



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 88/2024

AVVISO DI **TERZA 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 BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOP. PER AZIONI con atto notificato al soggetto esecutato in data 3 giugno 2024 e trascritto a LECCO in data 20 giugno 2024 ai nn. 9490/7427;
viste le perizie redatte il 7 marzo 2025 dal Geom. Davide Fumagalli e il 18 dicembre 2024 dall'Ing. Vincenzo Buizza;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. BASSO MATTEO ai seguenti recapiti: telefono: 0341363503; email: avv.matteobasso@libero.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: 7 ottobre 2026 alle ore 10:30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 680.625,00

offerta efficace a partire da Euro 510.468,75

(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



(con riferimento alla perizia redatta dall'esperto stimatore

Geom. Davide Fumagalli in data 7 marzo 2025,

nonchè alla perizia redatta dall'Ing. Vincenzo Buizza in data 18 dicembre 2024)

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di CASATENOVO (LC), Sezione Censuaria di CASATENOVO, Via Giuseppe Greppi - Via Francesco Casati - Viale Giuseppe Parini - Viale Don Rossi, complesso immobiliare industriale in stato di abbandono ed in pessime condizioni con annesse aree di pertinenza sulle quali insiste un pozzo artesiano e con interposta porzione della Via Chioso (quest'ultima non oggetto di vendita), costituito, nello stato di fatto dei luoghi e così come riportato nelle perizie sopra citate, da cinque fabbricati in disuso e più precisamente:

- edificio A posto lungo il confine con il parcheggio infra citato e disposto su tre piani fuori terra;
 - edificio B posto lungo il confine del complesso immobiliare in prossimità dell'ingresso carraio, disposto su più piani fuori terra oltre a due tettoie;
 - edificio C posto lungo il confine del complesso immobiliare in adiacenza al fabbricato sopra descritto e composto da diversi corpi di fabbrica;
 - edificio D posto lungo il confine con la Via Don Rossi, disposto su cinque piani fuori terra;
 - edificio E posto nella porzione interna del complesso immobiliare, disposto su tre piani di cui uno parzialmente interrato, con annesse tettoie;
- oltre a parcheggio ad uso pubblico, così come disciplinato dalla convenzione infra citata.

Il tutto ricompreso nel PGT vigente alla data di redazione della perizia, in ambito di trasformazione (AdT2) e nel patrimonio edilizio dismesso con criticità, come meglio



di seguito precisato ed identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione CAS - Foglio 5

* **mappale 7719 sub. 1**, Via Goffredo Mameli n. 24, piano S1, cat. D/1, R.C. Euro 1.838,59.

Catasto Fabbricati - Sezione CAS - Foglio 4

* **mappale 10184**, Via Giuseppe Greppi n. SNC, piano T, cat. F1, mq. 1.058;

Catasto Fabbricati - Sezione CAS - Foglio 4-5

* **mappale 277 sub. 704 del foglio 4 graffato con il mappale 266 sub. 705 del foglio 5 e con il mappale 7719 sub. 703 del foglio 5**, Viale Don Gaspare Rossi n. SNC, piano T-1-2-3-4-S1, cat. D/1, R.C. Euro 43.317,92.

Catasto Terreni - Foglio 1

* **mappale 266**, ente urbano, mq. 6.940;

* **mappale 7719**, ente urbano, mq. 386;

* **mappale 8092**, ente urbano, mq. 5.128;

* **mappale 10180**, semin arbor cl. 2, mq. 15.500, Reddito Dominicale Euro 88,06, Reddito Agrario Euro 64,04;

* **mappale 10182**, prato arbor cl. 2, mq. 691, Reddito Dominicale Euro 3,21, Reddito Agrario Euro 2,85;

* **mappale 10184**, ente urbano, mq. 1.058.

