



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 43/2022 (+134/2023)**

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 SIENA NPL 2018 S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 15 marzo 2022 e trascritto a LECCO in data 16 marzo 2022 ai nn. 3924/2779 nonché con atto notificato al soggetto esecutato in data 2 ottobre 2023 e trascritto a LECCO in data 26 ottobre 2023 ai nn. 16052/12181;

**RENDE NOTO**

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. MARTINI LUCA ai seguenti recapiti: telefono: 0341362516; email: lucamartini1908@gmail.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: 25 giugno 2025 alle ore 09:00 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 4.645.500,00

offerta efficace a partire da Euro 3.484.125,00

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

Offerte in aumento in caso di gara Euro 10.000,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO UNICO**

Proprietà Piena



In Comune Amministrativo di **MERATE** (LC), Sezione Censuaria di MERATE, Via Laghetto n. 9, **compendio immobiliare** con destinazione mista prevalentemente produttiva e con possibilità di cambio d'uso, **posto in ambito di rigenerazione urbana e territoriale** (come meglio infra precisato), costituito nello stato di fatto - così come relazionato dall'esperto stimatore - da diverse unità immobiliari e più precisamente:

A) **capannone in evidente stato di abbandono**, composto da due tronchi paralleli, con spazi interrati destinati a magazzino e centrale termica sui lati est ed ovest oltre a soppalchi prefabbricati sempre sul lato ovest. Nella parte nord sono presenti delle "trincee" per la manutenzione dei mezzi.

Il tronco nord, della superficie di circa 1.500 mq, è destinato ad officina per manutenzione mezzi, il tronco sud, della superficie di circa 2.500 mq, è destinato a magazzino, officina manutenzione ed autorimessa. Sono altresì presenti ufficio, spogliatoi e disimpegni;

**palazzina** di due piani, composta da:

- ufficio con tre locali ed un bagno al piano terra in stato di abbandono;
- appartamento del custode costituito da soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio al piano terra, attualmente inaccessibile;
- sei locali ad uso ufficio, due archivi, due bagni, un locale tecnico e terrazza perimetrale al piano primo;

**fabbricato in evidente stato di abbandono** costituito da magazzino, laboratorio, sala mensa, ufficio, cabina comando, spazi di servizio e locale caldaia al piano interrato.

Sul compendio immobiliare sono presenti i **resti di manufatti** (deposito e tettoia da demolire per la pericolosità statica, altro deposito da demolire perché realizzato in



assenza di concessione edilizia, cabina elettrica composta da due corpi di fabbrica e tettoia ricovero motocicli, per le quali era stata prevista la demolizione che però non è stata effettuata nonché cabina elettrica e tettoia motocicli che non sono state completate) e **gli impianti di lavorazione** (struttura dell'impianto di betonaggio e dell'impianto per la produzione di conglomerati bituminosi circondati da cavità nel terreno e accumuli di terre, area deposito inerti, area tramogge, gallerie sotterranee di trasporto materiali, impianto per il lavaggio degli inerti per i quali è stata segnalata l'urgenza della demolizione e del tombinamento per la loro pericolosità, anche in considerazione dell'assenza di presidi di confinamento delle aree; impianto di lavaggio delle autobetoniere e dell'area destinata a frantoio che risulta tombinata);

**area parcheggio privato ad uso pubblico;**

il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sez. MER - Fg. 5

- \* **mappale 572 sub. 701**, Via Laghetto n. 9, P.T, Cat. D/1, R.C. Euro 7.966,00;
- \* **mappale 1595 sub. 702**, Via Laghetto n. 9, P.S1-T-1, Cat. D/1, R.C. Euro 18.521,00;
- \* **mappale 1595 sub. 703**, Via Laghetto n. 9, P.T, Cat. A/3, Cl. 2, Vani 7, Sup. Cat. Totale Mq. 154 - Totale escluse aree scoperte Mq. 154, R.C. Euro 686,89;
- \* **mappale 1595 sub. 704**, Via Laghetto n. 9, P.1, Cat. A/10, Cl. 1, Vani 9, Sup. Cat. Totale Mq. 164 - Totale escluse aree scoperte Mq. 164, R.C. Euro 2.556,46;
- \* **mappale 2643 sub. 704**, Via Laghetto n. 9, P.T-1, Cat. A/10, Cl. 1, Vani 6, Sup. Cat. Totale Mq. 123 - Totale escluse aree scoperte Mq. 123, R.C. Euro 1.704,31;
- \* **mappale 2643 sub. 705**, Via Laghetto n. 9, P.S1-T-1, Cat. D/1, R.C. Euro 13.574,60;



\* **mappale 3294 sub. 702**, Via Laghetto n. 9, P.T, Cat. D/1, R.C. Euro 1.404,00.

