



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 75/2018

AVVISO DI TERZA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Guido Brotto, 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 ARAGORN NPL 2018 SRL con atto notificato al soggetto esecutato in data 27 marzo 2018 e trascritto a LECCO in data 2 maggio 2018 ai nn. 5697/4121;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. AURIEMMA CLARISSA ai seguenti recapiti: telefono: 0341287976; email: clarissa.auriemma@studiocampa.com;

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: 21 maggio 2025 alle ore 11:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 195.035,62

offerta efficace a partire da Euro 146.276,72

(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

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di MOLTENO (LC), Viale Grandi n. 11,



appezzamenti di terreno con soprastanti fabbricati residenziali denominati "Villa dei Pini", ricompresi nello strumento urbanistico vigente in zona "servizi ed impianti tecnologici: attrezzature socio assistenziali (4ASS) da realizzare" ed oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, come meglio di seguito precisato.

Nello stato di fatto dei luoghi il compendio immobiliare è composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da diversi fabbricati di non recente edificazione, destinati a residenza e depositi accessori, in pessimo stato di conservazione, posti su terreno pianeggiante con accesso da Via Grandi.

Il tutto identificato catastalmente nel modo seguente:

Catasto Fabbricati - Foglio 8

- * **mappale 228 sub. 1**, Viale Achille Grandi n. 11, piano T, cat. A/7, cl. 2, vani 8,5, sup. cat. totale mq. 224, totale escluse aree scoperte mq. 224, R.C. Euro 702,38
- * **mappale 228 sub. 2**, Viale Achille Grandi n. 11, piano T, cat. A/7, cl. 1, vani 2,5, sup. cat. totale mq. 55, totale escluse aree scoperte mq. 55, R.C. Euro 174,30
- * **mappale 228 sub. 3**, Viale Achille Grandi n. 11, piano 1, cat. A/7, cl. 1, vani 2,5, sup. cat. totale mq. 47, totale escluse aree scoperte mq. 47, R.C. Euro 174,30
- * **mappale 228 sub. 4**, Viale Achille Grandi n. 11, piano 1, cat. A/7, cl. 2, vani 8,5, sup. cat. totale mq. 221, totale escluse aree scoperte mq. 212, R.C. Euro 702,38
- * **mappale 228 sub. 5**, Viale Achille Grandi n. 11, piano S1, cat. C/2, cl. U, mq. 23, sup. cat. totale mq. 30, R.C. Euro 33,26
- * **mappale 228 sub. 6**, Viale Achille Grandi n. 11, piano S1, cat. C/2, cl. U, mq. 23, sup. cat. totale mq. 29, R.C. Euro 33,26
- * **mappale 228 sub. 7**, Viale Achille Grandi n. 11, piano S1, cat. C/2, cl. U, mq. 12, sup. cat. totale mq. 18, R.C. Euro 17,35
- * **mappale 228 sub. 8**, Viale Achille Grandi n. 11, piano S1, cat. C/2, cl. U, mq. 26,



sup. cat. totale mq. 25, R.C. Euro 37,60

* **mappale 4308**, Viale Grandi n. 11, piano T, cat. C/2, cl. U, mq. 20, sup. cat. totale mq. 26, R.C. Euro 28,92

* **mappale 4309**, Viale Grandi n. 11, piano T, cat. C/2, cl. U, mq. 44, sup. cat. totale mq. 50, R.C. Euro 63,63

* **mappale 4310**, Viale Grandi, piano T, cat. C/2, cl. U, mq. 50, sup. cat. totale mq. 53, R.C. Euro 72,30

Catasto Terreni - Foglio 9

* **mappale 228**, ENTE URBANO, mq. 2.220

* **mappale 4308**, ENTE URBANO, mq. 1.060

* **mappale 4309**, ENTE URBANO, mq. 1.010

* **mappale 4310**, ENTE URBANO, mq. 1.110

* **mappale 3228**, FU D ACCERT, mq. 250

* **mappale 3232**, FU D ACCERT, mq. 1.170

PRECISAZIONI CATASTALI:

- con variazione in data 15 luglio 2016 n. 30335.1/2016, pratica n. LC0064845, è stato soppresso il mappale 1673 di C.F. e sostituito dall'attuale mappale 4308, per bonifica identificativo catastale;

- con variazione in data 15 luglio 2016 n. 30334.1/2016, pratica n. LC0064844, è stato soppresso il mappale 1674 di C.F. e sostituito dall'attuale mappale 4309, per bonifica identificativo catastale;

- con variazione in data 14 luglio 2016 n. 30306.1/2016, pratica n. LC0064720, è stato soppresso il mappale 1968 di C.F. e sostituito dall'attuale mappale 4310, per bonifica identificativo catastale;

- con tipo mappale del 21 aprile 2006 n. 41342.1/2006, pratica n. LC0041342, sono



stati soppressi i mappali 3230 di mq. 1.010, 3231 di mq. 1.110 e 3229 di mq. 1.060, dando origine ai mappali 4308 di mq. 1.060, 4309 di mq. 1.010 e 4310 di mq. 1.110.

Confini a corpo (con riferimento alla mappa di C.T.): viale Achille Grandi, mappali 4407, 4406, 4405, 1738, 1953, 1887, 2638, 1821, 3671, 1820, 4411, 4410, 4411 e 1340.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che la costruzione del compendio immobiliare in oggetto, è stata iniziata in data anteriore al 1^a settembre 1967 e che successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Molteno i seguenti provvedimenti edilizio- autorizzativi:

- Licenza Edilizia pratica n. 754 in data 9 aprile 1973, per lavori di sistemazione casa di abitazione;
- Autorizzazione Edilizia pratica n. 439 in data 19 marzo 1990, per opere di manutenzione straordinaria consistenti in lavori di tinteggiatura fabbricato esistente, verniciature inferriate, serramenti esterni e canali.

L'esperto stimatore ha precisato che, nel PGT vigente in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 7 marzo 2023 - pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 32 del 9 agosto 2023, il compendio immobiliare ricade in zona Servizi ed impianti tecnologici: attrezzature socio assistenziali (4ASS) da realizzare.

La variante puntuale del PGT ha stralciato il compendio denominato Villa dei Pini dagli Ambiti di Trasformazione e la Delibera di Consiglio Comunale sopra citata ha previsto l'apposizione sul comparto del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 327 dell'8 giugno 2001.

Ai sensi della normativa vigente sulle procedure d'esproprio, le aree in oggetto



verranno acquisite dall'Amministrazione Comunale entro 5 anni dall'avvenuta efficacia della variante, previo indennizzo stabilito ai sensi dell'art. 37 titolo III del D.P.R. 327/2001.

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, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 29 novembre 2004 n. 84911/18996 di repertorio Dott. Giulio Donegana, già Notaio in Lecco, registrato a Lecco in data 9 dicembre 2004 al n. 8012 mod. 1[^]T e trascritto a Lecco in data 9 dicembre 2004 ai nn. 20060-20061-20062-20063/12816-12817-12818-12819.

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 21 maggio 2025 alle ore 11:00, 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 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, 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 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 6 febbraio 2025

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Guido Brotto