PRECISAZIONI CATASTALI:

- con frazionamento e tipo mappale in data 16 dicembre 2019 n. 75526.1/2019 pratica n. LC0075526:

* il mappale 3503 di mq. 1436 è diventato di mq. 1.058 e ha originato il mappale 10179 di mq. 378; successivamente il mappale 3503 di mq. 1.058 è stato soppresso e ha originato il mappale 10184 avente medesima superficie;



* il mappale 5670 di mq. 18.520 è stato soppresso e ha originato il mappale 10180 di mq. 15.500 ed il mappale 10181 di mq. 3.002;

* il mappale 5673 di mq. 759 è stato soppresso e ha originato il mappale 10182 di mq. 691 ed il mappale 10183 di mq. 68;

- con variazione in data 23 marzo 2018 n. 5516.1/2018, pratica n. LC0021540, è stato soppresso il mappale 266 sub. 704 graffato con il mappale 277 sub. 703 e con il mappale 7719 sub. 702 del foglio 5 di C.F. ed è stato sostituito dal mappale 277 sub. 703 del foglio 4 graffato con il mappale 266 sub. 704 del foglio 5 e con il mappale 7719 sub. 702 del foglio 5 di C.F., per bonifica identificativo catastale;

- con variazione del 19 dicembre 2019, n. 24974.1/2019, pratica n. LC0076931 è stato soppresso il mappale 277 sub. 703 del foglio 4 graffato con il mappale 266 sub. 704 del foglio 5 e con il mappale 7719 sub. 702 del foglio 5 di C.F. e sono stati originati il mappale 277 sub. 705 del foglio 4 di C.F. nonchè il mappale 277 sub. 704 del foglio 4 graffato con il mappale 266 sub. 705 del foglio 5 e con il mappale 7719 sub. 703 del foglio 5, per divisione di C.F.;

- con variazione in data 20 dicembre 2019 n. 25037.1/2019, pratica n. LC0077129, è stato soppresso il mappale 3503 del foglio 4 di C.F. e sono stati costituiti i mappali 10179 e 10184 entrambi al foglio 4 di C.F., per demolizione totale.

Confini a corpo con le annesse aree di pertinenza e con interposta porzione della Via Chioso non oggetto di vendita (con riferimento alla mappa C.T.): mappali 5671, 8671 in punta, 9711, 3501, 2747, 2756, 7002, 3321, 2753, 2752, 2751, 2749, 2750, 2381, 2380, Via Chioso, mappali 8090, 8091 in punta, 8093, 8105, 7720, Viale Don Rossi, mappali 7718, 7985, Via Chioso, mappali 7726 e 4395, unità immobiliare di cui al mappale 277 sub. 705, mappali 10179, 10181, 10183 e 5674.

All'unità immobiliare identificata con il mappale 277 sub. 704 graffato con il



mappale 266 sub. 705 e con il mappale 7719 sub. 703 sopra descritta competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni, ai sensi degli artt.1117 e seguenti del codice civile.

L'esperto stimatore ha segnalato che:

- una porzione della Via Chioso è inglobata nel compendio immobiliare in oggetto; tale porzione di strada non è oggetto di vendita;
- è presente un pozzo artesiano insistente sul mappale 266, attualmente non visibile in loco a causa della folta vegetazione; dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato si evince che il predetto pozzo artesiano è "colorato in verde nella planimetria sopracitata allegata sotto la lettera "B", la cui utilizzazione resterà a favore degli stabilimenti industriali... omissis..., o suoi aventi causa, su cui incomberanno i relativi oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria".

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che i fabbricati che costituiscono il compendio immobiliare in oggetto sono stati edificati in epoca antecedente al 1^a settembre 1967; inoltre ha precisato che:

- nelle pratiche edilizie 44/1954, 49/1967, 97/1967, 98/1967, 3/1968, 8/1974, 113/1977, 24/1978, 25/1978, 51/1978, 58/1980, 46/1981, 28/1989, 77/1989 e CA 5/1979, alcune delle quali citate nell'atto di provenienza a parte debitrice infra citato, non sono rappresentati gli immobili in oggetto;
- è stato presentato un piano integrato di intervento che risulta essere scaduto.