Catasto Fabbricati - Sez. MER - Fg. 3

\* **mappale 1878**, Via Bergamo n. SNC, P.T, Cat. D/1, R.C. Euro 216,91;

Catasto Terreni - Fg. 9

\* **mappale 566**, semin arbor 2, mq. 3.160, R.D. Euro 17,95, R.A. Euro 13,06;

\* **mappale 572**, ente urbano di mq. 9.790;

\* **mappale 1595**, ente urbano di mq. 7.375;

\* **mappale 1878**, ente urbano di mq. 35;

\* **mappale 1879**, semin arbor 1, mq. 1.450, R.D. Euro 8,61, R.A. Euro 7,49;

\* **mappale 2643**, ente urbano di mq. 8.220;

\* **mappale 3294**, ente urbano di mq. 2.180;

\* **mappale 3340**, porz. AA, serra U, mq. 100, R.D. Euro 1,76, R.A. Euro 0,83;

porz AB, semin arbor 2, mq. 40, R.D. Euro 0,23, R.A. Euro 0,17;

\* **mappale 3341**, semin arbor 2, mq. 1.360, R.D. Euro 7,73, R.A. Euro 5,62;

\* **mappale 3344**, semin arbor 2, mq. 410, R.D. Euro 2,33, R.A. Euro 1,69;

\* **mappale 3936**, porz. AA, prato U, mq. 100, R.D. Euro 0,57, R.A. Euro 0,52;

porz AB, semin arbor 2, mq. 40, R.D. Euro 0,23, R.A. Euro 0,17;

\* **mappale 3937**, semin arbor 2, mq. 480, R.D. Euro 2,73, R.A. Euro 1,98;

\* **mappale 3938**, semin arbor 2, mq. 2.240, R.D. Euro 12,73, R.A. Euro 9,25;

\* **mappale 3939**, semin arbor 2, mq. 990, R.D. Euro 5,62, R.A. Euro 4,09;

\* **mappale 3940**, semin arbor 2, mq. 200, R.D. Euro 1,14, R.A. Euro 0,83;

\* **mappale 4778**, semin arbor 2, mq. 6.080, R.D. Euro 34,54, R.A. Euro 25,12;

\* **mappale 4780**, semin arbor 2, mq. 1.500, R.D. Euro 8,52, R.A. Euro 6,20;

\* **mappale 4782**, semin arbor 2, mq. 6.450, R.D. Euro 36,64, R.A. Euro 26,65;

\* **mappale 4784**, semin arbor 2, mq. 1.800, R.D. Euro 10,23, R.A. Euro 7,44.



B) **Palazzina ad uso uffici** di tre piani, collegati da scala interna e ascensore, oltre a sottotetto e piano seminterrato, con antistante piazzale, eretta sul mappale 3290, ente urbano di C.T. di mq. 2.330 e composta da:

- zona centrale aperta destinata a reception, due sale d'attesa, dieci locali ufficio e due blocchi servizi al piano terra;
- undici locali ufficio, centrale termica, due servizi igienici, ballatoio e quattro balconi al piano primo;
- locale reception aperto, dodici uffici, ripostiglio, due servizi igienici e sette balconi al piano secondo;
- sottotetto destinato a sgombero e piccolo monocale con terrazzo a pozzo;
- autorimessa, uffici, magazzino e blocco servizi igienici al piano seminterrato.

L'edificio è collegato alla palazzina descritta al punto A tramite una passerella; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sez. MER - Fg. 5

\* **mappale 3290 sub. 702**, Via Laghetto n. 9, P.S1, Cat. D/1, R.C. Euro 1.185,00;

\* **mappale 3290 sub. 705**, Via Laghetto n. 9, P.1, Cat. D/1, R.C. Euro 10.302,00;

\* **mappale 3290 sub. 706**, Via Laghetto n. 9, P.2, Cat. D/1, R.C. Euro 10.323,00;

\* **mappale 3290 sub. 707**, Via Laghetto n. 9, P.3, Cat. D/1, R.C. Euro 465,00;

\* **mappale 3290 sub. 708**, Via Laghetto n. 9, P.S1, Cat. D/1, R.C. Euro 6.804,00;

\* **mappale 3290 sub. 710**, Via Laghetto n. 9, P.T, Cat. A/10, Cl. 1, Vani 16, Sup.

Cat. Totale Mq. 337 - Totale escluse aree scoperte Mq. 337, R.C. Euro 4.544,82.

PRECISAZIONI CATASTALI:

- relativamente alle unità immobiliari identificate con il mappale 1595 subb. 702, 703 e 704, in banca dati catastale compare ancora l'usufrutto a favore di soggetto deceduto;



- con tipo mappale del 9 marzo 1989 n. 21016.1/1989, pratica n. LC0098828, i mappali 3319 di mq. 1.030 e 3320 di mq. 1.300 sono stati soppressi ed è stato costituito il mappale 3290 di mq. 2.330;
- con tipo mappale del 9 marzo 1989 n. 21016.1/1989, pratica n. LC0098829, il mappale 3314 di mq. 1.090 è stato unito al mappale 2643 già di mq. 1.660, poi di mq. 2.750;
- con tipo mappale del 9 marzo 1989 n. 21016.1/1989, pratica n. LC0098830, il mappale 2642 di mq. 5.800 è diventato di mq. 5.725 e ha originato il mappale 3291 di mq. 60 e 3292 di mq. 15;
- con variazione in data 25 maggio 2005 n. 6339.1/2005, pratica n. LC0048184, è stato soppresso il mappale 3290 sub. 703 ed è stato costituito il mappale 3290 sub. 708, per variazione della destinazione da deposito a ufficio;
- con tipo mappale dell'8 luglio 2005 n. 62843.1/2005, pratica n. LC0062843 i mappali 3287 di mq. 35 e 3288 di mq. 30 di C.T., sono stati soppressi ed uniti al mappale 572 di mq. 9.725, ora di mq. 9.790;
- con variazione del 15 luglio 2005 n. 8641.1/2005, pratica n. LC0065154, il mappale 572 graffato con i mappali 3287 e 3288 è stato soppresso ed ha originato il mappale 572 sub. 701, per ampliamento;
- con variazione del 3 novembre 2006 n. 110212.1/2006, pratica n. LC0110212, i mappali 3289 di mq. 310 e 2009 di mq. 465, sono stati soppressi ed uniti al mappale 1595 di mq. 6.600, ora di mq. 7.375;
- con variazione del 6 novembre 2006 n. 110656.1/2006, pratica n. LC0110656, i mappali 2642 di mq. 5.725, 3291 di mq. 60 e 3292 di mq. 15, sono stati soppressi ed uniti al mappale 2643 già di mq. 2.750, ora di mq. 8.550; inoltre i mappali 565 di mq. 2.020 e 3.293 di mq. 70, sono stati soppressi ed uniti al mappale 3294 di mq.



