

AVV. MICHAELA LICINI

STUDIO LEGALE

TRIBUNALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 26/2023 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Mirco Lombardi

Custode Giudiziario: Avv. Massimiliano Nessi

AVVISO DI SESTA VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

La sottoscritta Avv. Michaela Licini, con studio professionale principale in Lecco (LC), Corso Martiri della Liberazione, 12, tel. 0341 283275 e 0341 282030, email: michaelalicini@yahoo.it e m.licini@sdba.it, delegata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco con ordinanza in data 03 ottobre 2023 alla vendita dei beni immobili pignorati da Ripamonti Enrico

PREMESSO CHE

il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che la vendita avvenga con modalità analogica;

AVVISA

che il giorno **01 ottobre 2026 alle ore 14.30** dinanzi a sé, presso il secondo studio professionale in Lecco (LC), Via Leonardo da Vinci, 15, c/o SDBA, si procederà alla vendita alle seguenti condizioni:

LOTTO 4

PREZZO BASE: € 21.717,51 (€ ventunomilasettecentodiciassette/51);

OFFERTA EFFICACE A PARTIRE DA: € 16.288,13 (€ sedicimiladuecentoottantotto/13),

tenuto conto delle AVVERTENZE sotto indicate;

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00 (€ mille/00),

dei seguenti beni immobili:

LOTTO 4

piena e intera proprietà (1/1)

CORSO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE, 12 - 23900 LECCO (LC)

TEL. 0341 283275 E 0341 282030

FAX 0341 362319

C.F. LCNMHL77L61E507E * P.I. 03243170135

*

MICHAELALICINI@YAHOO.IT

M.LICINI@SDBA.IT

MICHAELA.LICINI@LECCO.PECAVVOCATI.IT

A. in Comune di Nibionno (LC), strada consorziale snc:

terreno agricolo della superficie commerciale di mq. 6.616,00, dall'andamento pianoaltimetrico regolare e accessibile tramite strada consorziale, così identificato catastalmente:

catasto terreni, foglio 5, particella 1043, qualità/classe seminativo U, superficie mq. 6.616,00, reddito agrario € 27,34, reddito dominicale € 30,75.

COERENZE: da nord in senso orario: mappali 4334, 4335, strada consorziale, 249.

B. in Comune di Nibionno (LC), strada consorziale snc:

terreno agricolo della superficie commerciale di mq. 2.386,00, accessibile come di fatto e dall'andamento pianoaltimetrico regolare; risulta in parte interessato dalle condotte interrato del metanodotto e dalla rete fognaria, così identificato catastalmente:

- catasto terreni, foglio 5, particella 244, qualità/classe bosco ceduo 3[^], superficie mq. 256,00, reddito agrario € 0,07, reddito dominicale € 0,33.

COERENZE: da nord in senso orario: corso d'acqua, mappale 245, ancora corso d'acqua;

- catasto terreni, foglio 5, particella 245, qualità/classe prato 3[^], superficie mq. 2.130,00, reddito agrario € 7,70, reddito dominicale € 8,80.

COERENZE: da nord in senso orario: mappale 244, corso d'acqua, confine con SS 36, mappale 247.

SI PRECISA:

- 1) il terreno si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati negli atti di provenienza a parte debitrice costituiti da:

- successione giusta denuncia del 06/10/2017 n. 1259 vol. 9990 e successiva denuncia integrativa del 12/03/2018 n. 176 vol. 9990, trascritta a Como in data 04/06/2018 ai nn. 14668/10080 nonché accettazione di eredità trascritta a Como in data 29/09/2017 ai nn. 24939/16386;
 - successione giusta denuncia del 20/12/2018 n. 1153 vol. 9990, trascritta a Como in data 11/09/2019 ai nn. 24469/16823 nonché accettazione di eredità trascritta a Como in data 16/11/2018 ai nn. 31100/21239.
- 2) **PRATICHE EDILIZIE:** l'esperto stimatore Geom. Valter Reatti non ha rilevato alcuna pratica edilizia aggiuntiva.
- 3) **SITUAZIONE URBANISTICA:** PGT - Piano di Governo del Territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 04/11/2021, pubblicata sul B.U.R.L. n. 8 del 23/02/2022.

Norme tecniche di attuazione e indici: artt. 21-22.

Il titolo è riferito solamente al **A. Mappale 1043**: in ambiti pratici - aree agricole inedificabili di cui: - parte in ambiti boscati, Piano di Indirizzo forestale (Piano Provinciale e Parco Valle Lambro) (D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g); - parte in aree agricole prevalenti - inedificabili ai fini agricoli (ambiti agricoli strategici art. 15 L.R. n. 12/2005 - art. 56 P.T.C.P. di Lecco); - parte in ambiti pratici - aree inedificabili e specificamente in ambiti destinati all'attività agricola in ambito di accessibilità sostenibile (P.T.C.P. di Lecco); a margine dell'area di interesse strategico per la continuità della rete ecologica (P.T.C.P. di Lecco). Il mappale ricade all'interno della fascia tra i m. 585 e m. 2.100 - distanza di danno - del Piano di emergenza esterna dell'azienda R.I.R. - a rischio di incidente rilevante - Sicor s.r.l. di Bulciago.

