



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 88/2025**

AVVISO DI **PRIMA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Paolo Panzeri, Notaio in Galbiate, 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 INTESA SANPAOLO S.P.A. con atto notificato al soggetto esecutato in data 4 luglio 2025 e trascritto a LECCO in data 29 luglio 2025 ai nn. 11866/8995;

**RENDE NOTO**

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. CARIBONI FRIDA ai seguenti recapiti: telefono: 0341367449; email: frida.cariboni@studiocariboni.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: 4 novembre 2026 alle ore 09:00 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Prezzo base del LOTTO PRIMO Euro 87.900,00

offerta efficace a partire da Euro 65.925,00

(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

Prezzo base del LOTTO SECONDO Euro 48.300,00

offerta efficace a partire da Euro 36.225,00

(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



Prezzo base del LOTTO TERZO Euro 40.500,00

offerta efficace a partire da Euro 30.375,00

(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 PRIMO

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo e Censuario di MONTICELLO BRIANZA (LC), Piazza De Capitani n. 1, nel complesso immobiliare denominato "Borgo Lo Stallo", eretto sul mappale 3204 ente urbano di C.T. di mq. 1.720, unità immobiliare utilizzata come appartamento (ancorchè priva degli arredi fissi necessari per garantire il rispetto dei rapporti aeroilluminanti previsti dal regolamento locale d'igiene tipo) e composta, nello stato di fatto dei luoghi così come relazionato dall'esperto stimatore, da locali utilizzati come ingresso, soggiorno/cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e portico esclusivo al piano primo, con le precisazioni di seguito riportate; con annesso vano ad uso cantina al piano primo-sottostrada; oltre a vano ad uso autorimessa pertinenziale anch'esso al piano primo-sottostrada; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione MON - Foglio 7

\* **mappale 3204 (tremiladuecentoquattro) sub. 46 (quarantasei)**, Piazza De Capitani n. SNC, piano 1-S1, cat. A/2, cl. 3, vani 4,5, sup. cat. totale mq. 84, totale escluse aree scoperte mq. 81, R.C. Euro 371,85

\* **mappale 3204 (tremiladuecentoquattro) sub. 31 (trentuno)**, Via Alessandro Manzoni n. SNC, piano S1, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 17, sup. cat. totale mq. 20, R.C. Euro 79,02



Precisazioni catastali: il complesso immobiliare in cui si trova l'unità immobiliare sopra descritta ed identificata con il mappale 3204 sub. 46 è ubicato al civico n. 1 e non n. SNC, così come risultante dalla banca dati catastale.

Confini (anche con riferimento alla mappa di C.T.):

- dell'unità immobiliare utilizzata come appartamento: prospetto su Via Sirtori, unità immobiliare di cui al mappale 3204 sub. 47, prospetto su cortile comune di cui al mappale 3204 sub. 3 (BCNC), vano scala comune di cui al mappale 3204 sub. 2 (BCNC) e mappale 617;

- del vano ad uso cantina: intercapedine comune di cui al mappale 3204 sub. 2 (BCNC), unità immobiliare di cui al mappale 3204 sub. 47, disimpegno comune di cui al mappale 3204 sub. 2 (BCNC) ed unità immobiliare di cui al mappale 3204 sub. 60;

- del vano ad uso autorimessa: terrapieno, vano ad uso autorimessa di cui al mappale 3204 sub. 32, corsello comune di cui al mappale 3204 sub. 2 (BCNC) e vano ad uso autorimessa di cui al mappale 3204 sub. 30.

Accesso: dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato, si evince che "L'accesso si ha, per abitazioni, negozi ed uffici, da Piazza De Capitani attraverso androne e cortile comuni al mappale 3204 sub. 3; per cantine ed autorimesse da Via Manzoni, attraverso rampa comune ai mappali 3204 sub. 1 e sub. 2, e parzialmente sulla tratta individuata da tratteggio e colorata in rosso nell'elaborato planimetrico suddetto di dimostrazione grafica dei subalterni... omissis...".

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, in ragione di 23,92 millesimi per l'appartamento ed il vano ad uso cantina e di 3,02 millesimi per il vano ad uso autorimessa, ai sensi degli artt.1117 e seguenti del codice civile e del



regolamento di condominio che, con annesse planimetrie generali e tabella millesimale, trovasi allegato sotto la lettera "C" all'atto redatto in data 6 ottobre 2005 n. 262945/29584 di repertorio Dott. Aurelio Gavazzi, Notaio in Cologno Monzese, infra citato.