Nell'atto di provenienza a parte debitrice infra citato vengono altresì richiamate le licenze edilizie 19/1975 e prot. n. 5104/1967, nonché la concessione edilizia n. 10098/1267; al riguardo l'esperto stimatore ha precisato di non aver reperito copia presso gli archivi comunali.



L'esperto stimatore ha segnalato che il comune di Casatenovo ha emesso:

- ordinanza sindacale n. 10 in data 28 giugno 2018, per lo smaltimento di manufatti contenenti amianto, con la quale ha ordinato la rimozione "- tempestiva e comunque nel termine massimo di trenta giorni dalla data di efficacia del Piano di Lavoro, dei manufatti contenenti amianto in matrice friabile (Materiale di coibentazione delle tubazioni esterne); - entro il 31 maggio 2019 (12 mesi dalla ricezione da parte del Comune della nota di ATS richiamata) dei manufatti contenenti amianto in matrice compatta (due coperture in cemento amianto).";
- ordinanza sindacale n. 7 in data 18 marzo 2022, per l'inibizione degli accessi;
- comunicazione in data 7 novembre 2023, per la trasmissione della relazione tecnica redatta dall'Ing. Scola Marcello su incarico dell'amministrazione comunale, avente come oggetto "inventario strutturale preliminare", stante lo stato di abbandono del compendio immobiliare. L'ufficio tecnico in data 31 luglio 2024 ha inviato alla società debitrice richiesta di riscontro in merito alle attività programmate in riferimento a quanto riportato nella suddetta relazione nonché al monitoraggio.

Si evidenzia che nel compendio immobiliare in oggetto sono state eseguite alcune opere di messa in sicurezza, così come meglio descritto nelle relazioni redatte dall'Ing. Vincenzo Buizza in data 18 dicembre 2024 e 6 marzo 2025.

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 del PGT infra citata, prevede "Attività di bonifica dell'area secondo i disposti delle vigenti normative in materia. Visto l'uso pregresso dell'area artigianale/industriale, attualmente in stato di dismissione ed abbandono, è necessario che prima dell'avvio delle attività edilizie di demolizioni di edifici e/o



strutture presenti all'interno dei lotti venga predisposta un'indagine ambientale finalizzata a verificare l'eventuale presenza di impianti, o centri di potenziale pericolo (serbatoi interrati, deposito di rifiuti, etc.) e che documenti anche la presenza/assenza di materiali che potrebbero potenzialmente contenere amianto, sia sulle coperture, che all'interno di impianti. Inoltre dell'effettuazione degli interventi di costruzione, dovrà essere predisposta un'indagine ambientale preliminare dei suoli delle aree oggetto d'intervento, che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso. Tale indagine è da concordare con l'ente competente ARPA. Qualora dovessero essere effettuati interventi di bonifica dell'area, le opere edilizie potranno essere avviate solo dopo l'acquisizione della certificazione di avvenuto risanamento, al fine di attestare la compatibilità dei livelli della eventuale contaminazione residua del suolo, con le destinazioni d'uso previste, ai sensi della normativa vigente.".

Al riguardo si rimanda all'attento esame della relazione redatta a dicembre 2018 dalla società Proj.eco Engineering, relativa ai risultati delle indagini ambientali preliminari del suolo e del sottosuolo (art. 242 D.Lgs. 152/06 e s.m.i.), consultabile presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, previo appuntamento.

Infatti il compendio pignorato è stato oggetto di una campagna di indagine ambientale effettuata nel periodo compreso tra il 4 ed il 13 giugno 2018, con la supervisione dei funzionari ARPA, a seguito della quale è stata redatta la suddetta relazione che riassume i risultati delle indagini ambientali preliminari finalizzate alla caratterizzazione del suolo e del sottosuolo, così come previsto dal Piano di Indagine approvato con parere tecnico di Arpa del 3 luglio 2017.