PGT - Piano di Governo del Territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 09/12/2019, pubblicata sul B.U.R.L. n. 9 del 26/02/2020.

Norme tecniche di attuazione e indici: artt. 21-22.

Il titolo è riferito solamente al **B. Mappale 244**: in ambiti boscati - Piano di Indirizzo forestale (Piano Provinciale e Parco Valle Lambro) (D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g); il mappale ricade all'interno della fascia tra i m. 585 e m. 2.100 - distanza di danno - del Piano di emergenza esterna dell'azienda R.I.R. - a rischio di incidente rilevante - Sicor s.r.l. di Bulciago. **Mappale 245**: - parte in ambiti prativi - aree agricole inedificabili - e specificamente in ambiti destinati all'attività agricola in ambito di accessibilità sostenibile (P.T.C.P. di Lecco); - parte in ambito boscati - Piano di Indirizzo forestale (Piano Provinciale e Parco Valle Lambro) (D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g); - parte in fascia rispetto stradale - linea di arretramento rispetto alla SS 36. Parte del mappale è interessata dalla presenza del metanodotto e relativa fascia di rispetto. Il mappale ricade all'interno della fascia tra i m. 585 e m. 2.100 - distanza di danno - del Piano di emergenza esterna dell'azienda R.I.R. - a rischio di incidente rilevante - Sicor s.r.l. di Bulciago.

- 4) **CONFORMITA' EDILIZIA**: l'esperto stimatore ha rilevato che l'immobile risulta conforme.
- 5) **CONFORMITA' CATASTALE**: l'esperto stimatore ha rilevato che l'immobile risulta conforme.
- 6) **CONFORMITA' URBANISTICA**: l'esperto stimatore ha rilevato che l'immobile risulta conforme.
- 7) **GARANZIE**: la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di

eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati nella Consulenza estimativa giudiziaria, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

8) **STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE:** libero.

Il tutto salvo errore e come meglio specificato nell'atto di provenienza di parte debitrice nonché nella Consulenza estimativa giudiziaria allegata.

* * *

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO ALLA VENDITA

A. **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita.

L'offerente dovrà depositare la propria offerta presso il secondo studio professionale del sottoscritto delegato alla vendita in Lecco (LC), Via Leonardo da Vinci, 15, c/o SDBA, entro le ore 12.00 del giorno 30 settembre 2026 previo appuntamento.

B. **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** le offerte dovranno pervenire in busta chiusa presso il secondo studio professionale del sottoscritto delegato alla vendita in Lecco (LC), Via Leonardo da Vinci, 15, c/o SDBA e, a pena di irricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà avere all'esterno alcuna indicazione o annotazione. Il delegato annoterà data e ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

CORSO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE, 12 - 23900 LECCO (LC)

TEL. 0341 283275 E 0341 282030

FAX 0341 362319

C.F. LCNMHL77L61E507E * P.I. 03243170135

*

MICHAELALICINI@YAHOO.IT

M.LICINI@SDBA.IT

MICHAELA.LICINI@LECCO.PECAVVOCATI.IT

C. **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:** l'offerta in marca da bollo da € 16,00 dovrà riportare:

a. le complete generalità dell'offerente (cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), la dichiarazione o l'elezione di domicilio nel Comune di Lecco - in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco - stato personale (libero, coniugato e, in tal caso, regime patrimoniale scelto dai coniugi - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge sia presente il giorno fissato per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice Civile), provvedendo altresì ad allegare copia del codice fiscale e copia della carta d'identità in corso di validità nonché l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio in carta libera; l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali.

Se l'offerta è presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del codice fiscale e copia della carta d'identità in corso di validità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice.

Se l'offerta è presentata da un cittadino di Stato non facente parte della Comunità Europea certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno in corso di validità.

Se l'offerta è presentata da una persona giuridica dovranno essere indicati denominazione, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese della Provincia di appartenenza, allegando certificato camerale di data non anteriore

ai tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita, dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, unitamente alle generalità e ai documenti del legale rappresentante nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri dello stesso, provvedendo ad allegare procura notarile ovvero copia della delibera assembleare, corredata eventualmente da statuto e/o patti sociali.

Non sarà possibile intestare gli immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà necessariamente presentarsi all'incontro fissato per la vendita, poiché nel caso di più offerenti potrà partecipare alla gara indicata al sottostante punto D.

L'offerta potrà essere presentata anche da un avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma del Codice di Procedura Civile;

- b. l'indicazione della procedura esecutiva nonché, nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto a cui si riferisce l'offerta e i dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta è proposta;
- c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima efficace sopra indicata, a pena di esclusione;
- d. il termine di pagamento del prezzo, non superiore a 120 giorni dalla data della vendita, mai prorogabile;
- e. all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare bancario NON TRASFERIBILE intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA n. 26/2023 R.G.E.", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Si avvisa che ai sensi dell'art. 177 Disposizioni attuative del Codice di Procedura Civile

l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita;

f. il mancato deposito cauzionale nel rispetto della forma e del termine indicato determina l'inammissibilità dell'offerta; la cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara;

g. l'offerta presentata è irrevocabile.