In particolare tra gli enti comuni sono compresi:

- la rampa identificata a Catasto Fabbricati - Sezione MON - Foglio 7 con il mappale 3204 sub. 1 (bene comune non censibile a tutti i subalterni), su cui grava servitù di passo pedonale a favore delle proprietà limitrofe ai mappali 618 e 339;
- la rampa, i corselli, le scale, i corridoi e gli ascensori identificati a Catasto Fabbricati - Sezione MON - Foglio 7 con il mappale 3204 sub. 2 (bene comune non censibile a tutti i subalterni);
- l'androne, i portici ed il cortile identificati a Catasto Fabbricati - Sezione MON - Foglio 7 con il mappale 3204 sub. 3 (bene comune non censibile a tutti i subalterni); su tale subalterno è stata costituita una servitù di uso pubblico con atto redatto in data 23 novembre 2006 n. 268868 ed in data 24 novembre 2006 n. 268887/32349 di repertorio Dott. Gavazzi Aurelio, infra citato.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato si evince che il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto è stato edificato, nella sua consistenza originaria, in epoca antecedente al 1<sup>a</sup> settembre 1967.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il predetto fabbricato è stato successivamente oggetto delle seguenti pratiche edilizie, presentate al Comune di Monticello Brianza:

- concessione edilizia n. 876, rilasciata in data 12 aprile 1977, per lavori di sostituzione copertura; tale pratica, citata nell'atto di provenienza a parte debitrice,



non è stata reperita negli archivi comunali;

- autorizzazione edilizia n. 2819, rilasciata in data 3 gennaio 1978, per la realizzazione di intonaci rustici di facciata; tale pratica, citata nell'atto di provenienza a parte debitrice, non è stata reperita negli archivi comunali;

- concessioni edilizie in sanatoria rilasciate in data 7 luglio 1989 ai nn. 162/a, 162/b, 162/c e 162/d di protocollo, per lavori vari;

- concessione edilizia n. 50/01, rilasciata in data 30 aprile 2002 al n. 4740 UT/CN/ze di protocollo, per l'attuazione dell'intervento di recupero del comparto denominato "Stallo"; relativo decreto di autorizzazione paesistica n. 29/02, rilasciato in data 24 aprile 2002, al n. 4741 di protocollo del 30 aprile 2002;

- denuncia di inizio attività n. 26/02, presentata in data 15 luglio 2002 al n. 7838 di protocollo, per smantellamento e ripristino della copertura esistente in tegole portoghesi;

- denuncia di inizio attività n. 03/04, presentata in data 17 gennaio 2004 al n. 449 di protocollo, per lieve modifica alla sagoma della copertura e nuova composizione della facciata sud-ovest; relativo decreto di autorizzazione paesistica n. AP 66/03, rilasciato in data 8 ottobre 2003, al n. 12098 UT/EZ di protocollo del 29 ottobre 2003;

- denuncia di inizio attività n. 08/04, presentata in data 4 febbraio 2004 al n. 1177 di protocollo, per modifica alla sagoma degli abbaini; relativo decreto di autorizzazione paesistica n. AP 09/04, rilasciato in data 5 marzo 2004 al n. 2269 UT/EZ di protocollo;

- denuncia di inizio attività n. 36/05, presentata in data 20 ottobre 2005 al n. 0008908 di protocollo, per modifiche tavolati di negozi ed appartamenti edifici A-B-C, modifica corpi scala edifici A-B-C, formazione terrazzo in copertura edificio A e



posa di tre velux in copertura edificio A; con riferimento alla predetta dia sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

\* autorizzazione paesistica n. AP 25/05, in data 2 maggio 2005 al n. 3590 UT/Lsa di protocollo del 3 maggio 2005, per modifiche dei percorsi pedonali al piano terra e dei relativi materiali;

\* autorizzazione paesistica n. AP 66/05, in data 3 ottobre 2005 al n. 8244 UT/ZE di protocollo del 4 ottobre 2005, per formazione dei cancelli di ingresso ai piani interrati e al piano terra;

\* autorizzazione paesistica n. AP 77/05, rilasciata in data 14 ottobre 2005 al n. 8649 UT/ze di protocollo, per opere in variante al decreto di autorizzazione paesistica n. 29/02 e successive varianti, consistente nella formazione di terrazzo in copertura e posa di tre velux;

\* autorizzazione paesistica n. AP 23/06, rilasciata in data 4 aprile 2006 al n. 3386/VI 3 UT/EZ di protocollo, per opere in variante consistenti nella modifica di un terrazzo ed abbaino al piano sottotetto edificio A ed in modifiche delle dimensioni di tre balconcini al piano primo e secondo dell'edificio A;

\* accertamento di compatibilità paesaggistica rilasciato in data 30 giugno 2006;

\* autorizzazione paesistica n. AP 46/06, rilasciata in data 3 luglio 2006 al n. 6566/VI 3 UT/EZ di protocollo, per la realizzazione di cinque posti auto lungo via Manzoni.

Nell'atto di provenienza a parte debitrice infra citato, si evince che sono state presentate al comune di Monticello Brianza:

- denuncia di inizio attività in data 8 gennaio 2008, per parziale redistribuzione degli spazi interni dell'appartamento n. 15 nell'edificio A e conseguente modifica dei lucernari già esistenti;

- denuncia di inizio attività in data 4 novembre 2008 al n. 9907 di protocollo, per



lievi modifiche alla distribuzione degli spazi interni dell'appartamento n. 15 dell'edificio A).

Al riguardo l'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato che tali pratiche non riguardano le unità immobiliari oggetto del presente lotto primo.

L'esperto stimatore ha dichiarato inoltre che è stata presentata al comune di Monticello Brianza la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 4 agosto 2006 al n. 7665 di protocollo; nella successiva integrazione, ha precisato che l'agibilità deve intendersi formalizzata per silenzio-assenso.