90, ora di mq. 2.180;

- con variazione del 17 novembre 2006 n. 10438.1/2006, pratica n. LC0116695, i mappali 3290 subb. 701 e 704 sono stati soppressi e sono stati costituiti i mappali 3290 subb. 709 e 710, per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione;

- con variazione del 19 dicembre 2006 n. 11515.1/2006, pratica n. LC0129935, il mappale 2642 sub. 701 graffato con i mappali 2643 sub. 701, 3291 sub. 701 e 3292 sub. 701 nonchè il mappale 3293 sub. 701 graffato con il mappale 3294 sub. 701 sono stati soppressi e sono stati costituiti i mappali 2643 sub. 702, 703 e 704 nonchè il mappale 3294 sub. 702, per ampliamento, frazionamento e fusione;

- con variazione del 19 dicembre 2006 n. 11541.1/2006, pratica n. LC00130268, il mappale 1595 graffato con i mappali 2029 sub. 1 e 3289, nonchè il mappale 2029 sub. 2, sono stati soppressi e sono stati costituiti i mappali 1595 subb. 701, 702 e 703, per ampliamento, frazionamento e fusione;

- con frazionamento in data 15 ottobre 2024 n. 130046.1/2024, pratica n. LC0130046:

\* è stato variato il mappale 2643 già di mq. 8.550, poi di mq. 8.220 ed è stato costituito il mappale 4777 di mq. 330;

\* è stato soppresso il mappale 560 di mq. 8.300 e sono stati costituiti i mappali **4782** di mq. 6.450 e 4783 di mq. 1.850;

\* è stato soppresso il mappale 562 di mq. 2.200 e sono stati costituiti i mappali **4784** di mq. 1.800 e 4785 di mq. 400;

\* è stato soppresso il mappale 4092 di mq. 6380 e sono stati costituiti i mappali **4778** di mq. 6.080 e 4779 di mq. 300;

\* è stato soppresso il mappale 4094 di mq. 1.600 e sono stati costituiti i mappali



**4780** di mq. 1.500 e **4781** di mq. 100;

- con variazione in data 18 ottobre 2024 n. 131949.1/2024, pratica n. LC0131949, è stato soppresso il mappale 2643 sub. 703 ed è stato costituito il mappale 2643 sub. 705, per ridefinizione di corte.

Confini a corpo (con riferimento alla mappa C.T.): strada provinciale 54, Via Antonio Gramsci, mappali 4758, 2779, 4167, 3395, 4168, 4169, 4173, 4390, 4389, 4388, 4387, 4386, 4385, 4681, 4703, Via Laghetto, mappale 4144, di nuovo Via Laghetto, mappali 4777, 4783, 4779, 4785 e 4781.

Sono pure compresi nella presente vendita i beni comuni non censibili, identificati catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sez. MER - Fg. 5

\* **mappale 1595 sub. 701**, Via Laghetto n. 9, P.T;

\* **mappale 2643 sub. 702**, Via Laghetto n. 9, P.T.;

\* **mappale 3290 sub. 709**, Via Laghetto n. 9, P.S1-T-1-2-3.

**Non sono oggetto di vendita le aree occupate dalla sede stradale, identificate a Catasto Terreni - Fg. 9 con i mappali 4777, 4779, 4781, 4783 e 4785.**

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia:  
l'esperto stimatore ha dichiarato che il complesso immobiliare in oggetto è stato edificato in epoca antecedente al 1<sup>a</sup> settembre 1967 e che, successivamente, è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati dal Comune di Merate:

- licenza edilizia pratica n. 1469, rilasciata in data 26 marzo 1968, per la costruzione di una cabina e di un muro di sostegno; relativo permesso di agibilità pratica n. 1469, rilasciato in data 29 maggio 1969, con il n. 1037 di protocollo;

- licenza edilizia pratica n. 1504, rilasciata il 31 luglio 1968 con il n. 4918 di



protocollo, per la costruzione di un capannone per deposito macchine ed attrezzi;  
relativo permesso di agibilità rilasciato in data 1<sup>a</sup> marzo 1972;

- autorizzazione edilizia pratica edilizia n. 410, rilasciata il 17 febbraio 1969 con il n. 10044 di protocollo, per la costruzione di una tettoia ad uso deposito materiale;

- licenza di demolizione pratica n. 1745, rilasciata in data 23 febbraio 1971 al n. 8485 di protocollo; licenza edilizia pratica n. 1745 rilasciata in pari data, per ampliamento capannone per deposito autocarri ed officina; licenza edilizia in variante pratica edilizia n. 1745, rilasciata in data 22 giugno 1971 al n. 2757 di protocollo; relativo permesso di agibilità pratica n. 1745, rilasciato in data 15 novembre 1972;

