000,00.

Successivamente il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese ed unitamente agli altri condomini, alla presentazione di richiesta di abitabilità. Al riguardo si precisa che l'esperto stimatore ha tenuto conto dei relativi costi nella valutazione dell'immobile.

L'esperto stimatore ha rilevato la seguente difformità a livello catastale: sulla scheda catastale non è rappresentato il locale wc.

La suddetta difformità è regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante l'aggiornamento della scheda catastale, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 500,00.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 il futuro aggiudicatario, solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento, qualora l'immobile si trovi 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 il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, secondo il vigente PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 20 luglio 2016, pubblicata sul BURL n. 42 del 19 ottobre 2016 Serie Avvisi



e Concorsi e successiva variante parziale (solo Piano delle Regole) in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 31 luglio 2018, pubblicata sul BURL n. 42 del 17 ottobre 2018 Serie Avvisi e Concorsi, ricade in "Zona R4 - Tessuto residenziale a media e bassa densità - da razionalizzare" (Art. 33 NTA); inoltre l'intero territorio comunale di Merate è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, apposto con D.M. del 2 maggio 1969 - G.U. n. 133 del 27 maggio 1969.

L'immobile si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 15 dicembre 2009 n. 299827/19824 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, ivi registrato il 29 dicembre 2009 al n. 2625 serie 1T e trascritto a Lecco il 30 dicembre 2009 ai nn. 18743/11978, con particolare riferimento alla convenzione stipulata con atto redatto in data 5 aprile 1989 n. 61738 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Merate, ivi registrato il 20 aprile 1989 al n. 297 mod. II e trascritto a Lecco in data 5 giugno 1991 ai nn. 6028/4508.

LOTTO SECONDO

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo di MERATE (LC), Sezione Censuaria di MERATE, Via Oreste Bonfanti n. 15/bis, a parte del fabbricato denominato "Condominio Santa Marta", eretto sul mappale 297, ente urbano di C.T. di mq. 3.990, vano ad uso autorimessa al piano secondo interrato; identificato catastalmente nel seguente modo:



Catasto Fabbricati - Sezione MER - Foglio 4

* **mappale 297 sub. 16**, Via Oreste Bonfanti, piano S2, cat. C/6, cl. 3, mq. 35, sup. cat. totale mq. 35, R.C. Euro 216,91

PRECISAZIONE CATASTALE: il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, è ubicato in Via Oreste Bonfanti al civico n. 15/bis, civico non risultante dalla banca dati catastale.

Confini: vano scala comune di cui al mappale 297 sub. 64 (BCNC), unità immobiliare di cui al mappale 297 sub. 72, vani ad uso autorimessa di cui ai mappali 297 subb. 13, 12 e 11, corsello comune di cui al mappale 297 sub. 1 (BCNC) e vano ad uso autorimessa di cui al mappale 297 sub. 17.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, in ragione di 5,56 millesimi, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento di Condominio che, con unite tabelle millesimali, trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto redatto in data 6 giugno 1991 n. 77045/13728 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 28 giugno 1991 ai nn. 7150/5291.

In particolare, così come risulta dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato, tra gli enti comuni sono compresi:

- l'area su cui insiste lo stabile, l'area adibita a giardino comune ed i viali pedonali che collegano la Via Bonfanti con i pianerottoli ed i vani scala, l'area adibita a parcheggio, l'area coperta destinata ad accesso ai boxes, alle cantine ed alla manovra degli autoveicoli nonchè i corridoi per l'accesso alle cantine, identificati a Catasto Fabbricati - Sez. MER - Fg. 4 con il mappale 297 sub. 1;
- i pianerottoli, le scale, i vani scala ed il vano ascensore, identificati a Catasto



Fabbricati - Sez. MER - Fg. 4 con i mappali 297 subb. 63, 64 e 65;

- la cabina di trasformazione elettrica gravata da servitù inamovibile a favore dell'Enel in forza dell'atto redatto in data 6 giugno 1991 n. 77044/13727 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 25 settembre 1991 ai nn. 9575/7113.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in forza di:

- concessione a demolire pratica n. 4465, rilasciata dal Comune di Merate in data 19 aprile 1989, al n. 16932/88 SEU/DR/mc di protocollo;

- concessione edilizia pratica n. 4466, rilasciata dal Comune di Merate in data 14 luglio 1989 al n. 16833/88 - 19354/89 SEU/DR/mc di protocollo, per la costruzione di nuovo edificio residenziale a tre piani fuori terra e due interrati.