Dalla lettura della predetta relazione si evince che "Nel corso delle indagini ambientali svolte nel mese di giugno 2018 sono state realizzate n.25 trincee di scavo, n.10 carotaggi tradizionali e n.4 microsondaggi. Inoltre è stata effettuata l'estrazione del serbatoio interrato presente nel piazzale d'ingresso, a servizio dell'ex distributore di carburante, con successivo campionamento del terreno sul fondo e sulle pareti dello scavo. Le indagini effettuate hanno permesso di prelevare ed analizzare un totale di n.107 campioni di terreno, oltre a n.3 campioni per l'esecuzione di test di cessione. I risultati analitici sono stati rapportati ai limiti tabellari per i valori di Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) previsti dal D.Lgs. 152/06, all'ALLEGATO 5 del Titolo V, facendo riferimento sia alla Colonna B, per le aree a futura destinazione d'uso commerciale - industriale, sia alla colonna A, per le aree a futura destinazione d'uso verde pubblico, privato e residenziale. Con riferimento alle aree con destinazione d'uso prevista "Commerciale e Industriale" (parcheggio esterno e porzione dell'edificio "Uffici e laboratori Vister"), NON si rilevano superamenti dei limiti di cui alle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) previste dal D.Lgs. 152/06, Titolo V, Allegato 5, Tabella 1, Colonna B. Per quanto riguarda la restante porzione del sito con destinazione d'uso futura prevista per l'uso "verde pubblico, privato e residenziale", gli esiti delle analisi condotte hanno rilevato superamenti delle CSC (Col. A) in n.32 campioni prelevati da n.16 punti di indagine, per i parametri Idrocarburi Pesanti C>12, Idrocarburi Policiclici Aromatici IPA, Arsenico, Cobalto, Piombo, Zinco e Fitofarmaci, così come dettagliato al paragrafo 3.1. Le aree potenzialmente contaminate sono l'area a verde, situata nella porzione occidentale del sito e caratterizzata dalla presenza di rifiuti interrati e riporti antropici, due contaminazioni puntuali all'interno del "Deposito granaglie" e altre situazioni di compromissione della matrice suolo e sottosuolo



all'interno dell'"Officina meccanica automezzi" e dei "Laboratori... omissis...". In particolare, nell'Area a verde sono stati rilevati riporti antropici diffusi su buona parte della superficie (circa 12.000 m² stimati), fino a profondità massima di circa 4 m dal p.c., mentre nel settore centrale sono presenti rifiuti interrati, costituiti da macerie, laterizi, plastica, stracci, pneumatici, contenitori metallici e plastici, etc., fino alla profondità massima rilevata pari a -3 m da p.c. Le potenziali contaminazioni riguardano prevalentemente i parametri IPA, C>12 e, sporadicamente, Piombo e Zinco. Le profondità delle potenziali contaminazioni individuate seguono la distribuzione dei riporti e dei rifiuti, fino ad un massimo di 4 m dal p.c. Pertanto è presumibile che la causa delle potenziali contaminazioni sia la presenza di riporti antropici e rifiuti interrati. Per quanto riguarda i sondaggi S9 e S10 effettuati all'interno del deposito granaglie, si rileva la presenza di alcuni IPA in concentrazioni prossime alle CSC Col.A negli strati superficiali, presumibilmente attribuibili alla presenza di strati di terreno riportato. Come già descritto in precedenza, i superamenti rivenuti negli strati più profondi del sondaggio S9 sono probabilmente dovuti a fenomeni di trascinamento dei contaminanti verso gli strati più profondi. All'interno dell'officina meccanica automezzi, situata nel settore nord-occidentale del sito in adiacenza al deposito granaglie, è stata realizzata la trincea TR20, in prossimità dell'ex fossa di manutenzione. Le indagini condotte hanno evidenziato la compromissione dell'orizzonte superficiale (fra 0 e -1 m da p.c.) dovuta alla presenza di C>12 e IPA, quest'ultimi presenti anche negli strati più profondi (da -1 a -3). Le contaminazioni sono con buona probabilità attribuibili alla attività di manutenzione condotte all'interno dell'officina. Si ritiene plausibile che le potenziali contaminazioni siano circoscritte all'area della fossa di manutenzione e del disoleatore. Infine si segnala la presenza di una potenziale contaminazione