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

- realizzazione di tavolato divisorio tra il locale ingresso ed il soggiorno/cottura (con porta scorrevole non presente);
- riduzione della dimensione del setto murario raffigurato nella pratica edilizia;
- mancata realizzazione degli arredi fissi previsti nella pratica edilizia.

Inoltre l'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato di aver rilevato nell'appartamento:

- un lieve spostamento della porta d'ingresso;
- una differente altezza interna (m 2,85 e non m 2,70);
- una differente altezza delle portefinestre che affacciano sul portico;
- sono state posate porte interne scorrevoli e non a battente.

L'esperto stimatore ha precisato che, la diversa dimensione dei serramenti e la mancata realizzazione degli arredi fissi, ha causato il mancato rispetto dei requisiti aeroilluminanti previsti dal regolamento locale di igiene tipo per le abitazioni.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di accertamento di compatibilità paesaggistica e di pratica edilizia in sanatoria nonchè mediante la realizzazione di arredi fissi; il tutto



con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 2.500,00, oltre ai costi da sostenere per la realizzazione degli arredi fissi.

L'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato che per la regolarizzazione dei serramenti, dovranno essere coinvolti tutti i condomini, poichè l'intero compendio immobiliare presenta tale difformità.

L'esperto stimatore ha rilevato, a livello catastale, la mancata rappresentazione sulla scheda del divisorio realizzato tra il locale ingresso ed il soggiorno.

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

In tale occasione sulla scheda catastale dovranno inoltre essere indicati correttamente l'altezza interna, la posizione del nord e della porta d'ingresso dell'appartamento.

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 dichiarato che il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto, nel PGT vigente alla data di redazione della perizia in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 15 marzo 2014, pubblicata sul BURL n. 22 del 28 maggio 2014 Serie Avvisi e Concorsi, ricade in zona "Nuclei di Antica Formazione" (art. 14 NTA); inoltre l'intero territorio di Monticello Brianza è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 lett c) e d) - Aree di notevole interesse pubblico del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, apposto con D.M. del 12 maggio 1967 -



G.U. n. 138 del 5 giugno 1967.

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 6 maggio 2013 n. 289578/45418 di repertorio Dott. Aurelio Gavazzi, Notaio in Cologno Monzese, registrato a Sesto San Giovanni il 23 maggio 2013 al n. 2290 serie 1T e trascritto a Lecco in data 23 maggio 2013 ai nn. 5975/4439.

Si fa inoltre particolare riferimento a quanto contenuto:

- nella convenzione per l'attuazione del piano di recupero stipulata con atto redatto in data 26 luglio 2001 al n. 135953/14868 di repertorio Dott. Claudio Luppi, Notaio in Milano, registrato a Milano il 9 agosto 2001 al n. 32385 serie 1 e trascritto a Lecco in data 21 agosto 2001 ai nn. 11861/8597;
- nell'atto di modifica di convenzione per l'attuazione del piano di recupero redatto in data 18 ottobre 2002 n. 137761/15474 di repertorio Dott. Claudio Luppi, Notaio in Milano, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 18 novembre 2002 ai nn. 17665/12638;
- nell'atto redatto in data 6 ottobre 2005 n. 262945/29584 di repertorio Dott. Gavazzi Aurelio, Notaio in Cologno Monzese, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 27 ottobre 2005 ai nn. 19086/11232, con il quale sono state costituite "a favore e a carico di ciascuna unità immobiliare, tutte quelle servitù attive e passive indispensabili all'uso e conservazione dell'edificio; conseguentemente le proprietà individuali attraversate da impianti o ispezioni relative ad impianti comuni saranno gravate da servitù di passaggio che, a titolo indicativo, si indicano in



passaggio cavi, canalizzazioni per impianto telefonico, elettrico, acqua potabile, impianto tv, metano, fognatura con relativi pozzetti e fosse biologiche, e in genere ogni altro impianto posto al servizio del fabbricato, con obbligo di consentire l'accesso per ogni eventuale lavoro di manutenzione, riparazione, sostituzione o ricostruzione.";

- nell'atto di cessione gratuita al comune di Monticello Brianza dell'ufficio identificato con il mappale 3204 sub. 35, redatto in data 23 novembre 2006 n. 268867/32332 di repertorio Dott. Gavazzi Aurelio, Notaio in Cologno Monzese, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 15 dicembre 2006 ai nn. 23891/14963; tale cessione è avvenuta in adempimento a quanto previsto dall'articolo 8) comma b) della convenzione sopra citata;

- nella convenzione relativa all'asservimento ad uso pubblico delle aree così come definito dall'art. 4 della convenzione di recupero sopra citata, stipulata con atto redatto in data 23 novembre 2006 n. 268868 ed in data 24 novembre 2006 n. 268887/32349 di repertorio Dott. Gavazzi Aurelio, Notaio in Cologno Monzese, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 3 gennaio 2007 ai nn. 149/98.

L'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato che "non è risultato nulla dagli atti visionati in Comune che rilevasse il mancato, o incompleto, rispetto degli obblighi di convenzione."