D. **COME PARTECIPARE ALLA GARA:** gli offerenti potranno partecipare alla gara personalmente o a mezzo professionista avvocato con procura notarile da prodursi all'apertura dell'asta, salvo che partecipi per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 del Codice di Procedura Civile.

* * *

APERTURA DELLE BUSTE E GARA

Il giorno **01 ottobre 2026 alle ore 14.30** presso il suo secondo studio professionale in Lecco (LC), Via Leonardo da Vinci, 15, c/o SDBA, il sottoscritto delegato procederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte pervenute.

Nel caso di presentazione di più offerte, il delegato darà inizio alla gara alla quale potranno partecipare tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, presenti personalmente avanti al delegato.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di 1 minuto.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Per quanto riguarda le offerte - singolarmente proposte o all'esito della gara - si precisa saranno così giudicate:

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori all'offerta minima efficace sopra indicata nel presente avviso, presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto;

OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine o inferiori all'offerta minima efficace o prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto o presentate da soggetti giuridici sprovvisti dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

OFFERTA UNICA:

- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile e vi siano istanze di assegnazione, il delegato non darà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;
- qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile e non siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato darà luogo alla vendita, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto;

PLURALITA' DI OFFERTE:

- qualora siano presentate più offerte, il delegato invita in ogni caso alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente, purchè l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita.

Se, tuttavia, l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base, il delegato procederà nel seguente modo:

CORSO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE, 12 - 23900 LECCO (LC)

TEL. 0341 283275 E 0341 282030

FAX 0341 362319

C.F. LCNMHL77L61E507E * P.I. 03243170135

*

MICHAELALICINI@YAHOO.IT

M.LICINI@SDBA.IT

MICHAELA.LICINI@LECCO.PECAVVOCATI.IT

- se sono state depositate istanze di assegnazione, non dà luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;
- se non sono state depositate istanze di assegnazione, il delegato procede con la vendita a favore del miglior offerente risultante dalla gara, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi acquisiti, di rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto.

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 e 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 delegato procederà come di seguito:

- se sono state depositate istanze di assegnazione, non dà luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;
- se non sono state depositate istanze di assegnazione, il delegato procede con la vendita a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta e 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, di rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto.

* * *

AGGIUDICAZIONE

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, compresa la quota del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 *bis* c.p.c. e specificato dall'art. 2 comma 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà, **entro 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, versare il saldo prezzo, accessori e spese, che verrà indicato successivamente all'aggiudicazione detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione nonché l'ulteriore somma nella misura che verrà quantificata dal delegato a titolo di fondo spese necessario al trasferimento dei beni.

Il tutto secondo le modalità che verranno indicate all'aggiudicatario dal sottoscritto delegato alla vendita.

Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

Il sopra detto termine non gode della sospensione feriale dal 01 al 31 agosto. Il termine non è prorogabile.

* * *

ULTERIORI INFORMAZIONI

In caso di mancato pagamento entro il termine sopra indicato di 120 giorni, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione; il Giudice dell'Esecuzione, inoltre, potrà condannarlo al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo offerto e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, ma previa formale richiesta scritta dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560 comma 6 c.p.c. da presentarsi prima o contestualmente al saldo prezzo presso il domicilio del delegato o del Custode Giudiziario; in tale caso con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario.

* * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite degli immobili possono essere prenotate direttamente dal Portale delle Vendite Pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta altresì possibile, sia per maggiori informazioni sia per concordare le visite agli immobili in vendita, contattare il **Custode Giudiziario Avv. Massimiliano Nessi**, con studio in Lecco (LC), Viale Dante Alighieri, 6, - tel. 0341 1880480 - email: massimiliano.nessi@studiolegalenessi.com

* * *

Il presente Avviso di vendita, unitamente a copia dell'Ordinanza di vendita con delega alla sottoscritta e copia della Consulenza estimativa giudiziaria redatta dal Geom. Valter Reatti con i relativi allegati nonché il nominativo e i recapiti del Custode Giudiziario saranno inseriti in siti Internet specializzati per le vendite pubbliche.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate in base alla delega conferita dal delegato alla vendita presso il suo secondo studio professionale sopra indicato.

AVV. MICHAELA LICINI

STUDIO LEGALE

Lecco, lì 18 giugno 2026.

Il delegato alla vendita

Avv. Michaela Licini

CORSO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE, 12 - 23900 LECCO (LC)

TEL. 0341 283275 E 0341 282030

FAX 0341 362319

C.F. LCNMHL77L61E507E * P.I. 03243170135

*

MICHAELALICINI@YAHOO.IT

M.LICINI@SDBA.IT

MICHAELA.LICINI@LECCO.PECAVVOCATI.IT