- licenza edilizia pratica n. 1818, rilasciata in data 23 ottobre 1971 con il n. 5039 di protocollo, per la costruzione di nuovo fabbricato per ricavare uffici e alloggi ai dipendenti; volturata in data 21 dicembre 1971; licenza edilizia in variante pratica n. 1818 rilasciata in data 28 settembre 1973; relativo permesso di agibilità pratica n. 1818, rilasciato in data 17 settembre 1980 al n. 4857/76 di protocollo;

- concessione edilizia pratica n. 2368/8, rilasciata il 24 gennaio 1979 con il n. prot. 656/78-8015/78 di protocollo, per ampliamento capannone ed uffici esistenti; concessione edilizia in variante pratica n. 2368/8, rilasciata in data 7 novembre 1979 con il n. 5884 di protocollo;

- concessione edilizia pratica n. 3092, rilasciata il 1<sup>a</sup> dicembre 1983 con il n. 9660 di protocollo, per sopralzo di capannone esistente;

- concessione edilizia pratica n. 4030, rilasciata in data 22 dicembre 1987 con il n. 11878 di protocollo, per costruzione di cabina elettrica;

- concessione edilizia pratica n. 4031, rilasciata in data 22 dicembre 1987 con il n. 11879 di protocollo, per costruzione in ampliamento di cabina elettrica esistente;



concessione edilizia in variante pratica n. 4031, rilasciata in data 6 dicembre 1988 al n. 14681 di protocollo;

- concessione edilizia pratica n. 4612, rilasciata il 20 ottobre 1989 con il n. 7281 di protocollo, per spostamento di impianti tecnologici al servizio di betonaggio esistente; concessione edilizia pratica n. 4612, rilasciata in data 20 febbraio 1990 al n. 2420 di protocollo; concessione edilizia in variante in sanatoria pratica n. 4612, rilasciata in data 5 dicembre 1991 al n. 10879 di protocollo; concessione edilizia in variante pratica n. 4612, rilasciata in data 26 febbraio 1992 al n. 10963/91 di protocollo; concessione edilizia in sanatoria rilasciata il 17 agosto 1992 al n. 6424 di protocollo;

- concessione edilizia pratica n. 4790, rilasciata in data 8 gennaio 1990 al n. 16238 di protocollo, per cambio di destinazione d'uso da residenza ad uffici e porzione di edificio esistente; concessione edilizia in variante pratica n. 4790, rilasciata in data 5 dicembre 1991 al n. 7170 di protocollo; concessione edilizia 2<sup>a</sup> variante pratica n. 4790, rilasciata in data 30 giugno 1994 al n. 13015/93 di protocollo; richiesta di annullamento della domanda di concessione edilizia (c.e. iniziale n. 4790 dell'8 ottobre 1990) protocollata in data 30 dicembre 2004 al n. 0039232;

- concessione edilizia pratica n. 4613, rilasciata il 23 febbraio 1990 con il n. 7282 - 18908/89 di protocollo, per l'ampliamento della mensa e della tettoia per deposito cicli e motocicli; rinnovata con concessione edilizia pratica edilizia n. 4613, rilasciata in data 6 agosto 1991 al n. 5923 di protocollo;

- concessione edilizia pratica n. 4554, rilasciata in data 14 maggio 1991 con il n. 4742/89 - 12216/89 di protocollo, per rifacimento in ampliamento di struttura esistente nell'ambito del complesso produttivo; concessione edilizia in variante pratica n. 4554, rilasciata in data 18 giugno 1993 al n. 16390/91 - 4010/93 di



protocollo;

- concessione edilizia pratica n. 5673, rilasciata il 15 marzo 1993 con il n. 6420/92 di protocollo, per l'adeguamento tecnologico della torre di preconfezionamento calcestruzzo;

- concessione edilizia pratica n. 5883, rilasciata il 13 luglio 1993 con il n. 18420/18867/92 di protocollo, per ristrutturazione con ampliamento di cabina di comando impianto di preconfezionamento calcestruzzo (corpo D) esistente;

- concessione edilizia pratica n. 6198, rilasciata in data 29 maggio 1996 con il n. 16561/93 di protocollo, per modifiche interne ed esterne all'edificio esistente adibito a mensa; concessione edilizia in variante pratica n. 6198, rilasciata il 18 novembre 1996 al n. 14713 di protocollo;

- concessione edilizia in sanatoria pratica n. 975 (condono edilizio), rilasciata in data 8 giugno 1999 con il n. 19028/86 - 9675 di protocollo, per opere in difformità alla licenza edilizia 2368/8;

- concessione edilizia pratica n. 7819, rilasciata in data 9 luglio 1999 con il n. 5209 - 11281 di protocollo, per la formazione di recinzione ed accesso carraio;

- autorizzazione edilizia pratica edilizia n. 7909, rilasciata il 14 febbraio 2000 con il n. 4464/2000 di protocollo, per lo sculturamento e l'inghiaimento del piazzale esistente;

- concessione di demolizione della cabina elettrica e della tettoia ricovero cicli e motocicli, pratica n. 8216, rilasciata in data 31 ottobre 2000 al n. 30359/2000 di protocollo; concessione edilizia pratica n. 8216, rilasciata in data 31 ottobre 2000 al n. 30359/2000, per la formazione di parcheggio, costruzione di cabina elettrica e tettoia mobile; successivo permesso di costruire pratica n. 8216, rilasciato in data 17 febbraio 2004 al n. 0005583/04 di protocollo per opere di completamento alla



formazione di parcheggio, costruzione di cabina elettrica e tettoia mobile;

