



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 336/2010

AVVISO DI PRIMA 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 PROGETTO S.P.A. con atto notificato al soggetto esecutato in data 1 dicembre 2010 e trascritto a LECCO in data 21 dicembre 2010 ai nn. 19425/12790;

visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzioni in data 14 novembre 2011, 25 novembre 2013 e in data 22 aprile 2022;

RENDE NOTO

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario
AVV. TENTORI CESARE ai seguenti recapiti: telefono: 0341363329; email:
studiolegale@castelnovotentori.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 12:30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 30.800,00

offerta efficace a partire da Euro 23.100,00

(non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze infra citate)

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO



(corrispondente al lotto 1 della perizia)

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo e Censuario di LIERNA (LC), nel fabbricato con accesso da Via Roma n. 164, eretto sul mappale 1718 ente urbano di C.T. di mq. 648, l'unità immobiliare adibita, così come relazionato dall'esperto stimatore, a deposito/ripostiglio e composta da due vani, servizio igienico e piccola area di pertinenza prospiciente il fronte di ponente ed il fronte di levante al piano terra; identificata catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 6

*** mappale 1718 (millesettecentodiciotto) sub. 710 (settecentodieci)**, Via Roma, piano T, cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 30, sup. cat. totale mq. 48, R.C. Euro 61,97

PRECISAZIONI CATASTALI:

- il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, è ubicato in Via Roma al civico n. 164, civico non risultante dalla banca dati catastale;
- l'unità immobiliare in oggetto, non risulta correttamente intestata solo a parte debitrice; si precisa che l'usufruttuario è deceduto;
- con variazione in data 14 ottobre 2020 n. 26444.1/2020, pratica n. LC0055339, è stato variato il foglio da 15 a 6 del mappale 1718 sub. 710, per bonifica identificativo catastale.

Confini (anche con riferimento alla mappa di C.T.): mappali 5493 e 5495, unità immobiliare di cui al mappale 1718 sub. 720, ente comune di cui al mappale 1718 sub. 725 (BCNC), ente comune di cui al mappale 1718 sub. 703 (BCNC), ente comune di cui al mappale 1718 sub. 724 (BCNC) ed ente comune di cui al mappale 1718 sub. 728 (BCNC).

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di



compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare tra gli enti comuni sono compresi i beni comuni non censibili di cui ai mappali 1718 subb. 701 e 703.

Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che dall'atto di antica provenienza redatto in data 20 luglio 2000 n. 138023/35812 di repertorio Dott. Teodoro Berera, già Notaio in Lecco, ivi registrato in data 28 luglio 2000 al n. 1186 serie 1V e trascritto a Lecco in data 28 luglio 2000 ai nn. 9861/6553 e 9862/6554, si evince che "3) Il viale d'accesso individuato col mapp. 1718/706, resta di proprietà della venditrice, ma viene gravato da diritto di passaggio pedonale ed auto carraio a favore delle unità qui compravendute e della residua proprietà della venditrice stessa; le spese di manutenzione, conservazione, ricostruzione dello stesso e della sua pavimentazione, saranno da suddividersi tra gli utilizzatori dello stesso proporzionalmente ai millesimi di proprietà delle unità servite."

Inoltre nel primo luogo del predetto atto, avente ad oggetto le unità immobiliari di cui al mappale 1718 subb. 708, 709 e 714 di proprietà di terzi, si evince che "Annesso alle porzioni di stabile in contratto vi è compresa la piena ed esclusiva proprietà dell'ente comune (fra i mapp. 1718/708- 1718/709) mapp. 1718/707 gravato di servitù passiva di passo pedonale a favore delle porzioni mapp. 1718/714- 1718/710,... omissis...)".

Il sopra citato mappale 1718 sub. 706 ad oggi è rimasto invariato, invece il mappale 1718 sub. 707 ed i subalterni limitrofi sono stati oggetto di diverse variazioni, sia nello stato di fatto dei luoghi sia a livello catastale.

