



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 3/2023

AVVISO DI QUARTA VENDITA DI BENI IMMOBILI

La Dott.ssa Amalia Alippi, Notaio in Mandello Del Lario, delegata con ordinanza ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco, alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da BANCA CREDITO ATTIVO S.P.A. con atto notificato al soggetto esecutato in data 9 gennaio 2023 e trascritto a LECCO in data 1 febbraio 2023 ai nn. 1345/973;

visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzioni in data 8 aprile 2025;

viste le integrazioni della perizia datate 18 luglio 2024 e 10 aprile 2025;

RENDE NOTO

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario
AVV. MATTANA RAFFAELE ai seguenti recapiti: telefono: 0341355018; email:
raffaelematt@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: 25 novembre 2026 alle ore 12:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 193.851,56

offerta efficace a partire da Euro 145.388,67

(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



(corrispondente a parte del lotto 1 corpo C della perizia datata 4 luglio 2023

con esclusione dei mappali 52, 108, 253 e 709)

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo e Censuario di SIRTORI (LC), frazione Crippa, con accesso da Via per Crippa n. 11, appezzamenti di terreno con soprastanti manufatti non accatastati e porzione di pista da cart da demolire, così come relazionato dall'esperto stimatore e come meglio di seguito precisato, identificati catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni - Foglio 2

- * **mappale 44 (quarantaquattro)**, SEMIN ARBOR cl. 3, mq. 12.180, Reddito Dominicale Euro 37,74, Reddito Agrario Euro 34,60
- * **mappale 45 (quarantacinque)**, SEMIN ARBOR cl. 3, mq. 10.065, Reddito Dominicale Euro 31,19, Reddito Agrario Euro 28,59
- * **mappale 81 (ottantuno)**, SEMIN ARBOR cl. 3, mq. 9.310, Reddito Dominicale Euro 28,85, Reddito Agrario Euro 26,45
- * **mappale 83 (ottantatré)**, SEMIN ARBOR cl. 2, mq. 6.040, Reddito Dominicale Euro 24,96, Reddito Agrario Euro 21,84
- * **mappale 118 (centodiciotto)**, SEMIN ARBOR cl. 2, mq. 10.920, Reddito Dominicale Euro 45,12, Reddito Agrario Euro 39,48
- * **mappale 121 (centoventuno)**, SEMIN ARBOR cl. 2, mq. 7.770, Reddito Dominicale Euro 32,10, Reddito Agrario Euro 28,09
- * **mappale 124 (centoventiquattro)**, BOSCO CEDUO cl. 3, mq. 660, Reddito Dominicale Euro 0,85, Reddito Agrario Euro 0,17
- * **mappale 290 (duecentonovanta)**, SEMIN ARBOR cl. 4, mq. 2.740, Reddito Dominicale Euro 7,08, Reddito Agrario Euro 5,66



- * **mappale 291 (duecentonovantuno)**, BOSCO CEDUO cl. 3, mq. 200, Reddito Dominicale Euro 0,26, Reddito Agrario Euro 0,05
- * **mappale 305 (trecentocinque)**, SEMIN ARBOR cl. 2, mq. 1.100, Reddito Dominicale Euro 4,54, Reddito Agrario Euro 3,98
- * **mappale 309 (trecentonove)**, SEMIN ARBOR cl. 1, mq. 200, Reddito Dominicale Euro 1,08, Reddito Agrario Euro 0,72
- * **mappale 312 (trecentododici)**, SEMIN ARBOR cl. 4, mq. 320, Reddito Dominicale Euro 0,83, Reddito Agrario Euro 0,66
- * **mappale 313 (trecentotredici)**, SEMIN ARBOR cl. 3, mq. 880, Reddito Dominicale Euro 2,73, Reddito Agrario Euro 2,50
- * **mappale 314 (trecentoquattordici)**, SEMIN ARBOR cl. 3, mq. 4.740, Reddito Dominicale Euro 14,69, Reddito Agrario Euro 13,46
- * **mappale 317 (trecentodiciassette)**, SEMIN ARBOR cl. 3, mq. 45, Reddito Dominicale Euro 0,14, Reddito Agrario Euro 0,13
- * **mappale 320 (trecentoventi)**, BOSCO CEDUO cl. 3, mq. 350, Reddito Dominicale Euro 0,45, Reddito Agrario Euro 0,09
- * **mappale 440 (quattrocentoquaranta)**, SEMIN ARBOR cl. 4, mq. 5, Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,01

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

- a corpo dei mappali 44, 45, 81, 83, 118, 121, 124, 290, 291, 305, 309, 312, 313, 314, 317 e 320: mappali 96, 42, 115, 165, strada consortile detta dei Guasti, mappali 285 e 825, di nuovo strada consortile detta dei Guasti, mappali 89, 119, 311, 439, 440 in punta, 315, 150, 316, 318, strada, mappali 260, 175, 308, 41, 319, 74, 304 in punta e 541;
- del mappale 440: mappali 439, 311 e 289.



Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: dal certificato di destinazione urbanistica n. 16/2024, rilasciato dal comune di Sirtori in data 20 gennaio 2025 al n. 0000489 di protocollo, si evince che la destinazione urbanistica nel PGT vigente degli appezzamenti di terreno in oggetto è la seguente:

- mappali 45 - 313 - 124 - 81 - 320 - 440: zona agricola di collina del Parco Naturale, come normato dall'Art. 42 delle NTA della variante generale al piano territoriale di coordinamento del Parco di Montevicchia e valle del Curone;
- mappali 312 - 314 - 44 - 317 - 309 - 83 - 305: zona agricola di collina, come normato dall'Art. 30 delle NTA della variante generale al piano territoriale di coordinamento del Parco di Montevicchia e Valle del Curone;
- mappale 290: zona agricola di collina, come normato dall'Art. 30 delle NTA della variante generale al piano territoriale di coordinamento del Parco di Montevicchia e Valle del Curone (parte); zona di tutela forestale ed ambientale, come normato dall'Art. 46 delle NTA della variante generale al piano territoriale di coordinamento del Parco di Montevicchia e Valle del Curone (parte);
- mappale 291: zona di tutela forestale ed ambientale, come normato dall'Art. 46 della D.G.R. 31 ottobre 2014 n. X/2581- Variante generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale di Montevicchia e Valle del Curone (LC), comprensivo del piano del Parco naturale;
- mappale 121: zona agricola di collina, come normato dall'Art. 30 delle NTA della variante generale al piano territoriale di coordinamento del Parco di Montevicchia e Valle del Curone (parte); complessi di notevole valore storico, ambientale e culturale, come normato dall'Art. 34 delle NTA della variante generale al piano territoriale di coordinamento del parco di Montevicchia e valle del Curone (parte);
- mappali 44 - 118: zona agricola di collina, come normato dall'Art. 30 delle NTA



della variante generale al piano territoriale di coordinamento del Parco di Montevecchia e Valle del Curone (parte); minima parte in complessi di notevole valore storico, ambientale e culturale, come normato dall'Art. 34 delle NTA della variante generale al piano territoriale di coordinamento del parco di Montevecchia e valle del Curone (parte).

Inoltre:

- i mappali ricadono in Ambito soggetto a Tutela Paesaggistica ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", apposto con Decreto Ministeriale 06/06/1967, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 159 del 27/06/1967;

- in base alla Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente:

- * i mappali 305 - 83 - 309 - 317 - 45 - 291 - 440 - 121 ricadono in classe 2: fattibilità con modeste limitazioni;

- * i mappali 44 - 313 - 124 - 81 - 320 - 314 - 118 - 312 - 290 ricadono parte in classe 2: fattibilità con modeste limitazioni, parte in classe 4: fattibilità con gravi limitazioni;

- in base al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) ai sensi della D.G.R. 19 giugno 2017, n. X/6738:

- * non ricadenti in area allagabile nelle mappe di pericolosità;

- * non ricadenti in area a rischio nelle mappe di rischio.

Infine i mappali 81 (parte) - 320 - 440 - 290 (parte) e 291 sono sottoposti a Vincolo per scopi idrogeologici (ai sensi del R.d.L 30 dicembre 1923 n. 3267).

L'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha rilevato che sui terreni identificati con i mappali 118, 121 e 305 insistono dei ruderi (capanni agricoli) ed un vano interrato; inoltre, sul mappale 121, insiste anche una porzione di pista da cart per modelli radiocomandati su asfalto.



Al riguardo l'esperto stimatore ha precisato che:

- i capanni agricoli sopra citati sono stati presumibilmente edificati in epoca antecedente al 1^a settembre 1967 e che allo stato attuale sono presenti solo alcuni resti privi di copertura;
- la pista da cart ed il vano interrato non sono stati autorizzati; pertanto il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere alla loro demolizione oppure alla presentazione di pratica in sanatoria, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 15.000,00;
- il fabbricato, che sulla mappa catastale insiste sul mappale 83, non è presente nello stato di fatto dei luoghi; pertanto il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'aggiornamento della mappa.

L'esperto stimatore, a seguito di incarico del giudice, ha provveduto al tracciamento dei confini dei mappali in oggetto ed all'apposizione di picchetti nel terreno, così come meglio illustrato nella relazione datata 16 luglio 2024 depositata nel fascicolo telematico.

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

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, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte eseguita nonché nella perizia allegata agli atti solo con riferimento ai beni immobili



oggetto del presente avviso.

Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che la partecipazione all'asta presuppone l'attenta lettura della perizia ed un aggiornamento dei dati con il custode giudiziario relativamente a eventuali contratti di locazione opponibili all'aggiudicatario ed all'importo delle spese condominiali insolute, per le quali si evidenzia che ai sensi dell'art.63, secondo comma disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento di contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Si evidenzia inoltre che nel caso di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare si potrà procedere alla liberazione dell'immobile soltanto a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento. Il futuro aggiudicatario con l'istanza di partecipazione alla vendita, potrà richiedere che sia il custode a provvedere alla liberazione dell'immobile.

MODALITA' DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno 25 novembre 2026 alle ore 12:00, 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), 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.3/2023**, 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.

Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente, per cui verrà trattenuta la cauzione a titolo di multa nonché, con decreto, potrà condannarlo al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo offerto, comprensivo della cauzione confiscata, e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

AVVERTENZE

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega al Notaio e della relazione di stima in formato privacy, nonché il nominativo ed il recapito telefonico del custode giudiziario, saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche e su uno dei siti internet di cui all'art. 490 comma 2 c.p.c.. Tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate, in base alla delega conferita, come sopra citata, dallo scrivente Notaio delegato, presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco. Per informazioni sulla vendita ci si può rivolgere all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, mentre maggiori informazioni,



anche relative alle generalità del soggetto esecutato, potranno essere fornite dalla Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lecco a chiunque ve ne abbia interesse, come disposto dall'art. 570 c.p.c.

Atto redatto a Lecco, lì 9 luglio 2026

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Amalia Alippi