## LOTTO SECONDO

### Piena Proprietà

In Comune Amministrativo e Censuario di CALCO (LC), Via San Vigilio n. 7, nel complesso immobiliare denominato "Condominio San Vigilio", eretto sui mappali 866 ente urbano di C.T. di mq. 490 e 167 ente urbano di mq. 200, unità immobiliare utilizzata come appartamento (ancorchè priva dei contro tavolati necessari per



garantire il raggiungimento dell'altezza media ponderale richiesta per il recupero del sottotetto ai fini abitativi, come meglio di seguito precisato) e composta, nello stato di fatto dei luoghi così come relazionato dall'esperto stimatore, da locali utilizzati come soggiorno/cottura, antibagno, bagno, camera ed altro bagno al piano terzo-sottotetto, con le precisazioni di seguito riportate; identificata catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 6

**\* mappale 167 (centosessantasette) sub. 710 (settecentodieci) graffato con il mappale 866 (ottocentosessantasei) sub. 725 (settecentoventicinque)**, Via San Vigilio n. SNC, piano 3, cat. A/2, cl. 2, vani 3,5, sup. cat. totale mq. 103, totale escluse aree scoperte mq. 103, R.C. Euro 316,33

Precisazione catastale: il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in Via San Vigilio al civico n. 7 e non n. SNC, come risultante dalla banca dati catastale.

Confini (anche con riferimento alla mappa di C.T.): unità immobiliare di cui al mappale 866 sub. 726, vano scala comune di cui al mappale 866 sub. 739 (BCNC), unità immobiliare di cui al mappale 866 sub. 738, mappali 872 e prospetto sull'area di cui al mappale 167.

Accesso: dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato, si evince che "L'accesso si ha in servitù di passo pedonale e carraio attraverso i mappali 166 (centosessantasei) parte e 380 (trecentottanta) parte di proprietà di terzi. Il condominio in oggetto ha diritto anche all'andito al mappale 869 (ottocentosessantannove) così come riportato nell'atto di provenienza in data 11 aprile 2001 N. 242.654/20.151.= di rep. Dr. Aurelio Gavazzi Notaio infra citato."

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di



compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di 59,75 millesimi, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile e del regolamento di condominio che, con annessa planimetria generale e tabella millesimale, trovasi allegato sotto la lettera "C" all'atto redatto in data 16 luglio 2009 n. 277763/37959 di repertorio Dott. Aurelio Gavazzi, Notaio in Cologno Monzese, infra citato.

In particolare tra gli enti comuni sono compresi il corsello, il vano scala, l'ascensore, il cortile ed i corridoi posti ai vari piani, identificati a Catasto Fabbricati - Foglio 6 con il mappale 866 sub. 739 (bene comune non censibile a tutti i subalterni).

Dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato si evince che costituisce parte comune anche l'area circostante il fabbricato ai mappali 866 e 167, peraltro gravata da servitù di uso pubblico.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato si evince che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato, nella sua consistenza originaria, in epoca antecedente al 1<sup>a</sup> settembre 1967.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il predetto fabbricato è stato successivamente oggetto delle seguenti pratiche edilizie presentate al Comune di Calco:

- concessione edilizia in sanatoria pratica edilizia n. 256/92, rilasciata in data 2 giugno 1992 al n. 4461 di protocollo, per opere realizzate in assenza di autorizzazione edilizia;
- concessione edilizia in sanatoria pratica edilizia n. 256/92-11257/S anno 1996, rilasciata in data 24 aprile 1996 al n. 4180 di protocollo, per opere realizzate in difformità a quanto autorizzato con la c.e. n. 256/92 sopra citata; richiamato il benessere del Servizio Beni Ambientali n. 14251 del 4 aprile 1996;
- concessione edilizia pratica edilizia n. 591/97, rilasciata in data 13 marzo 1997 al



- n. 2570 di protocollo, per opere di adeguamento dei servizi igienici;
- permesso di costruire n. 42/02, rilasciato in data 22 gennaio 2004 al n. 1282 di protocollo, per la realizzazione di un edificio plurifamiliare (PDR Pomeo 2); relativo provvedimento di autorizzazione paesistica n. 42/02, rilasciato in data 22 gennaio 2004 al n. 1283 di protocollo;
  - permesso di costruire pratica edilizia n. var 3047/p P.C. 42/02, rilasciato in data 22 aprile 2004 al n. 5855/U.T. di protocollo, per variante al permesso di costruire nel Piano di Recupero "Pomeo 2";
  - denuncia di inizio attività n. 19/2006, presentata in data 10 aprile 2006 al n. 5982 di protocollo, per recupero dei sottotetti ai fini abitativi;
  - permesso di costruire in variante pratica edilizia n. VAR. 9878/p - C.E. 42/02, rilasciato in data 11 agosto 2006, per variante al C.E. 42/02 Pdr Località Pomeo;
  - permesso di costruire in variante pratica edilizia n. VAR. 13404/p - C.E. 42/02, rilasciato in data 3 novembre 2006, per l'esecuzione di 3<sup>a</sup> variante P.d.R. Pomeo "2";
  - denuncia di inizio attività n. 71/2006, presentata in data 8 novembre 2006 al n. 15801 di protocollo, per modifiche distributive interne;
  - permesso di costruire pratica edilizia n. 14408/p - 06, rilasciato in data 13 novembre 2006, al protocollo n. 16137 del 14 novembre 2006, per formazione di recinzione e accessi; richiamata l'autorizzazione paesaggistica rilasciata in data 13 novembre 2006.