- concessione edilizia pratica n. 8333, rilasciata il 26 settembre 2001 con il n. 29817/2001 di protocollo, per sopralzo di edificio esistente e collegamento con palazzina uffici; concessione edilizia in variante rilasciata in data 3 luglio 2002 al n. 20360/2002 di protocollo;

- concessione edilizia in sanatoria pratica n. 0976 (condono edilizio), rilasciata il 5 febbraio 2003 con il n. 0003795/2003 di protocollo, per torre di betonaggio (corpo F), porzione di capannone industriale adibito a officina (corpo G) difforme alla concessione edilizia n. 2368, porzione di capannone industriale (corpo H) difforme alle concessioni edilizie n. 1358, n. 1504 e n. 1745, palazzina adibita ad abitazione del custode ed uffici (corpo L) difforme alla concessione edilizia n. 1647, tettoia e magazzino (corpo M) difforme all'autorizzazione n. 410, silos per sabbia (corpo N);

- denuncia inizio attività pratica n. 913, presentata in data 18 aprile 2005 al n. 00011758 di protocollo, per impianto di frantumazione e selezione;

- denuncia inizio attività pratica n. 985, presentata in data 6 ottobre 2005 al n. 0030892 di protocollo, per modifiche interne e cambio di destinazione da abitazione ad uffici al piano secondo della palazzina uffici; relativa domanda per l'avvio del procedimento unificato presentata in pari data e numero;

- permesso di costruire pratica n. 9548, rilasciato in data 14 febbraio 2006 con il n. 0005595/11.3-0 di protocollo, per opere di adeguamento relative al piano di risanamento acustico dell'insediamento produttivo esistente; relativo provvedimento autorizzativo unico rilasciato in data 14 febbraio 2006 al n. 0005595/11.3-0 di protocollo; permesso di costruire in variante rilasciato in data 13 marzo 2007 con il n. 008818 di protocollo del 15 marzo 2007; autorizzazione paesaggistica rilasciata in data 13 marzo 2007 al n. 0024372/2006 di protocollo;



- permesso di costruire pratica n. 10065, rilasciato in data 19 ottobre 2007 con il n. 0023531 di protocollo, per impermeabilizzazione e raccolta acque meteoriche del piazzale esistente; autorizzazione paesaggistica in pari data n. 10065;
- permesso di costruire pratica n. 10361, rilasciato in data 26 giugno 2009 con il n. 0029235/08 di protocollo, per realizzazione di barriere fonoisolante a completamento del piano di adeguamento per il risanamento acustico; autorizzazione paesaggistica in pari data n. 10361;
- condono edilizio pratica n. 977, per il quale il Comune ha rilasciato provvedimento con parere favorevole in data 5 marzo 2013, protocollo n. 19030/1986, per varianti in corso d'opera alla concessione edilizia n. 1818 del 23 ottobre 1971 e costruzione di tettoia in ferro uso deposito cicli e motocicli;
- comunicazione inizio lavori asseverata n. 1090, presentata in data 11 agosto 2017 con il n. 0026854 di protocollo, per diversa distribuzione interna dei locali;
- segnalazione certificata inizio attività in sanatoria n. 193, presentata in data 6 luglio 2018 con il n. 0023013 di protocollo, per opere eseguite in difformità alla pratica n. 7440.

Nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 16 ottobre 1990 n. 121777/37392 di repertorio Dott. Modesto Bosisio, infra citato sono richiamati altresì i seguenti provvedimenti edilizi:

- \* licenza edilizia n. 1647 del 20 marzo 1970;
- \* licenza edilizia n. 1759 del 31 maggio 1971.

Infine nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 13 ottobre 2008 n. 166501/16538 di repertorio Dott. Filippo Carlisi, infra citato è richiamata una variante alla concessione edilizia pratica n. 8333 rilasciata in data 21 marzo 2005.

L'esperto stimatore non ha valutato la conformità edilizia degli impianti di



lavorazione e dei resti dei manufatti, ma ha considerato le difformità a livello edilizio, soltanto relativamente agli edifici considerati "efficienti" o recuperabili per i quali, anche in caso di demolizione completa, sarà necessaria una sanatoria edilizia per regolarizzare le difformità e più precisamente:

- edificio 1: capannone di tipo industriale dismesso e destinato a deposito, ricovero mezzi e officina;
- edificio 2: fabbricato dismesso destinato ad ufficio e appartamento custode;
- edificio 3: fabbricato dismesso destinato a mensa, cucina, locale cabina comando e laboratorio;
- edificio 4: palazzina di quattro piani fuori terra più un seminterrato destinata ad uffici.