L'esperto stimatore ha dichiarato altresì che il predetto fabbricato, successivamente, è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati dal Comune di Merate:

- concessione edilizia in variante pratica n. 4466, rilasciata in data 13 ottobre 1989 al n. 13788 SEU/DR/gt di protocollo, per modifiche interne;

- concessione edilizia pratica n. 5152, rilasciata in data 8 febbraio 1991 al n. 16950/90 UT/DR/gt di protocollo, per formazione di recinzione;

- concessione edilizia 2^a variante pratica n. 4466, rilasciata in data 11 febbraio 1991 al n. 2476/90 UT/DR/gt di protocollo, per modifiche esterne;

- concessione edilizia 3^a variante pratica n. 4466, rilasciata in data 11 febbraio 1991 al n. 6917/90 UT/DR/gt di protocollo, per modifiche interne;

- concessione edilizia pratica n. 5183, rilasciata in data 18 marzo 1991 al n. 855



UT/DR/gt di protocollo, per la costruzione di cabina Enel interrata;

- concessione edilizia 4^a variante pratica n. 4466, rilasciata in data 17 aprile 1991 al n. 17909/90 UT/DR/gt di protocollo, per modifiche interne.

L'esperto stimatore, con successiva integrazione, ha dichiarato infine che la richiesta del permesso di abitabilità è stata presentata in data 25 maggio 1991 al n. 8624 di protocollo e che la stessa non è stata rilasciata a causa di alcune difformità riscontrate nel fabbricato. Pertanto il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese ed unitamente agli altri condomini, alla presentazione di richiesta di abitabilità. Al riguardo si precisa che l'esperto stimatore ha tenuto conto dei relativi costi nella valutazione dell'immobile.

L'esperto stimatore non ha rilevato difformità a livello edilizio e catastale.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, secondo il vigente PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 20 luglio 2016, pubblicata sul BURL n. 42 del 19 ottobre 2016 Serie Avvisi e Concorsi e successiva variante parziale (solo Piano delle Regole) in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 31 luglio 2018, pubblicata sul BURL n. 42 del 17 ottobre 2018 Serie Avvisi e Concorsi, ricade in "Zona R4 - Tessuto residenziale a media e bassa densità - da razionalizzare" (Art. 33 NTA); inoltre l'intero territorio comunale di Merate è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, apposto con D.M. del 2 maggio 1969 - G.U. n. 133 del 27 maggio 1969.

L'immobile si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza



a parte debitrice redatto in data 15 dicembre 2009 n. 299826/19823 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, ivi registrato il 29 dicembre 2009 al n. 2624 serie 1T e trascritto a Lecco il 30 dicembre 2009 ai nn. 18742/11977, con particolare riferimento alla convenzione stipulata con atto redatto in data 5 aprile 1989 n. 61738 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Merate, ivi registrato il 20 aprile 1989 al n. 297 mod. II e trascritto a Lecco in data 5 giugno 1991 ai nn. 6028/4508.

LOTTO TERZO

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo di MERATE (LC), Sezione Censuaria di MERATE, Via Sant'Ambrogio n. 25, a parte del fabbricato condominiale eretto sul mappale 735, ente urbano di C.T. di mq. 520, posto auto coperto al piano terra; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione MER - Foglio 3

* **mappale 735 sub. 744**, Via Sant'ambrogio n. 25, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 15, sup. cat. totale mq. 15, R.C. Euro 69,72

PRECISAZIONE CATASTALE: con variazione in data 3 ottobre 2019 n. 19910.1/2019, pratica n. LC0060959, è stato variato il foglio da 11 a 3 del mappale 735 sub. 744, per allineamento mappe.

Confini (anche con riferimento alla mappa di C.T.): mappale 848, cortile comune di cui al mappale 735 sub. 722 (BCNC), unità immobiliari di cui ai mappali 735 subb. 709, 745 e 729, cortile comune di cui al mappale 252 sub. 703 (BCNC) ed unità immobiliare di cui al mappale 735 sub. 728.