dovuta alla presenza di Fitofarmaci, individuata all'interno degli ex laboratori della Vister, al piano interrato dell'edificio. Il micro sondaggio MS2 ha infatti evidenziato superamenti delle CSC Col.A per i parametri Fitofarmaci (da -0,2 a -3 m) e Benzo(a)pirene (da -0,2 a -1 m). Le potenziali contaminazioni individuate sono attribuibili alle attività di produzione e ricerca che venivano svolte all'interno dei laboratori. Vista la tipologia di indagine effettuata (micro sondaggio con strumentazione a percussione), non si escludono fenomeni di trascinamento dei contaminanti verso gli strati più profondi."

L'esperto stimatore ha precisato che le superfici presunte che dovranno essere oggetto di bonifica di amianto sono pari a circa mq. 6.000,00, mentre quelle delle aree produttive dismesse da bonificare sono pari a circa 14.000,00 mq; tali superfici dovranno essere verificate in sede di esecuzione delle opere.

Nella valutazione del complesso immobiliare, si è tenuto conto dei costi di bonifica, stimati in complessivi Euro 1.610.000,00, così suddivisi:

- Euro 1.400.000,00 per la bonifica delle aree produttive dismesse (superficie stimata da perizia Proj.eco Engineering con analisi ARPA dicembre 2018);
- Euro 210.000,00 per la bonifica delle coperture in amianto.

Ai suddetti costi dovranno aggiungersi quelli per le spese tecniche.

L'esperto stimatore, visto il mancato reperimento dei provvedimenti edilizi nonché la destinazione urbanistica dell'area che prevede la totale demolizione dei fabbricati, non ha segnalato alcuna difformità a livello edilizio e catastale.

L'esperto stimatore ha precisato che il compendio immobiliare in oggetto, nel PGT vigente alla data di redazione della perizia, ricade in ambito di trasformazione 2 ed in area inserita nel patrimonio dismesso con criticità (art. 11 PDR - NTA), che prevede una totale riqualificazione delle aree, alcune delle quali di proprietà di terzi.



In tale ambito sono ammesse funzioni residenziali, terziarie, ricettive, artigianali di servizio, commerciale (fino a MSV), servizi e turistica ricettiva e sono previsti tre comparti per una volumetria massima di mc 117.306, suddivisa nel seguente modo:

- per il comparto 1 è previsto il 19,49 % del volume totale complessivo uguale a mc 22.862,94. Al riguardo si evidenzia che tale comparto ricomprende il compendio immobiliare oggetto del presente avviso di vendita nonché una porzione di proprietà di terzi; pertanto il futuro aggiudicatario, per l'attuazione dell'ambito di trasformazione, dovrà coordinarsi con i proprietari della restante porzione di complesso ricadente nel medesimo comparto;
- per il comparto 2 (non oggetto del presente avviso di vendita) è previsto l'80,51 % del volume totale;
- per il comparto 3 (non oggetto del presente avviso di vendita) valgono le pattuizioni contenute nella convenzione (17 dicembre 2020 rep. n. 71640 n. 33502 raccolta) fino al momento della sua decadenza o salvo eventuali rinegoziazioni con l'amministrazione comunale.