Le difformità rilevate sono le seguenti:

- edificio 1: modeste differenze nelle disposizioni interne e nella conformazione dei prospetti fra quanto rilevato in loco e quanto desumibile dagli elaborati grafici allegati alle concessioni; presenza di un grande locale archivio non concessionato; differenti conformazioni nei collegamenti verticali;
- edificio 2: modeste differenze nelle disposizioni interne e nella conformazione dei prospetti fra quanto rilevato in loco e quanto desumibile dagli elaborati grafici allegati alle concessioni prevalentemente al piano terreno;
- edificio 3: modeste differenze nelle disposizioni interne e nella conformazione dei prospetti fra quanto rilevato in loco e quanto desumibile dagli elaborati grafici allegati alle concessioni, prevalentemente nella zona ufficio/cabina comando/laboratorio dove peraltro lo stato dei luoghi lascia intendere la presenza di recenti lavori edili lasciati incompleti e privi delle necessarie autorizzazioni;
- edificio 4: modeste differenze nelle disposizioni interne e nella conformazione dei



prospetti fra quanto rilevato in loco e quanto desumibile dagli elaborati grafici allegati alle concessioni.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di:

- istanze di compatibilità paesaggistica a firma di tecnico abilitato, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 15.000,00 (esclusa oblazione da determinarsi a discrezione dell'amministrazione comunale);
- pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 15.000,00 (esclusa oblazione da determinarsi a discrezione dell'amministrazione comunale).

Inoltre l'esperto stimatore ha precisato che per i suddetti edifici non sono stati trovati all'interno delle pratiche edilizie i relativi certificati di agibilità/abitabilità e collaudi statici, o ne sono stati trovati solo alcuni riferiti alle prime pratiche (edifici 1 e 4) che non contemplano ristrutturazioni rilevanti o ampliamenti, interventi che presuppongono il rilascio di nuovi certificati. Al riguardo l'esperto stimatore ha precisato che, nel caso in cui si avviasse un percorso di sanatorie edilizie esclusivamente finalizzate alla successiva demolizione dei fabbricati, si potrebbe concordare con l'amministrazione la possibilità di sanatorie "sul volume" senza entrare nel merito di:

- certificato di idoneità statica;
- rispondenza degli impianti;
- conformità con certificato di prevenzione incendi;
- conformità in merito ai requisiti acustici e di contenimento dei consumi energetici.

Diversamente tale documentazione si renderebbe necessaria ai fini delle sanatorie e del rilascio dei certificati di agibilità e dovrà essere predisposta a cura e spese del



futuro aggiudicatario.

L'esperto stimatore ha rilevato inoltre a livello catastale difformità prevalentemente negli spazi interni fra quanto rilevato e quanto rappresentato sulle schede catastali, relativamente agli edifici 1 - 2 - 3 - 4.

Infine in banca dati catastale, relativamente al mappale 1595 subb. 702, 703 e 704, compare ancora l'usufrutto a favore di soggetto deceduto.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante l'aggiornamento docfa a firma di tecnico abilitato, nonchè l'aggiornamento della banca dati; il tutto con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 6.500,00 (tenuto conto del fatto che il frazionamento è già stato realizzato).

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 il futuro aggiudicatario, solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

**Si richiama l'attenzione del futuro aggiudicatario sulle opere di bonifica che dovrà realizzare a propria cura e spese, prima di qualsiasi intervento edilizio sull'area oggetto di vendita.**

La variante al PGT, infra citata, prevede infatti che "qualsiasi intervento edilizio o di semplice scavo dei terreni, non connesso con le attività rientranti nei procedimenti di bonifica in corso sull'area, potrà essere avviato solo dopo l'acquisizione della certificazione di avvenuta conclusione della bonifica ex art. 248 del d.lgs 152/06, o previa approvazione da parte dell'autorità competente ai sensi del titolo V, parte quarta del d.lgs 152/06 nell'ambito dei procedimenti di approvazione e autorizzazione degli interventi di bonifica."



Così come raccomandato dall'esperto stimatore, per meglio comprendere la questione delle opere effettuate e di quelle ancora da realizzare, si rimanda all'attento esame della relazione di caratterizzazione ambientale redatta ai sensi del D. Lgs 152/2006 ad ottobre 2020 consultabile presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, previo appuntamento.

Il compendio pignorato è stato oggetto di un percorso di indagini ed attività finalizzate alla bonifica dei terreni, all'esito del quale è stata approvata dagli enti preposti (ARPA, Provincia di Lecco e Comune di Merate) in sede di Conferenza di Servizi, la **relazione di “Caratterizzazione Ambientale”** redatta ai sensi del D.Lgs 152/2006, nella quale si auspicava la redazione di un progetto di bonifica e/o un'Analisi del Rischio per l'area.

Il piano di Caratterizzazione Ambientale, attraverso una serie di prelievi, campionamenti, prove ed analisi, sostanzialmente determina il “Modello Concettuale Definitivo” della contaminazione riscontrata nelle aree in esame. Attraverso queste analisi si determina il rispetto delle CSC (Concentrazione Soglia Contaminazione) a seconda della destinazione insistente nell'area in oggetto.

Poiché la destinazione d'uso al momento della relazione era "industriale", sono state valutate le CSC per tale destinazione come disciplinato dal D.Lgs 152/2006 e smi, allegato V tabella 1 colonna B (la destinazione residenziale e verde pubblico/privato sono contemplate nella colonna A).

Le attività suindicate nel tempo si sono articolate con (dati estrapolati dalla relazione di Caratterizzazione Ambientale):

- indagini geomagnetiche preliminari per l'individuazione di tutti i serbatoi interrati noti e non;
- bonifica e rimozione dei serbatoi interrati con relativa messa in sicurezza;



- esecuzione di campionamenti di collaudo rimozione serbatoi in contraddittorio con ARPA;
- esecuzione scavi di assaggio con prelievo di campioni in contraddittorio con ARPA;
- esecuzione sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni in contraddittorio con ARPA;
- esecuzione di 3 sondaggi a distruzione con posa di piezometri microfessurati;
- prelievo di acqua di falda in contraddittorio con ARPA;
- completamento di scavi di assaggio con prelievo di campioni in contraddittorio con ARPA;
- rimozione e bonifica amianto ritrovato in corrispondenza della trincea 18;
- proposta indagine di Caratterizzazione;
- indagini di Caratterizzazione;
- caratterizzazione Ambientale.