Accesso: l'esperto stimatore ha precisato che l'accesso pedonale avviene dal civico n. 25 attraverso l'androne di cui al mappale 252 sub. 703 (ex mappale 1204 sub.



703), mentre l'accesso carraio avviene dal civico n. 39 attraverso i cortili identificati con il mappale 255 e con il mappale 735 sub. 722.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, del Regolamento di Condominio e delle relative tabelle millesimali che trovasi allegati rispettivamente sotto le lettere "A" e "B" all'atto redatto in data 14 giugno 2004 n. 278605/14918 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 7 luglio 2004 ai nn. 10959/7375.

In particolare, così come risulta dall'ultimo elaborato planimetrico presente in banca dati catastale, tra gli enti comuni sono compresi:

- il cortile comune identificato a Catasto Fabbricati - Sez. MER - Fg. 3 con il mappale 735 sub. 722 (bene non censibile comune ai mappali 735 subb. 708, 709, 735, 744 e 745);
- il cortile comune identificato a Catasto Fabbricati - Sez. MER - Fg. 3 con il mappale 252 sub. 703 (bene non censibile comune ai mappali 252 subb. 705, 706, 707, 708, 709, 711 e 712 nonché ai mappali 735 subb. 728, 729, 732, 733, 734, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745 e 747.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: dall'atto di provenienza a parte debitrice si evince che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il predetto fabbricato, successivamente, è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati e/o presentati al Comune di Merate:



- concessione edilizia pratica n. 7496, rilasciata in data 12 maggio 2000 al n. 13729/2000 UT/DR/gt - 6473/98 - 9773 - 13038/00 di protocollo, per la ristrutturazione di edifici esistenti;
- concessione edilizia in variante pratica n. 7496, rilasciata in data 13 marzo 2001 al n. 9019/2001 UT/DR/gt di protocollo - rif. ns. prot. n. 28951/00, per modifiche interne ed esterne al piano secondo e sottotetto;
- denuncia di inizio attività n. 566, presentata in data 21 novembre 2002 al n. 35071 di protocollo, per modifiche distributive interne;
- denuncia di inizio attività n. 634, presentata in data 6 giugno 2003 al n. 0016546 di protocollo, per variazioni interne.

L'esperto stimatore ha dichiarato altresì che è stata rilasciata dal Comune di Merate l'attestazione di agibilità per silenzio-assenso in data 14 giugno 2005 al n. 0019118/2005 UT/DR/sp di protocollo - rif. ns. prot. n. 0018326/2004.

L'esperto stimatore ha precisato che l'autorizzazione edilizia in sanatoria n. 20 del 20 gennaio 1997 e relativo permesso di abitabilità del 31 gennaio 1997, citati nell'atto di provenienza a parte debitrice, non riguardano l'unità immobiliare in oggetto.

L'esperto stimatore non ha rilevato difformità a livello edilizio e catastale.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, secondo il vigente PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 20 luglio 2016, pubblicata sul BURL n. 42 del 19 ottobre 2016 Serie Avvisi e Concorsi e successiva variante parziale (solo Piano delle Regole) in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 31 luglio 2018, pubblicata sul BURL n. 42 del 17 ottobre 2018 Serie Avvisi e Concorsi, ricade in "Zona R1 - Tessuto storico a prevalente destinazione residenziale - da tutelare" (Art. 27 NTA); inoltre l'intero



territorio comunale di Merate è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, apposto con D.M. del 2 maggio 1969 - G.U. n. 133 del 27 maggio 1969.

L'immobile si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 1^a marzo 2000 n. 239449/10985 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, ivi registrato il 21 marzo 2000 al n. 313 serie 1V e trascritto a Lecco il 31 marzo 2000 ai nn. 4142/2625.