Gli indirizzi e gli obiettivi della trasformazione sono i seguenti:

- "1) mantenimento dell'impianto urbano definito nell'AdP, quale base di partenza per la nuova progettazione dell'ambito. Il progetto dovrà perseguire gli obiettivi di qualità paesaggistica trattati nella documentazione di Masterplan redatta dall'Arch. Cino Zucchi;
- 2) realizzazione di un parco pubblico/uso pubblico dalla superficie di circa 20.000 mq;
- 3) realizzazione di uno spazio pubblico "piazza" dove si affacci a piano terra una sala polifunzionale pubblica di circa 150 posti, oltre ad uno spazio educativo (a titolo esemplificativo asilo nido);



4) mantenimento del blocco caldaie e della ciminiera quale memoria storica dell'insediamento produttivo;

5) il sistema della mobilità previsto potrà essere modificato e ridimensionato in base ad uno studio della mobilità aggiornato e coerente al contesto socio economico attuale. Per mobilità si intende analizzare e progettare i modi di trasporto delle persone: pedonale, ciclabile e flussi veicolari.

6) perseguire gli obiettivi di rigenerazione urbana descritto al capitolo 7.2.3 della presente relazione."

L'esperto stimatore ha segnalato inoltre quanto riportato nell'art. 11 delle norme di attuazione del piano delle regole e più precisamente al punto 11.3 Edificazione:

"a) il vigente PGT disciplina le aree dismesse all'interno dei propri elaborati. Le previsioni urbanistiche ed edificatorie dello strumento su tali aree sono attuabili previa demolizione o ristrutturazione, messa in sicurezza e riqualificazione paesaggistica dei luoghi, secondo i seguenti disposti:

- nel caso di intervento edilizio, compresa la demolizione, il titolo abilitativo deve essere presentato entro 24 mesi dalla data di efficacia del PGT. Nel caso di mancato inizio lavori, o decadenza del titolo secondo i tempi di legge si applica quanto definito al comma c);

- nel caso di intervento attraverso pianificazione attuativa, il PA deve essere presentato entro 24 mesi dalla data di efficacia del PGT. In caso di mancata sottoscrizione della convenzione entro 1 anno dall'approvazione del PA si applica quanto previsto al comma c). Nei disposti della convenzione urbanistica devono essere regolati i tempi per l'eventuale demolizione o riqualificazione paesaggistica del sito, e le relative garanzie fideiussorie, in attesa dell'intervento edilizio, così da ottemperare agli obiettivi di riqualificazione paesaggistica del PGT.



b) in caso di demolizione dell'edificio esistente su iniziativa della proprietà è riconosciuta integralmente la SL esistente. I diritti edificatori saranno annotati nel Registro dei Diritti Edificatori, con possibilità di utilizzo in loco o in altre aree per mezzo di perequazione, secondo le disposizioni delle presenti norme.

c) in caso di mancato intervento da parte della proprietà entro i tempi e le modalità stabilite al precedente comma a), fatto salvo l'esercizio dei poteri sostitutivi da parte dell'Amministrazione Comunale finalizzati alla demolizione, è riconosciuto l'indice di edificabilità territoriale unico pari a 0,15 mc/mq, anche in caso di demolizione e trasferimento dei diritti edificatori, indipendentemente dalla volumetria esistente. Le relative spese sostenute da parte dell'Amministrazione dovranno essere rimborsate dalla proprietà o dai titolari di diritti su tali beni. Se non rimborsate tali spese saranno rimosse coattivamente secondo normativa vigente. La determinazione delle superfici territoriali di pertinenza degli edifici dismessi è identificata all'allegato A delle presenti norme.

d) in caso di mancata demolizione entro i tempi stabiliti nel precedente comma a), sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione degli edifici esistenti fino al risanamento conservativo senza modifica della destinazione d'uso.

e) per gli edifici dismessi interessati da previsioni di progetto del Piano dei Servizi individuate nella tavola 03 del PdS, è riconosciuto un incentivo pari al 15% del volume esistente. Tale incentivo decade alle condizioni del precedente comma a).

f) per gli ambiti dismessi contenuti in Ambiti di Trasformazione del documento di Piano, non è prevista la possibilità di perequare eventuali volumetrie superiori alla quota di edificabilità definita nelle singole schede d'ambito. Restano altresì valide le disposizioni temporali di cui al comma a).

g) Le disposizioni di cui al presente articolo sono sospese su immobili che non



risultino nella piena disponibilità della proprietà conseguentemente a pignoramenti e/o sequestri giudiziari, fallimenti, concordati preventivi."