La conclusione di questi studi, successivamente alla rimozione dei 18 serbatoi e al trattamento delle aree interessate, ha portato all'individuazione di 5 zone critiche di contaminazione (meglio descritte nella relazione e negli elaborati grafici allegati):

- A) Trincea 19 (idrocarburi pesanti per 50-100 mc);
- B) Serbatoi 12-13 (Idrocarburi Pesanti per 25-30 mc);
- C) Serbatoi 9-10-11 (Idrocarburi pesanti per 180-200 mc);
- D) Serbatoio 99 (Idrocarburi pesanti per 2000-3000 mc);
- E) Trincee 5-6 Sond 10 (Metalli pesanti nell'eluato per 1000-1500 mc).

La caratterizzazione ambientale produce pertanto una stima di terre contaminate distribuite nei cinque ambiti che va da 3.255 mc circa a 4.830 mc circa. In base a quanto emerso dal confronto con lo Studio Tecnico che ha prodotto la relazione,



L'esperto stimatore ha affermato che per stimare con maggior precisione il giusto quantitativo di terre da bonificare e determinare quanti di questi quantitativi siano effettivamente da trattare e smaltire come “terreni pericolosi con codice CER 17.05.03” (i più onerosi), è necessario procedere con un completo progetto di bonifica e/o con una analisi del rischio. La contaminazione più importante (in quanto scesa più in profondità) e più difficile da trattare è quella che interessa il serbatoio 99. Questo perché la zona è interferente con le strutture di fondazione del capannone esistente.

L'esperto stimatore, nella valutazione del compendio pignorato ha tenuto conto dei costi di bonifica, decurtando dal valore di stima l'importo di Euro 1.780.800,00, ma come dallo stesso precisato **per avere la quantificazione corretta sarà necessario predisporre un progetto di bonifica completo e un'analisi del rischio.**

Si evidenzia inoltre che la maggior parte della copertura del capannone è costituita da prefabbricati in cemento amianto (eternit). L'esperto stimatore, per la rimozione e lo smaltimento, ha decurtato dal valore degli immobili la somma di Euro 119.805,00.

Il futuro aggiudicatario dovrà pertanto inviare all'ASL, territorialmente competente, autonotifica ai sensi della Legge Regionale n. 17 del 29 settembre 2003 s.m. e della Delibera della Giunta Regionale n. 8/1526 del 22 dicembre 2005.

Nella relazione di stima l'esperto stimatore ha dichiarato che il compendio produttivo oggetto della presente vendita, secondo il vigente PGT approvato con delibera n. 34 del 20 luglio 2016, ricade nelle seguenti Zone:

- 1) P1: Tessuto produttivo prevalentemente industriale di grande dimensione (art.36)
- 2) VR: Verde di rispetto e di salvaguardia ambientale (art.41)



3) S: Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico generale esistenti e previsti

4) E2: (art.48).

La maggior parte del compendio posto in vendita, identificata con i mappali 3290, 1595, 3294, 566, 572, 1879, 3340, 3344, 3341 3939, 3938, 3941 e 3937, 4782 (ex porzione del mapp. 560), 4778 (ex porzione del mapp. 4092), 2643 e 3940 per la superficie complessiva di 50.000 mq, costituita dalle aree su cui insistono i fabbricati e i resti di impianti e fabbricati, ricade in **zona P1** (art. 36 P.G.T.) Tessuto produttivo prevalentemente industriale di grande dimensione. L'esperto stimatore ha evidenziato che è presente sull'area un **ambito puntuale di programmazione negoziata (PII) finalizzata alla riqualificazione con cambio d'uso del comparto**. I **terreni** di cui ai mappali 4784 (ex porzione del mapp. 562), 4780 (ex porzione del mapp. 4094) e parte del mappale 4778 (ex porzione del mapp. 4092), per la superficie complessiva di 4.495 mq, ricadono in **zona VR** (art. 41 P.G.T.) - Verde di rispetto e di salvaguardia ambientale.

L'**area scoperta** asfaltata destinata a parcheggio da destinarsi a servizi, posta su parte dei mappali 4782 (ex porzione del mapp. 560) e 2643 per la superficie complessiva di 2.700 mq, all'altezza dell'incrocio fra via Laghetto e la S.P. 54 ricade in **zona S** - Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistenti e previsti.

Il **terreno** di cui al mappale 3936 e parte del mappale 3940 per la superficie complessiva di 224 mq trattato ad orto, ricade in **zona E2** (art. 48 P.G.T.) - Aree agricole di valenza paesistica.

Con **integrazione depositata in data 24 novembre 2023**, l'esperto stimatore ha depositato stralcio di **Variante Generale al PGT adottato il 23 ottobre 2023** e



pubblicato in data 8 novembre 2023.

Dalla data di adozione della variante trovano applicazione le misure di salvaguardia e pertanto **tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi al PGT vigente e non in contrasto con quello adottato, con prevalenza dello strumento più restrittivo.**

A seguito della variante le predette aree ricadono nelle seguenti zone:

- 1) T7: tessuto misto produttivo, commerciale e terziario (art. 54);
- 2) T3: verde di rispetto e di salvaguardia ambientale (art. 50);
- 3) ST2: attrezzature private di interesse comune (art. 57);
- 4) AG2: aree agricole di valore paesaggistico (art. 62);

così come descritte nelle disposizioni normative allegate all'integrazione di perizia.