LOTTO QUARTO

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo di MERATE (LC), Sezione Censuaria di NOVATE BRIANZA, Via Campi n. 3, a parte del fabbricato condominiale eretto sul mappale 133, ente urbano di C.T. di mq. 1.605, vano ad uso autorimessa e vano ad uso deposito aperto al piano seminterrato; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione NOV - Foglio 2

* **mappale 133 sub. 733**, Via Campi n. SNC, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 17, sup. cat. totale mq. 19, R.C. Euro 79,02

* **mappale 133 sub. 735**, Via Campi n. SNC, piano S1, cat. C/2, cl. 2, mq. 6, sup. cat. totale mq. 6, R.C. Euro 15,80

PRECISAZIONI CATASTALI:

- il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto è ubicato in Via Campi al civico n. 3 e non SNC, come risultante dalla banca dati catastale;



- con variazione in data 22 maggio 2015 n. 16965.1/2015, pratica n. LC0049554, è stato variato il foglio da 1 a 2 del mappale 133 sub. 733, per bonifica identificativo catastale;

- con variazione in data 22 maggio 2015 n. 16967.1/2015, pratica n. LC0049556, è stato variato il foglio da 1 a 2 del mappale 133 sub. 735, per bonifica identificativo catastale.

Confini:

- del vano ad uso autorimessa: vano ad uso autorimessa di cui al mappale 133 sub. 732, corsello comune di cui al mappale 133 sub. 701 (BCNC), vano ad uso autorimessa di cui al mappale 133 sub. 734 e terrapieno;

- del vano ad uso deposito aperto: corsello e rampa comuni di cui al mappale 133 sub. 701 (BCNC) per tre lati e vano ad uso autorimessa di cui al mappale 133 sub. 734.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, in ragione di 3,62 millesimi per il vano ad uso autorimessa nonché di 0,69 millesimi per il vano ad uso deposito aperto, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, del Regolamento di Condominio e delle relative tabelle millesimali che trovasi allegati rispettivamente sotto le lettere "A" e "B" all'atto redatto in data 26 marzo 2001 n. 249955/11911 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 6 aprile 2001 ai nn. 4692/3321.

In particolare, così come risulta dall'ultimo elaborato planimetrico presente in banca dati catastale, tra gli enti comuni sono compresi la rampa, il corsello, la scala ed il ripostiglio identificati a Catasto Fabbricati - Sezione NOV al foglio 2 con il mappale 133 sub. 701 (bene non censibile comune ai mappali 133 subb. dal 707 al 777).



L'esperto stimatore ha precisato che sulla parete del vano ad uso deposito aperto è collocato il quadro di comando delle pompe sommerse condominiali.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: dall'atto di provenienza a parte debitrice si evince che il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il predetto fabbricato, successivamente, è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati dal Comune di Merate:

- concessione edilizia pratica n. 7034, rilasciata in data 26 maggio 1997 al n. 16595/96 UT/DR/gt - 1162-8316/97 di protocollo, per la ristrutturazione e sostituzione edilizia di edifici esistenti;
- concessione edilizia in variante pratica n. 7034, rilasciata in data 22 giugno 2000 al n. 18646 - 18050/98 - 4750/99 UT/DR/gt di protocollo, per modifiche interne ed esterne;
- concessione edilizia in variante pratica n. 7034, rilasciata in data 29 gennaio 2001 al n. 3128/01 UT/DR/sb di protocollo, per modifiche interne ed esterne.

L'esperto stimatore ha dichiarato altresì che è stato rilasciato dal Comune di Merate il certificato di abitabilità/agibilità in data 29 novembre 2022 al n. 36678/2002 UT/DR/sp di protocollo - rif. ns. prot. n. 4148/2001 di protocollo, con decorrenza in pari data.

L'esperto stimatore non ha rilevato difformità a livello edilizio e catastale.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto, secondo il vigente PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 20 luglio 2016, pubblicata sul BURL n. 42 del 19 ottobre 2016



Serie Avvisi e Concorsi e successiva variante parziale (solo Piano delle Regole) in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 31 luglio 2018, pubblicata sul BURL n. 42 del 17 ottobre 2018 Serie Avvisi e Concorsi, ricade in "Zona R1 - Tessuto storico a prevalente destinazione residenziale - da tutelare" (Art. 27 NTA); inoltre l'intero territorio comunale di Merate è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, apposto con D.M. del 2 maggio 1969 - G.U. n. 133 del 27 maggio 1969.