L'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato che l'accesso all'unità immobiliare in oggetto, avviene dal cancello carraio elettrico esistente, transitando sull'attuale mappale 1718 sub. 728 (BCNC); tuttavia ha rilevato che:



- è stata realizzata una struttura con pilastri a copertura di due posti auto (oggi identificati con il mappale 1718 subb. 729 e 730 di proprietà di terzi) in parte insistente sull'area originariamente identificata con il mappale 1718 sub. 707;
- il cancelletto di ingresso all'unità immobiliare oggetto del presente avviso di vendita, non è facilmente raggiungibile nel momento in cui il predetto posto auto di cui al mappale 1718 sub. 729, sia occupato da un'automobile.

Pertanto il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà agire nei confronti degli altri condomini al fine di regolamentare e garantire l'accesso all'unità immobiliare in oggetto.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato anteriormente al 1^a settembre 1967.

Successivamente il Comune di Lierna ha rilasciato i seguenti provvedimenti urbanistici autorizzativi:

- licenza edilizia pratica n. 32/1973, rilasciata in data 12 aprile 1973, per la costruzione di un locale uso centrale termica nel fabbricato esistente;
- concessione edilizia pratica n. 27/1982, rilasciata in data 3 maggio 1982, per ampliamento per servizi igienici di fabbricato esistente in Via Roma "Residence Castello";
- concessione edilizia pratica n. 42/1984, in data 18 giugno 1984, per la realizzazione di porticato in ferro;
- concessione edilizia pratica n. 45/96, per cambio di destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra del fabbricato in Via Roma, per la quale la commissione edilizia nella seduta del 24 febbraio 1997 ha espresso parere favorevole, come da comunicazione del Comune in data 28 febbraio 1997 al protocollo n. 206, con la



quale sono state richieste delle integrazioni;

- concessione edilizia P.E. n.31/97 C., rilasciata in data 12 dicembre 1997, per lavori di manutenzione;
- concessione edilizia pratica edilizia n. 14/99 C, rilasciata in data 11 giugno 1999, per modifica numero unità immobiliari da una a due con realizzazione piccolo bar e adeguamento igienico dello stesso;
- concessione edilizia pratica edilizia n. 31/97 C. VARIANTE, rilasciata in data 24 novembre 1999, per cambio di destinazione d'uso;
- concessione edilizia pratica edilizia n. n. 28/99 C., in data 24 novembre 1999, per cambio di destinazione d'uso "negozio" da adibire a "residenza".

Successivamente è stata presentata al Comune di Lierna la denuncia di inizio attività protocollata in data 25 febbraio 2000 al prot. n. 1224, per cambio di destinazione di una delle tre unità al piano terra e fusione in un'unica consistenza per le altre due unità (comprendente la consistenza dell'unità immobiliare in oggetto).

Inoltre, nell'atto di provenienza a parte debitrice, risultano altresì indicati i seguenti ulteriori provvedimenti urbanistici autorizzativi rilasciati dal Comune di Lierna:

- autorizzazione in data 7 febbraio 1973;
- denunce di inizio attività protocollate in data 25 febbraio 2000 al prot. n. 1226 ed in data 28 giugno 2000 al prot. n. 3942.

L'esperto stimatore ha precisato che l'unità immobiliare è priva di agibilità e che il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere a depositare la relativa richiesta al Comune di Lierna, successivamente alla presentazione della pratica in sanatoria di cui in seguito.

L'esperto stimatore ha precisato che l'unità immobiliare è conforme sotto il profilo



catastale, mentre sotto il profilo urbanistico-edilizio sono state riscontrate le seguenti difformità: lo stato di fatto dei luoghi non è conforme alla definizione progettuale di cui alla sopra citata D.I.A. in data 25 febbraio 2000 prot. n. 1224. Di fatto è stata omessa la presentazione di variante per frazionamento dell'originaria unità in due porzioni, per le opere di divisione interne e per le eventuali modifiche ai prospetti, con riferimento al piano terra (quali la trasformazione di una apertura in una finestra; la demolizione del forno (pizzeria) per la definizione del nuovo ingresso alla porzione immobiliare di deposito/magazzino al mapp. 1718 sub. 710, oggetto del presente lotto primo); difformità regolarizzabili, secondo l'esperto stimatore, mediante la richiesta di permesso di costruire in sanatoria, corredato della necessaria autorizzazione di compatibilità paesaggistica rilasciata dalla sovrintendenza di competenza, il tutto con un costo complessivo a carico del futuro aggiudicatario stimato dall'esperto stimatore di circa Euro 4.532,00.

