



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 156/2022

AVVISO DI **SECONDA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

La Dott.ssa Laura Mutti, Notaio in Merate, delegata con ordinanza ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco, alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da FINN SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 10 gennaio 2023 e trascritto a BERGAMO in data 24 gennaio 2023 ai nn. 3905/2561;

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

VENDITA SENZA INCANTO: 17 giugno 2026 alle ore 11:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 120.600,00

offerta efficace a partire da Euro 90.450,00

(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

Piena Proprietà

In Comune amministrativo di TORRE DE' BUSI (BG), sezione di TORRE DE' BUSI,



con accesso da Via Sonna n. 24:

A) porzione di fabbricato abitabile da cielo a terra, disposta su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) e composta da: al piano terra ingresso, disimpegno, vano scale, cucina-soggiorno con area di pertinenza antistante il fabbricato; al piano ammezzato locale di servizio (bagno e lavanderia); al piano primo pianerottolo, bagno, corridoio, due camere di cui una con scala a giorno in legno che conduce al piano secondo (sottotetto) non abitabile composto da un unico locale con piccolo guardaroba sul fondo; con annessa piccola cantina al piano seminterrato; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione TB - Foglio 7

* **mappale 1737**, Via Sonna n. 26, piano S1-T-1-2, cat. A/3, cl. 2, vani 6,5, sup. cat. totale mq. 183, totale escluse aree scoperte mq. 174, R.C. Euro 302,13

Confini a corpo (anche con riferimento alla mappa di C.T.): strada comunale, mappale 2264, mappale 1733, mappale 1601.

B) porzione di fabbricato al rustico, da cielo a terra, su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo), attigua al corpo A) e composta da: al piano terra locale deposito con annessa area esterna esclusiva di pertinenza, al piano primo - cui si accede tramite botola e scala precaria a pioli - locale deposito e scala in cemento da cui si accede al piano secondo (sottotetto) non abitabile costituito da un unico locale; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione TB - Foglio 7

* **mappale 1601 sub. 2**, Via Sonna n. SN, piano T-1-2, cat. C/2, cl. 1, mq. 58, sup. cat. totale mq. 89, R.C. Euro 44,93

Confini a corpo (anche con riferimento alla mappa di C.T.): strada comunale, mappale 1737, mappale 1733, mappale 1739, mappale 453, mappale 1601 sub 1.



PRECISAZIONI CATASTALI:

- i fabbricati sopra descritti ai punti A) e B) sono ubicati in Via Sonna al civico n. 24 e non al civico n. 26 o sn, come risultante dalla banca dati catastale;

- con variazione territoriale del 27 gennaio 2018 n. 1024/2018, in atti dal 6 dicembre 2018 Legge 225 del 29 dicembre 2017, i mappali 1737 e 1601 sub. 2 entrambi al foglio 7 della sezione TB, sono stati trasferiti dall'UP di Lecco all'UP di Bergamo.

In Comune amministrativo di CISANO BERGAMASCO (BG), con accesso da Via Sonna, box indipendente con area esclusiva di pertinenza al piano terra, identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 3

* **mappale 392 sub. 1**, Via Sonna, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 24, sup. cat. totale mq. 31, R.C. Euro 33,47

Confini (anche con riferimento alla mappa di C.T.): mappale 6601, Via Sonna, mappali 6627 e 6626, di nuovo mappale 6627.

L'esperto stimatore ha precisato che l'accesso alla proprietà avviene attraverso la zona antistante il fabbricato in linea (vecchia cascina) di proprietà privata di terzi.

Al proposito si evidenzia che non risulta formalizzata alcuna servitù di passo.

Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che una porzione dell'area antistante il fabbricato descritto al punto A, e precisamente quella identificata al Catasto Terreni con il mappale 1733 (Semin. Arbor. di mq 60) ed il mappale 1739 (Prato di mq. 110), sulla quale è posizionato il serbatoio GPL di proprietà dei debitori, non è oggetto della presente vendita e non verrà trasferita.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia:

L'esperto stimatore ha precisato che i fabbricati di cui ai punti A), B) e C), oggetto del presente avviso di vendita, sono stati edificati in epoca antecedente al 1[^]



settembre 1967.

L'esperto stimatore ha dichiarato inoltre che:

* per il sottotetto del fabbricato al punto A) e per il fabbricato al punto B) sono stati rilasciati dal Comune di Torre de' Busi:

- Concessione Edilizia n. 1465, per lavori di ristrutturazione consistenti in formazione di scala interna e aperture, rilasciata il 9 agosto 1999 con il n. 2459 di prot.; l'agibilità non è ancora stata rilasciata per lavori incompiuti come indicati in perizia;

- D.I.A. n. 1441, per opere di manutenzione straordinaria per rifacimento tetto e solai, presentata il 3 luglio 1998 con il n. 2077 di protocollo; agibilità non ancora rilasciata;

* per il fabbricato al punto A) piani rialzato e primo è stata rilasciata dal predetto comune:

- Concessione Edilizia n. 479, rilasciata in data 6 agosto 1984 n. 973 di protocollo, per opere di manutenzione interna (secondo l'esperto stimatore erroneamente indicata come "ordinaria" mentre trattasi di "ristrutturazione").