Gli immobili si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 23 dicembre 2003 n. 273663/14406 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, ivi registrato il 15 gennaio 2004 al n. 97 serie 1T e trascritto a Lecco il 17 gennaio 2004 ai nn. 788/576, con particolare riferimento alla convenzione stipulata con atto redatto in data 18 luglio 1996 n. 132321 di repertorio Dott. Antonio Aurucci, già Notaio in Merate, ivi registrato il 2 agosto 1996 al n. 651 serie 2 e trascritto a Lecco in data 9 agosto 1996 ai nn. 9211/6419.

LOTTO SETTIMO

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di SANTA MARIA HOE' (LC), Via Papa Giovanni XXIII n. 41/B, a parte del fabbricato condominiale eretto sul mappale 2532, ente urbano di C.T. di mq. 922, vano ad uso cantina al piano seminterrato; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 5



* **mappale 2532 sub. 8**, Via Giovanni XXIII, piano S1, cat. C/2, cl. 2, mq. 5, sup.

cat. totale mq. 5, R.C. Euro 8,52

PRECISAZIONI CATASTALI:

- il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, è ubicato in Via Papa Giovanni XXIII al civico n. 41/B, civico non risultante dalla banca dati catastale;

- con variazione in data 19 gennaio 2022 n. 2/2022, è stato variato il foglio da 3 a 5 del mappale 2532 sub. 8, per allineamento mappe per riordino fondiario.

Confini: unità immobiliari di cui ai mappali 2532 subb. 16, 15 e 14, corridoio comune di cui al mappale 2532 sub. 1 (BCNC) e vano ad uso autorimessa di cui al mappale 2532 sub. 7.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, in ragione di 4,07 millesimi, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, del Regolamento di Condominio e delle tabelle millesimali che trovasi allegate sotto la lettera "A" all'atto redatto in data 17 dicembre 2003 n. 273419/14383 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 13 gennaio 2004 ai nn. 404/287.

In particolare, così come risulta dall'ultimo elaborato planimetrico presente in banca dati catastale, tra gli enti comuni sono compresi lo spazio di manovra ed i camminamenti identificati a Catasto Fabbricati - Fg. 5 con il mappale 2532 sub. 1 (bene non censibile comune ai subb. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16).

E' pure compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà dell'area destinata a strada di accesso, identificata catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni - Foglio 5



* mappale 1102, semin arbor 1, Mq. 213, R.D. Euro 1,16, R.A. Euro 0,77.

Confini (con riferimento alla mappa di C.T.): mappali 1099, 2532, 1101, 3236, Via Papa Giovanni XXIII, mappali 244 e 1098.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati o presentati al Comune di Santa Maria Hoè:

- concessione edilizia n. 36/2001, rilasciata in data 18 febbraio 2002 al n. 932 di protocollo, per la realizzazione di edifici plurifamiliari a destinazione residenziale;
- concessione edilizia n. 68/2002, rilasciata in data 17 settembre 2002 al n. 5424 di protocollo, per variante alla concessione edilizia n. 36/2001;
- denuncia di inizio attività n. 33/03, presentata in data 18 aprile 2003 al n. 2316 di protocollo, per modifiche interne (spostamento tavolati);
- denuncia di inizio attività n. 54/03, presentata in data 5 luglio 2003 al n. 4272 di protocollo, per modifiche interne (spostamento di tavolati);
- denuncia di inizio attività pratica n. 80/03, presentata in data 17 ottobre 2003 al n. 6635 di protocollo, per la formazione di tavolati nel piano seminterrato.

L'esperto stimatore non ha rilevato difformità a livello edilizio e catastale.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, secondo il vigente PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 27 giugno 2014, pubblicata sul BURL n. 45 del 5 novembre 2014 Serie Avvisi e Concorsi, ricade in "Zona C1 - TUC - residenziale a saturazione intensiva" (Art. 14.6c NTA); inoltre l'intero territorio comunale di Santa Maria Hoè è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, apposto con D.M. del 6 giugno 1967 - G.U. n. 159 del 27 giugno 1967.



L'immobile si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 23 dicembre 2003 n. 273663/14406 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, ivi registrato il 15 gennaio 2004 al n. 97 serie 1T e trascritto a Lecco il 17 gennaio 2004 ai nn. 788/576, con particolare riferimento alla servitù attiva di passo pedonale, carraio e con automezzi di cui all'atto redatto in data 28 settembre 2004 n. 280577/15118 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 20 ottobre 2004 ai nn. 16617/10809 ed ai nn. 16618/10810.