Nell'atto di provenienza a parte debitrice è altresì citata l'autorizzazione per la fognatura rilasciata dal predetto comune in data 12 ottobre 2006 al n. 13810/P di protocollo.

L'esperto stimatore ha dichiarato inoltre che è stata presentata al comune di Calco



la richiesta di agibilità in data 10 maggio 2007 al n. 0006612 di protocollo e, nella successiva integrazione, ha precisato che l'agibilità deve intendersi formalizzata per silenzio-assenso.

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

- mancata realizzazione dei tramezzi che identificano le porzioni di sottotetto non abitabili, pertanto non sono rispettati i requisiti previsti per il recupero del sottotetto ai fini abitativi;
- il monocale è stato suddiviso in due locali;
- il locale denominato ripostiglio sugli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, è utilizzato come bagno.

L'attuale stato di fatto dei luoghi non è regolarizzabile, pertanto il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere alla realizzazione dei divisori necessari a garantire il rispetto delle altezze, dei rapporti aeroilluminanti e di tutti i requisiti igienico-sanitari richiesti, con un costo quantificato in Euro 3.000,00.

Al riguardo l'esperto stimatore ha precisato che il ripristino dei predetti tavolati dovrà avvenire come previsto dai titoli edilizi sopra citati e pertanto non è necessario il deposito di un'ulteriore pratica edilizia; inoltre una volta avvenuto il suddetto ripristino, l'attuale scheda catastale sarà conforme allo stato di fatto.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 il futuro aggiudicatario, solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, nel PGT vigente alla data di redazione della perizia in forza di Delibera



di Consiglio Comunale n. 11 del 20 aprile 2023, pubblicata sul BURL n. 35 del 30 agosto 2023 Serie Avvisi e Concorsi, ricade in "Zona A - Centri Storici e Nuclei di Antica Formazione" (art. 43.a NTA); inoltre l'intero territorio di Calco è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 dichiarazione di notevole interesse pubblico del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, apposto con D.M. del 5 giugno 1967 - G.U. n. 158 del 26 giugno 1967.

L'immobile si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 6 maggio 2013 n. 289578/45418 di repertorio Dott. Aurelio Gavazzi, Notaio in Cologno Monzese, registrato a Sesto San Giovanni il 23 maggio 2013 al n. 2290 serie 1T e trascritto a Lecco in data 23 maggio 2013 ai nn. 5975/4439 e più precisamente a quanto di seguito riportato: "La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di conoscere ed accettare tutti i patti e condizioni contenuti nel suddetto atto di provenienza, ed in particolare dell'obbligo di non limitare e/o ostacolare l'esistente diritto di accesso alla via pubblica spettante alle proprietà confinanti (particolarmente al civico n. 35 della Via San Vigilio) ed a consentire il transito pedonale, carrabile e con automezzi dalle vie di accesso realizzate dalla Società venditrice... omissis..., a seguito dell'intervento edilizio di recupero di cui alla convenzione infra citata, da parte del Signor... omissis..., dante causa della società venditrice. Diritto che il Signor... omissis... conserverà per sé, successori ed aventi causa.... omissis... La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara inoltre di essere edotta delle seguenti circostanze e dichiara di accettare i seguenti vincoli in essere con la confinante proprietà al mappale 872



(ottocentosettantadue), attualmente di proprietà di... omissis...

- il muro che precedentemente (prima della costruzione del presente fabbricato) era posto sul confine tra le due proprietà ai mappali 872 (ottocentosettantadue) e 866 (ottocentosessantasei) non si deve intendere in comune, bensì di proprietà esclusiva del Signor... omissis... al quale è concessa la facoltà di sopraelevare il proprio fabbricato secondo quanto consentito dalle norme di P.R.G.. In tale ipotesi, o comunque nell'ipotesi di modifiche alla sagoma del tetto, gli sarà concessa la facoltà di fissare una scossalina in rame di colmo o compluvio alla muratura del fabbricato condominiale in modo da coprire il giunto di dilatazione di cui infra;

- la muratura perimetrale in lato sud del condominio è appoggiata al muro di proprietà di... omissis... previa interposizione in un giunto di dilatazione di cm. 2 due; conseguentemente le due strutture sono totalmente indipendenti;

- il condominio ha acquisito il diritto di mantenere la attuale gronda sopra il tetto della proprietà... omissis... con uno sporto massimo di cm. 80 ottanta + canale con pluviali che dovranno convogliare le acque di scarico all'interno delle murature condominiali."