La relativa agibilità non è mai stata richiesta, pertanto dovrà provvedervi il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese.

Dall'atto di provenienza a parte debitrice si evince che è stata presentata domanda di concessione edilizia in variante alla precedente in data 16 maggio 1986 ma che la stessa non è stata reperita negli archivi comunali.

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

- relativamente al corpo A): al piano seminterrato la cantina non è indicata nella pratica edilizia; al piano rialzato il divisorio tra soggiorno e cucina è stato parzialmente abbattuto; al piano primo non è indicata la scala che conduce al



sottotetto (riportato nelle pratiche edilizie relative al corpo B);

- relativamente ai corpi A e B): alcune aperture non corrispondono a quanto previsto nella pratiche, in quanto le opere sono state realizzate solo parzialmente; il locale sottotetto ha un'altezza superiore di circa 25 cm rispetto al progetto.

Le difformità sopra citate sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato, consistente in rilievo, restituzione grafica, presentazione di richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica e di permesso di costruire in sanatoria. I costi di regolarizzazione sono stati quantificati in complessivi Euro 5.500,00.

L'esperto stimatore ha rilevato inoltre le seguenti difformità relativamente al corpo C): vi è una piccola tettoia precaria verso valle non regolarizzabile; pertanto il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere alla rimozione. I costi di regolarizzazione sono stati stimati in complessivi Euro 450,00.

L'esperto stimatore ha precisato, relativamente al predetto corpo C), che non sono presenti pratiche edilizie per la costruzione del box e che sulla scheda catastale è raffigurato un tavolato divisorio tra box e ripostiglio, non più presente nello stato di fatto dei luoghi. Secondo l'Ufficio Tecnico del Comune di Cisano Bergamasco, non ci sono elementi per ritenere il predetto fabbricato abusivo, tuttavia dovrà essere regolarizzata, a cura e spese del futuro aggiudicatario, l'assenza del tavolato sopra citato, mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato, consistente in rilievo, restituzione grafica, presentazione CILA 1000 per opera interne. I costi di regolarizzazione sono stati stimati in complessivi Euro 2.000,00.

L'esperto stimatore ha rilevato infine, a livello catastale, modeste difformità e



imprecisioni nelle tre schede catastali, nonché la mancata rappresentazione dell'intera area al mappale 1601; le difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di tre schede catastali aggiornate con un costo stimato dall'esperto stimatore indicativamente in Euro 1.050,00.

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 gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

L'esperto stimatore ha rilevato che:

- gli immobili ricadono in zona urbanisticamente gravata da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004;
- i corpi A) e B) ricadono in ambiti residenziali consolidati - RCC (tav. PDR7), secondo il vigente PGT approvato con delibera n. 36 del 26 novembre 2014 - pubblicato sul BURL n. 42 del 20 ottobre 2010;
- il corpo C) ricade in ambiti verdi di contenimento dello stato di fatto (tav. PDR1) secondo il vigente PGT approvato con delibera n. 19 del 28 giugno 2013 - pubblicato sul BURL del 23 aprile 2014.

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 28 marzo 2012 n. 240294/20814 di repertorio del Dott. Riccardo Ivaldi, Notaio in Milano, registrato a Milano 1 il 26 aprile 2012 al n.



15223 s. 1T e trascritto a Bergamo il 2 maggio 2012 ai nn. 18740/12242 e successivo atto di conferma redatto in data 16 settembre 2025 n. 28244/17160 di repertorio Dott.ssa Laura Mutti, Notaio in Merate, registrato a Lecco il 17 settembre 2025 al n. 12801 serie 1T e trascritto a Lecco il 18 settembre 2025 ai nn. 50583/36186.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte eseguita 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 17 giugno 2026 alle ore 11:00, presso l'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, sita in Lecco, via Roma n. 28, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.



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

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

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

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

1) OFFERTE INEFFICACI:

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

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

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

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

2) OFFERTA UNICA:

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

b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile,



come indicato nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, il Notaio delegato non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;

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

3) PLURALITA' DI OFFERTE:

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

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

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

b) in caso di **mancata partecipazione alla gara**, aggiudicherà a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta, purché la stessa sia pari o



superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita o che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, sempre sul presupposto che l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita; **in mancanza di tale presupposto**, il Notaio delegato procederà nel seguente modo:

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

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

MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO

VENDITA SENZA INCANTO

In base alle disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà redigere offerta irrevocabile d'acquisto (il modello potrà essere reperito sul sito www.associazionenotailecco.it), in carta bollata da Euro 16,00 contenente:

a).1 **se l'offerente è una persona fisica:** le generalità dell'offerente (Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio come meglio infra precisato, l'indicazione dello stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi) e di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere



inviata 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 nel seguente modo: procedura esecutiva R.G.N.156/2022** 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 versare, nella modalità che verrà comunicata dall'Associazione Notarile, 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.

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 2026

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Laura Mutti