Si fa altresì particolare riferimento all'atto di asservimento redatto in data 17 gennaio 2002 n. 257386 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 1^a febbraio 2002 ai nn. 1463/1056.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte debitrice nonché nella perizia allegata agli atti solo con riferimento ai beni immobili oggetto del presente avviso.

Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che la partecipazione all'asta presuppone l'attenta lettura della perizia ed un aggiornamento dei dati con il custode giudiziario relativamente a eventuali contratti di locazione opponibili all'aggiudicatario ed all'importo delle spese condominiali insolute, per le quali si evidenzia che ai sensi dell'art.63, secondo comma disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento di contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".



Si evidenzia inoltre che nel caso di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare si potrà procedere alla liberazione dell'immobile soltanto a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento. Il futuro aggiudicatario con l'istanza di partecipazione alla vendita, potrà richiedere che sia il custode a provvedere alla liberazione dell'immobile.

MODALITA' DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno 22 gennaio 2025 alle ore 09:20, presso la sala aste dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, sita in Lecco, via Roma n. 34, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

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

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

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

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

1) OFFERTE INEFFICACI:

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

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



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

d) saranno dichiarate inefficaci le offerte formulate da soggetti giuridici, sprovviste dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

2) OFFERTA UNICA:

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

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

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

3) PLURALITA' DI OFFERTE:

a) qualora siano presentate più offerte, il Notaio Delegato invita **in ogni caso** alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita; **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 e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, sempre sul presupposto che l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita; **in mancanza di tale presupposto**, il Notaio delegato procederà nel seguente modo:

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

b2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Notaio delegato procede con la vendita a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta 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 nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco), stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi), provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità in corso di validità, del codice fiscale, del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario e dell'eventuale estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale se coniugato; **l'indicazione di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.**

a).2 **se l'offerente è una persona giuridica**: denominazione, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese della provincia di appartenenza, provvedendo altresì ad allegare visura camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita dei beni immobili; generalità del legale rappresentante (Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco), provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità in corso di validità, del codice fiscale e del permesso di soggiorno se



cittadino extracomunitario di quest'ultimo, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri esercitati dal legale rappresentante, provvedendo altresì ad allegare, secondo i casi, procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero delibera di nomina (corredata, qualora necessaria, da copia dello statuto e/o dei patti sociali);

l'indicazione di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto dovranno essere formulate personalmente oppure tramite avvocato munito di procura speciale notarile, necessaria anche nel caso che quest'ultimo partecipi per persona da nominare;

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

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

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

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

Alla sopra citata dichiarazione dovrà essere allegato, perché l'offerta sia efficace



assegno circolare non trasferibile intestato all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco a titolo di CAUZIONE, che dovrà essere di importo **non inferiore al decimo del prezzo offerto**, con la precisazione che dovrà essere allegato un assegno per ciascun lotto per il quale si intende formulare valida offerta, **IL TUTTO da depositare IN BUSTA CHIUSA, all'esterno della quale nulla dovrà essere annotato a cura dell'offerente, ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili **presso gli uffici dell'Associazione Notarile di Lecco, in via Roma n. 28 - settimo piano - a Lecco. L'OFFERTA È IRREVOCABILE**, salvo che il Notaio delegato ordini l'incanto, oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, compresi i compensi spettanti al Notaio delegato per le attività di cui all'art.591-bis, secondo comma, n.11, come previsto dal D.M. 227/2015, saranno a carico dell'aggiudicatario stesso, il quale entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile di Lecco la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione già versata nonché l'ulteriore somma, nella misura quantificata dal Notaio delegato, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni, il tutto mediante assegni circolari di emissione bancaria non trasferibili intestati all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco.

Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente, per cui verrà trattenuta la cauzione a titolo di multa nonché,



con decreto, potrà condannarlo al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo dei beni immobili a lui aggiudicati e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

AVVERTENZE

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega al Notaio e della relazione di stima 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 10 ottobre 2024

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Matteo Bullone