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 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'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 16 dicembre 2004 nn. 188545/31558 di repertorio Dott. Pier Luigi Donegana, già Notaio in Oggiono, registrato a Lecco il 23 dicembre 2004 al n. 8586 Serie 1T e trascritto a Lecco il 31 dicembre 2004 ai nn.



21826/14034.

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 12:30, presso l'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, sita in Lecco, via Roma n. 28, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

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

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



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

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

1) OFFERTE INEFFICACI:

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

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

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

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

2) OFFERTA UNICA:

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

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

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



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

3) PLURALITA' DI OFFERTE:

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

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

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

b) in caso di **mancata partecipazione alla gara**, aggiudicherà a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita o che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, sempre sul presupposto che l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita; **in mancanza di tale presupposto**, il Notaio delegato procederà nel



seguente modo:

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

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

MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO

VENDITA SENZA INCANTO

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

a).1 **se l'offerente è una persona fisica:** le generalità dell'offerente (Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio come meglio infra precisato, l'indicazione dello stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi) e di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario; provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità in corso di validità, del codice fiscale, del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario e dell'eventuale estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale, se



coniugato.

a).2 **se l'offerente è una persona giuridica:** denominazione, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese della provincia di appartenenza, provvedendo altresì ad allegare visura camerale di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita dei beni immobili; generalità del legale rappresentante (Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità in corso di validità, del codice fiscale e del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario di quest'ultimo; l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri esercitati dal legale rappresentante, provvedendo altresì ad allegare, secondo i casi, procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero delibera di nomina (corredata, qualora necessaria, da copia dello statuto e/o dei patti sociali); dichiarazione di residenza o elezione di domicilio come meglio infra precisato; l'indicazione di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.

Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio

L'offerente, sia persona fisica che persona giuridica, deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune di Lecco o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Lecco.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto dovranno essere formulate personalmente oppure tramite avvocato munito di procura speciale notarile.

b) l'indicazione del numero della presente procedura esecutiva nonché nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto per il quale intende formulare valida offerta. Qualora i



lotti posti in vendita abbiano ad oggetto immobili con caratteristiche simili (es. box) si potrà formulare una cosiddetta “offerta a cascata” ossia un’unica offerta per più lotti, dichiarando di volerne acquistare soltanto uno con il relativo ordine di preferenza. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi base differenti la cauzione dovrà essere calcolata sul lotto con il valore più alto;

c) l’indicazione del prezzo offerto, del tempo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta;

d) l’indicazione se intenda avvalersi della agevolazione fiscale per la prima casa;

e) l’indicazione se intenda richiedere concordemente al creditore ipotecario o pignoratizio, previa autorizzazione del Giudice dell’Esecuzione, l’assunzione del debito ex art. 508 c.p.c. con le garanzie ad esso inerenti e conseguente liberazione del debitore.

Alla sopra citata dichiarazione dovrà essere allegato a titolo di cauzione, perché l’offerta sia efficace, **assegno circolare** non trasferibile **intestato nel seguente modo: ASSOCIAZIONE NOTARILE DELLA PROVINCIA DI LECCO**, che dovrà essere di importo **non inferiore al decimo del prezzo offerto**, con la precisazione che dovrà essere allegato un assegno per ciascun lotto per il quale si intende formulare valida offerta, **IL TUTTO da depositare IN BUSTA CHIUSA, all’esterno della quale nulla dovrà essere annotato a cura dell’offerente, ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili **presso gli uffici dell’Associazione Notarile di Lecco, in via Roma n. 28 - settimo piano - a Lecco. L’OFFERTA È IRREVOCABILE**, salvo che il Notaio delegato ordini l’incanto, oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO



Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, compresi i compensi spettanti al Notaio delegato per le attività di cui all'art.591-bis, secondo comma, n.11, come previsto dal D.M. 227/2015, saranno a carico dell'aggiudicatario stesso, il quale entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile di Lecco la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione già versata nonché l'ulteriore somma, nella misura quantificata dal Notaio delegato, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni, nella modalità che verrà comunicata dall'Associazione Notarile.

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