Inoltre per l'area costituente la maggior parte del complesso è stata prevista la rigenerazione urbana e territoriale: "**ambiti di rigenerazione**" (art. 17), che prevede il recupero funzionale dell'area industriale dismessa, da attuarsi mediante **atto di programmazione negoziata**.

Si richiama l'attenzione su quanto previsto dalla variante sui parametri urbanistici richiesti e le prescrizioni particolari.

La variante ha previsto come destinazione d'uso principale "**attività del settore terziario, dei servizi, dell'industria, escludendo l'industria pesante e la logistica**".

I parametri e gli indici urbanistici-edilizi sono i seguenti:

SL massima definita dallo strumento attuativo non superiore a 0.3 mq/mq;

H massima m 12;

Superficie permeabile minima 30%.

Si evidenzia che per le opere di urbanizzazione è prevista la **cessione al Comune**



del 30% delle aree.

**"PRESCRIZIONI PARTICOLARI:** L'intervento deve prevedere la riqualificazione complessiva del comparto, prevedendo una pluralità di funzione che il Programma Integrato deve ricercare, in applicazione delle seguenti destinazioni urbanistiche:

- Attività produttiva di elevata specializzazione e qualificazione 20 – 40 %;
- Terziario avanzato 20 – 40%;
- Aree per servizi 20%;
- Centro di ricerca e di formazione.

Le destinazioni d'uso sopra riportate sono indicative e possono essere variate in base alla proposta progettuale da concordare nello strumento di programmazione negoziata che definisce inoltre la corretta relazione tra le destinazioni d'uso e la dotazione dei servizi.

I parametri urbanistici previsti nella scheda possono essere aumentati fino ad un massimo del 20% a fronte di maggiore beneficio pubblico dell'intervento."

L'area è interessata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42; pertanto ogni intervento che riguardi l'aspetto esterno dei fabbricati dovrà essere preventivamente autorizzato dalla preposta Commissione del Paesaggio.

Si evidenzia infine che una porzione della palazzina uffici (mappale 3290 sub. 706) oltre a parte del giardino e parcheggi è stata concessa in locazione per uso commerciale con contratto opponibile alla procedura che scadrà il 31 agosto 2029.

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 nei seguenti atti di provenienza a parte debitrice:

- nell'atto redatto in data 21 marzo 1967 n. 34403/10080 di repertorio Dott. Modesto Bosisio, già Notaio in Merate, ivi registrato l'8 aprile 1967 al n. 239 vol. 40 e trascritto a Lecco il 5 dicembre 1967 ai nn. 6449/5550;

- nell'atto redatto in data 20 settembre 1972 n. 54300/16526 di repertorio Dott. Modesto Bosisio, già Notaio in Merate, ivi registrato il 10 ottobre 1972 al n. 878 e trascritto a Lecco il 10 novembre 1972 ai nn. 7586/6438;

- nell'atto redatto in data 3 maggio 1990 n. 119910/36856 di repertorio Dott. Modesto Bosisio, già Notaio in Merate, ivi registrato il 18 maggio 1990 al n. 707 serie 2V e trascritto a Lecco il 30 maggio 1990 ai nn. 5479/4060;

- nell'atto redatto in data 16 ottobre 1990 n. 121777/37392 di repertorio Dott. Modesto Bosisio, già Notaio in Merate, ivi registrato il 31 ottobre 1990 e trascritto a Lecco il 15 novembre 1990 ai nn. 10809/8118;

- nell'atto redatto in data 13 gennaio 2000 n. 237943/10859 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, ivi registrato il 1<sup>a</sup> febbraio 2000 al n. 86 serie 1V e trascritto a Lecco in data 11 febbraio 2000 ai nn. 1673/1086;

- nell'atto redatto in data 29 settembre 2004 n. 280671/15124 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 15 ottobre 2004 ai nn. 16309/10609;

- nell'atto redatto in data 28 marzo 2007 n. 295614/17586 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 6 aprile 2017 ai nn. 6720/3893;

- nell'atto di donazione redatto in data 13 ottobre 2008 n. 166501/16538 di



repertorio Dott. Filippo Carlisi, già Notaio in Casatenovo, ivi registrato il 7 novembre 2008 al n. 4619 serie 1T e trascritto a Lecco il 14 novembre 2008 ai nn. 18335/11845.

Si fa altresì particolare riferimento a quanto contenuto:

- nell'atto unilaterale d'obbligo edilizio redatto in data 2 agosto 2001 n. 253913 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco l'8 agosto 2001 ai nn. 11392/8238;

- nell'atto unilaterale d'obbligo edilizio redatto in data 18 settembre 2002 n. 262277 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 4 ottobre 2002 ai nn. 15026/10974;

- nell'atto di costituzione di servitù di cabina elettrica redatto in data 23 luglio 2004 n. 72355/11270 di repertorio Dott. Alberto Cuocolo, già Notaio in Lecco, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 30 luglio 2004 ai nn. 12983/8683 e ai nn. 12984/8684.

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 25 giugno 2025 alle ore 09:00, 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](http://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**, versare 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**, nelle modalità che gli verranno comunicate dal Notaio per il tramite dell'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 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 19 febbraio 2025

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Matteo Bullone