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 5 luglio 2001 n. 146789/12255 di repertorio Dott. Francesco Surace, Notaio in Sondrio, ivi registrato il 23 luglio 2001 al n. 508 serie 1V e trascritto a Lecco il 18 luglio 2001 ai nn. 10100/7286, con particolare riferimento ai seguenti patti speciali: "... omissis... d) sino alla data della sottoscrizione della convenzione di Piano Regolatore, la società acquirente concede a favore della società venditrice il transito pedonale e carraio da Via Casati fino alle aree industriali di... omissis... o suoi aventi causa, secondo i tracciati indicati in tinta nera, rossa e arancione nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "G", quale sua parte integrante e sostanziale e ciò a titolo di servitù temporanea gratuita. La società... omissis... o suoi aventi causa avrà diritto di conservare l'esistente guardiania sul fronte di Via Casati disciplinando l'ingresso a sua discrezionalità, senza pregiudizio per la società acquirente, ma assumendo ogni conseguente onere. Il diritto di passo pedonale e carrario, come sopra concesso, sarà garantito in favore della società... omissis... o suoi aventi causa fino a quando la società acquirente, a propria cura e spese, avrà realizzato altro diverso accesso alla detta zona industriale idoneo alle necessità della società... omissis... (o suoi aventi causa) e, ciò, in attuazione delle previsioni del P.R.G. comunale, ovvero, in conformità a nuove intese concordate fra le parti.... omissis...".

Si fa altresì particolare riferimento alla convenzione di servitù a fronte di



concessione edilizia redatta con atto in data 9 luglio 1980 n. 10098/1267 di repertorio Dott. Filippo Carlisi, già Notaio in Casatenovo, registrata a Merate il 17 luglio 1980 al n. 844 e trascritta a Lecco il 26 agosto 1980 ai nn. 7887/6142, avente per oggetto la concessione in favore del comune di Casatenovo dell'uso temporale del piazzale antistante la Cascina Matteo per l'utilizzazione a mercato pubblico.

L'esperto stimatore ed il custode giudiziario hanno precisato che la suddetta area coincide con il mappale 8092.

Tale piazzale, in forza della predetta convenzione, è a disposizione dell'amministrazione comunale come parcheggio pubblico nelle giornate di sabato (come sede del mercato) e di domenica, nonché nelle altre ore in cui è disponibile in quanto non utilizzato dai dipendenti.

Nella predetta convenzione l'amministrazione comunale si impegnava a "far osservare agli ambulanti autorizzati, una fascia di rispetto di mt. 10/15 dal muro della Società... omissis..., nel senso, cioè, che non potranno trovare posto bancarelle a distanza inferiore di mt. 10/15 dal predetto muro di confine".

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. La liberazione avverrà a cura del custode, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

MODALITA' DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno 7 ottobre 2026 alle ore 10:30, presso l'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, sita in Lecco, via Roma n. 28, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

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

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

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

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

1) OFFERTE INEFFICACI:

- a) saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine **DELLE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili;
- b) saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita;
- c) saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione prestata



con le modalità indicate dal presente avviso di vendita;

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

2) OFFERTA UNICA:

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

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

c) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, e non siano state depositate istanze di assegnazione, il Notaio Delegato fa luogo alla vendita, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio Delegato è stato autorizzato a sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al Giudice perché adottati 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 nel seguente modo: procedura esecutiva R.G.N.88/2024** 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.

Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione ai sensi



del IV comma dell'art. 585 c.p.c., in relazione agli obblighi previsti dall'articolo 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo o in caso di mancata sottoscrizione della predetta dichiarazione, 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 23 aprile 2026

FIRMATO DIGITALMENTE



IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Matteo Bullone