Si fa inoltre particolare riferimento a quanto contenuto:

- nell'atto di antica provenienza redatto in data 11 aprile 2001 n. 242654/20151 di repertorio Dott. Aurelio Gavazzi, Notaio in Cologno Monzese, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 7 maggio 2001 ai nn. 6059/4318;

- nella convenzione per l'attuazione di piano di recupero in comune di Calco, località Pomeo, denominato "Pomeo 2" stipulata con atto redatto in data 8 ottobre 2003 n. 140523 di repertorio Dott. Franco Panzeri, Notaio in Olgiate Molgora, registrato a Merate il 20 ottobre 2003 al n. 752 mod. 2 e trascritto a Lecco in data 29 ottobre 2003 ai nn. 16726/11051.



Al riguardo l'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato che "non sono stati trovati, negli atti visionati prodotti dal Comune, documenti che rilevassero il mancato rispetto degli obblighi di Convenzione che, peraltro, prevedevano il pagamento di oneri e la monetizzazione degli standard in parte corrisposti alla stipula della Convenzione stessa e in parte al rilascio del titolo edilizio.";

- nell'atto redatto in data 16 luglio 2009 n. 277763/37959 di repertorio Dott. Aurelio Gavazzi, Notaio in Cologno Monzese, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 30 luglio 2009 ai nn. 11455/7416, con il quale sono state costituite "a favore e a carico di ciascuna unità immobiliare, tutte quelle servitù attive e passive indispensabili all'uso e conservazione dell'edificio; conseguentemente le proprietà individuali attraversate da impianti o ispezioni relative ad impianti comuni saranno gravate da servitù di passaggio che, a titolo indicativo, si indicano in passaggio di cavi, canalizzazioni per impianto telefonico, elettrico, acqua potabile, impianto TV, metano, fognatura con relativi pozzetti e fosse biologiche e, in genere ogni altro impianto posto al servizio del fabbricato, con obbligo di consentire l'accesso per ogni eventuale lavoro di manutenzione, riparazione, sostituzione o ricostruzione."

Si dà atto che l'unità immobiliare in oggetto risulta occupata in forza di contratto di locazione in data 1<sup>a</sup> marzo 2022, registrato a Magenta il 29 marzo 2022 al n. 1623 serie 3T, per la durata di quattro anni a decorrere dal 1<sup>a</sup> marzo 2022, rinnovato per altri quattro anni. Il canone di locazione annuo è pari ad euro 3.600,00.

Ai sensi dell'art. 2923 cod. civ. il suddetto contratto di locazione è opponibile alla procedura esecutiva fino alla scadenza del 28 febbraio 2030.

Il Giudice dell'esecuzione, con provvedimento in data 3 marzo 2026, ha autorizzato il Custode Giudiziario a registrare la proroga del predetto contratto.

## LOTTO TERZO



### Piena Proprietà

In Comune Amministrativo e Censuario di CALCO (LC), Via San Vigilio n. 7, nel complesso immobiliare denominato "Condominio San Vigilio", eretto sui mappali 866 ente urbano di C.T. di mq. 490 e 167 ente urbano di C.T. di mq. 200, unità immobiliare utilizzata come appartamento (ancorchè priva dei contro tavolati necessari per garantire il raggiungimento dell'altezza media ponderale richiesta per il recupero del sottotetto ai fini abitativi, come meglio di seguito precisato) e composta, nello stato di fatto dei luoghi così come relazionato dall'esperto stimatore, da locali utilizzati come soggiorno/cottura, antibagno, bagno, ripostiglio e terrazzo a pozzo al piano terzo-sottotetto, con le precisazioni di seguito riportate; identificata catastalmente nel seguente modo:

#### Catasto Fabbricati - Foglio 6

**\* mappale 866 (ottocentosessantasei) sub. 726 (settecentoventisei)**, Via San Vigilio n. SNC, piano 3, cat. A/2, cl. 2, vani 3,5, sup. cat. totale mq. 77, totale escluse aree scoperte mq. 75, R.C. Euro 316,33

Precisazione catastale: il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in Via San Vigilio al civico n. 7 e non n. SNC, come risultante dalla banca dati catastale.

Confini (anche con riferimento alla mappa di C.T.): unità immobiliare di cui al mappale 866 sub. 725 graffato con il mappale 167 sub. 710, prospetto su enti comuni di cui al mappale 866 sub. 739, unità immobiliare di cui al mappale 866 sub. 727 e vano scala comune di cui al mappale 866 sub. 739 (BCNC).

Accesso: dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato, si evince che "L'accesso si ha in servitù di passo pedonale e carraio attraverso i mappali 166 (centosessantasei) parte e 380 (trecentottanta) parte di proprietà di terzi. Il



condominio in oggetto ha diritto anche all'andito al mappale 869 (ottocentosessantanove) così come riportato nell'atto di provenienza in data 11 aprile 2001 N. 242.654/20.151.= di rep. Dr. Aurelio Gavazzi Notaio infra citato."

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di 51,99 millesimi, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile e del regolamento di condominio che, con annessa planimetria generale e tabella millesimale, trovasi allegato sotto la lettera "C" all'atto redatto in data 16 luglio 2009 n. 277763/37959 di repertorio Dott. Aurelio Gavazzi, Notaio in Cologno Monzese, infra citato.

In particolare tra gli enti comuni sono compresi il corsello, il vano scala, l'ascensore, il cortile ed i corridoi posti ai vari piani, identificati a Catasto Fabbricati - Foglio 6 con il mappale 866 sub. 739 (bene comune non censibile a tutti i subalterni).

Dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato si evince che costituisce parte comune anche l'area circostante il fabbricato ai mappali 866 e 167, peraltro gravata da servitù di uso pubblico.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato si evince che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato, nella sua consistenza originaria, in epoca antecedente al 1<sup>a</sup> settembre 1967.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il predetto fabbricato è stato successivamente oggetto delle seguenti pratiche edilizie presentate al Comune di Calco:

- concessione edilizia in sanatoria pratica edilizia n. 256/92, rilasciata in data 2 giugno 1992 al n. 4461 di protocollo, per opere realizzate in assenza di autorizzazione edilizia;
- concessione edilizia in sanatoria pratica edilizia n. 256/92-11257/S anno 1996,



rilasciata in data 24 aprile 1996 al n. 4180 di protocollo, per opere realizzate in difformità a quanto autorizzato con la c.e. n. 256/92 sopra citata; richiamato il benessere del Servizio Beni Ambientali n. 14251 del 4 aprile 1996;

- concessione edilizia pratica edilizia n. 591/97, rilasciata in data 13 marzo 1997 al n. 2570 di protocollo, per opere di adeguamento dei servizi igienici;

- permesso di costruire n. 42/02, rilasciato in data 22 gennaio 2004 al n. 1282 di protocollo, per la realizzazione di un edificio plurifamiliare (PDR Pomeo 2); relativo provvedimento di autorizzazione paesistica n. 42/02, rilasciato in data 22 gennaio 2004 al n. 1283 di protocollo;

- permesso di costruire pratica edilizia n. var 3047/p P.C. 42/02, rilasciato in data 22 aprile 2004 al n. 5855/U.T. di protocollo, per variante al permesso di costruire nel Piano di Recupero "Pomeo 2";

- denuncia di inizio attività n. 19/2006, presentata in data 10 aprile 2006 al n. 5982 di protocollo, per recupero dei sottotetti ai fini abitativi;

- permesso di costruire in variante pratica edilizia n. VAR. 9878/p - C.E. 42/02, rilasciato in data 11 agosto 2006, per variante al C.E. 42/02 Pdr Località Pomeo;

- permesso di costruire in variante pratica edilizia n. VAR. 13404/p - C.E. 42/02, rilasciato in data 3 novembre 2006, per l'esecuzione di 3<sup>a</sup> variante P.d.R. Pomeo "2";

- denuncia di inizio attività n. 71/2006, presentata in data 8 novembre 2006 al n. 15801 di protocollo, per modifiche distributive interne;

- permesso di costruire pratica edilizia n. 14408/p - 06, rilasciato in data 13 novembre 2006, al protocollo n. 16137 del 14 novembre 2006, per formazione di recinzione e accessi; richiamata l'autorizzazione paesaggistica rilasciata in data 13 novembre 2006.



Nell'atto di provenienza a parte debitrice è altresì citata l'autorizzazione per la fognatura rilasciata dal predetto comune in data 12 ottobre 2006 al n. 13810/P di protocollo.

L'esperto stimatore ha dichiarato inoltre che è stata presentata al comune di Calco la richiesta di agibilità in data 10 maggio 2007 al n. 0006612 di protocollo; nella successiva integrazione, ha precisato che l'agibilità deve intendersi formalizzata per silenzio-assenso.

L'esperto stimatore ha rilevato, a livello edilizio, la mancata realizzazione di parte dei tramezzi che identificano le porzioni di sottotetto non abitabili nel ripostiglio e nel bagno, pertanto non sono rispettati i requisiti previsti per il recupero del sottotetto ai fini abitativi.

L'attuale stato di fatto dei luoghi non è regolarizzabile, pertanto il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere alla realizzazione dei divisori necessari a garantire il rispetto delle altezze, dei rapporti aeroilluminanti e di tutti i requisiti igienico-sanitari richiesti, con un costo quantificato in Euro 1.000,00.

Al riguardo l'esperto stimatore ha precisato che il ripristino dei predetti tavolati dovrà avvenire come previsto dai titoli edilizi sopra citati e pertanto non è necessario il deposito di un'ulteriore pratica edilizia; inoltre una volta avvenuto il suddetto ripristino, l'attuale scheda catastale sarà conforme allo stato di fatto.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 il futuro aggiudicatario, solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare



in oggetto, nel PGT vigente alla data di redazione della perizia in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 20 aprile 2023, pubblicata sul BURL n. 35 del 30 agosto 2023 Serie Avvisi e Concorsi, ricade in "Zona A - Centri Storici e Nuclei di Antica Formazione" (art. 43.a NTA); inoltre l'intero territorio di Calco è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 dichiarazione di notevole interesse pubblico del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, apposto con D.M. del 5 giugno 1967 - G.U. n. 158 del 26 giugno 1967.

L'immobile si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 6 maggio 2013 n. 289578/45418 di repertorio Dott. Aurelio Gavazzi, Notaio in Cologno Monzese, registrato a Sesto San Giovanni il 23 maggio 2013 al n. 2290 serie 1T e trascritto a Lecco in data 23 maggio 2013 ai nn. 5975/4439 e più precisamente a quanto di seguito riportato: "La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di conoscere ed accettare tutti i patti e condizioni contenuti nel suddetto atto di provenienza, ed in particolare dell'obbligo di non limitare e/o ostacolare l'esistente diritto di accesso alla via pubblica spettante alle proprietà confinanti (particolarmente al civico n. 35 della Via San Vigilio) ed a consentire il transito pedonale, carrabile e con automezzi dalle vie di accesso realizzate dalla Società venditrice... omissis..., a seguito dell'intervento edilizio di recupero di cui alla convenzione infra citata, da parte del Signor... omissis..., dante causa della società venditrice. Diritto che il Signor... omissis... conserverà per sè, successori ed aventi causa... omissis... La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara inoltre di essere edotta delle seguenti circostanze e dichiara



di accettare i seguenti vincoli in essere con la confinante proprietà al mappale 872 (ottocentosettantadue), attualmente di proprietà di... omissis...

- il muro che precedentemente (prima della costruzione del presente fabbricato) era posto sul confine tra le due proprietà ai mappali 872 (ottocentosettantadue) e 866 (ottocentosessantasei) non si deve intendere in comune, bensì di proprietà esclusiva del Signor... omissis... al quale è concessa la facoltà di sopraelevare il proprio fabbricato secondo quanto consentito dalle norme di P.R.G.. In tale ipotesi, o comunque nell'ipotesi di modifiche alla sagoma del tetto, gli sarà concessa la facoltà di fissare una scossalina in rame di colmo o compluvio alla muratura del fabbricato condominiale in modo da coprire il giunto di dilatazione di cui infra;

- la muratura perimetrale in lato sud del condominio è appoggiata al muro di proprietà di... omissis... previa interposizione in un giunto di dilatazione di cm. 2 due; conseguentemente le due strutture sono totalmente indipendenti;

- il condominio ha acquisito il diritto di mantenere la attuale gronda sopra il tetto della proprietà... omissis... con uno sporto massimo di cm. 80 ottanta + canale con pluviali che dovranno convogliare le acque di scarico all'interno delle murature condominiali."

Si fa inoltre particolare riferimento a quanto contenuto:

- nell'atto di antica provenienza redatto in data 11 aprile 2001 n. 242654/20151 di repertorio Dott. Aurelio Gavazzi, Notaio in Cologno Monzese, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 7 maggio 2001 ai nn. 6059/4318;

- nella convenzione per l'attuazione di piano di recupero in comune di Calco, località Pomeo, denominato "Pomeo 2" stipulata con atto redatto in data 8 ottobre 2003 n. 140523 di repertorio Dott. Franco Panzeri, Notaio in Olgiate Molgora, registrato a Merate il 20 ottobre 2003 al n. 752 mod. 2 e trascritto a Lecco in data



29 ottobre 2003 ai nn. 16726/11051.

Al riguardo l'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato che "non sono stati trovati, negli atti visionati prodotti dal Comune, documenti che rilevassero il mancato rispetto degli obblighi di Convenzione che, peraltro, prevedevano il pagamento di oneri e la monetizzazione degli standard in parte corrisposti alla stipula della Convenzione stessa e in parte al rilascio del titolo edilizio.";

- nell'atto redatto in data 16 luglio 2009 n. 277763/37959 di repertorio Dott. Aurelio Gavazzi, Notaio in Cologno Monzese, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 30 luglio 2009 ai nn. 11455/7416, con il quale sono state costituite "a favore e a carico di ciascuna unità immobiliare, tutte quelle servitù attive e passive indispensabili all'uso e conservazione dell'edificio; conseguentemente le proprietà individuali attraversate da impianti o ispezioni relative ad impianti comuni saranno gravate da servitù di passaggio che, a titolo indicativo, si indicano in passaggio di cavi, canalizzazioni per impianto telefonico, elettrico, acqua potabile, impianto TV, metano, fognatura con relativi pozzetti e fosse biologiche e, in genere ogni altro impianto posto al servizio del fabbricato, con obbligo di consentire l'accesso per ogni eventuale lavoro di manutenzione, riparazione, sostituzione o ricostruzione."

Si dà atto che l'unità immobiliare in oggetto risulta occupata in forza di contratto di locazione in data 14 maggio 2021, registrato a Magenta il 14 luglio 2021 al n. 3297 serie 3T, per la durata di quattro anni a decorrere dal 15 maggio 2025, rinnovato per altri quattro anni. Il canone di locazione annuo è pari ad euro 4.800,00.

Ai sensi dell'art. 2923 cod. civ. il suddetto contratto di locazione è opponibile alla procedura esecutiva fino alla scadenza del 14 maggio 2029.

Il Giudice dell'esecuzione, con provvedimento in data 3 marzo 2026, ha autorizzato il Custode Giudiziario ad avviare la procedura di sfratto.



Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base di tutti i lotti, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 15% sul prezzo stimato, in ragione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

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 4 novembre 2026 alle ore 09:00, 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 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](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 a titolo di cauzione, perché l'offerta sia efficace, **assegno circolare** non trasferibile **intestato nel seguente modo: PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N.88/2025**, 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 11 giugno 2026

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Paolo Panzeri