



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 112/2024

AVVISO DI QUARTA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Michele Oggioni, Notaio in Lecco, delegato con ordinanza ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco, alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con atto notificato al soggetto esecutato in data 22 luglio 2024 e trascritto a BERGAMO in data 27 agosto 2024 ai nn. 46526/33715;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario
AVV. BRUSADELLI MIRIAM ai seguenti recapiti: telefono: 031861959; email:
avv.miriambrusadelli@brusadellipozzi.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: 2 dicembre 2026 alle ore 10:30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 118.293,75

offerta efficace a partire da Euro 88.720,31

(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

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo di TORRE DE' BUSI (BG), Sezione Censuaria Zanelli,



alla Via Cornelle, compendio immobiliare avente la seguente consistenza:

esteso appezzamento di terreno, con destinazione agricola (secondo vigente strumento urbanistico comunale), servito da strada interpoderale, con entrostanti un casale (che è l'edificio principale, residenziale) ed un corpo di fabbrica accessorio (staccato, su due piani, costituito da stalla in piano terra e fienile in piano primo).

Più precisamente il suddetto casale è così composto:

- da un appartamento disposto su due piani, terra e primo, per complessivi cinque ampi vani, più servizi ed accessori,
 - da altro appartamento posto in piano secondo, di quattro grandi vani più servizi ed accessori,
- piani uniti tra loro mediante scala interna,
- da porzione ulteriore al rustico in lato nord (porzione costituita da stalla in piano terra con soprastante fienile in piano primo).

Il sopra descritto compendio è oggi - nel suo insieme (area di sedime dei suddetti due edifici, principale ed accessorio, compresa) - identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni - Foglio 3

- * **mappale 650 (seicentocinquanta)**, ENTE URBANO, mq. 160
- * **mappale 2349 (duemilatrecentoquarantanove)**, ENTE URBANO, mq. 38
- * **mappale 2348 (duemilatrecentoquarantotto)**, PRATO ARBOR cl. 2, mq. 3.272, Reddito Dominicale Euro 16,05, Reddito Agrario Euro 16,90
- * **mappale 587 (cinquecentoottantasette)**, CAST FRUTTO cl. U, mq. 5.700, Reddito Dominicale Euro 8,83, Reddito Agrario Euro 2,94
- * **mappale 590 (cinquecentonovanta)**, CAST FRUTTO cl. U, mq. 4.390, Reddito Dominicale Euro 6,80, Reddito Agrario Euro 2,27



* **mappale 592 (cinquecentonovantadue)**, CAST FRUTTO cl. U, mq. 4.780, Reddito Dominicale Euro 7,41, Reddito Agrario Euro 2,47

* **mappale 595 (cinquecentonovantacinque)**, CAST FRUTTO cl. U, mq. 2.010, Reddito Dominicale Euro 3,11, Reddito Agrario Euro 1,04

* **mappale 608 (seicentootto)**, PRATO cl. 3, mq. 2.230, Reddito Dominicale Euro 5,76, Reddito Agrario Euro 7,49

* **mappale 651 (seicentocinquantuno)**, CAST FRUTTO cl. U, mq. 1.400, Reddito Dominicale Euro 2,17, Reddito Agrario Euro 0,72

Mentre le suindicate unità immobiliari urbane sono identificate catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione ZA - Foglio 7

* **mappale 650 (seicentocinquanta) sub. 4 (quattro)**, Via Cornelle n. SN, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, vani 9, sup. cat. totale mq. 201, totale escluse aree scoperte mq. 199, R.C. Euro 418,33, che identifica il suddetto appartamento sui piani terra e primo,

Catasto Fabbricati - Sezione ZA - Foglio 7

* **mappale 650 (seicentocinquanta) sub. 5 (cinque)**, Via Cornelle n. SN, piano 2, cat. A/3, cl. 2, vani 5,5, sup. cat. totale mq. 126, totale escluse aree scoperte mq. 124, R.C. Euro 255,65, che identifica il suddetto appartamento in piano secondo,

Catasto Fabbricati - Sezione ZA - Foglio 7

* **mappale 650 (seicentocinquanta) sub. 3 (tre)**, Via Cornelle n. SN, piano T-1, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 48, sup. cat. totale mq. 62, R.C. Euro 81,81, che identifica la suddetta porzione al rustico nel fabbricato principale,

Catasto Fabbricati - Sezione ZA - Foglio 7

* **mappale 2349 (duemilatrecentoquarantanove)**, Via Cornelle n. SN, piano T-1,



cat. C/6, cl. 1, cons. mq. 38, sup. cat. totale mq. 65, R.C. Euro 54,95, che identificano l'altro fabbricato (accessorio, staccato).

Confini, in unico corpo, con intermedio tratto di strada, da est in senso orario, in base all'odierna mappa di Catasto Terreni: mappale 559, tratto di strada, mappali 1609, 606, 588, 100, 1608 e 586, strada con interposta la particella 565.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia:

L'esperto stimatore ha dichiarato:

- che la costruzione dei fabbricati oggetto del presente avviso di vendita è anteriore al giorno 1 settembre 1967;

- che modifiche successive sono state eseguite in forza di:

- * concessione edilizia, n. 363, per restauro e risanamento conservativo del casale e per consolidamento di muro di sostegno, rilasciata dal Comune di Torre de' Busi in data 16 giugno 1984, prot. 276,

- * concessione edilizia, n. 551/86, in variante alla precedente, rilasciata dal Comune di Torre de' Busi in data 4 giugno 1986, prot. 353,

- * D.I.A. - denuncia di inizio attività - n. 1556 presentata al Comune di Torre de' Busi e protocollata in data 7 marzo 2008 al n. 1556, per posa di impianto fotovoltaico,

- * D.I.A. - denuncia di inizio attività - n. 5178 presentata al Comune di Torre de' Busi e protocollata in data 14 agosto 2008 al n. 5178, per adeguamenti tecnologici ed igienico/sanitari nel caso, nonché per rifacimento di muretto di contenimento ed altro.

L'esperto stimatore ha rilevato quanto segue:

- sono presenti difformità - tra lo stato di fatto e lo stato urbanistico e catastale del sopra descritto casale - che riguardino i due appartamenti suindicati; trattasi di diversa destinazione d'uso e di diversa distribuzione interna;



- il casale suddetto non è correttamente rappresentato in mappa ovverosia è diversamente dislocato nello spazio;

queste difformità sono regolarizzabili mediante:

- presentazione al Comune di Torre de' Busi di pratica edilizia di sanatoria, per la quale l'esperto stimatore ha preventivato il costo di Euro 5.000,00, e segnalazione certificata per l'agibilità;

- mentre per quanto concerne il catasto:

- occorre la presentazione di due nuove planimetrie catastali, per un costo preventivato di Euro 600,00;

- occorre l'aggiornamento della mappa, per re-inserimento corretto della sagoma dell'edificio principale, per un costo preventivato, sempre dall'esperto stimatore, di Euro 500,00;

- occorre l'aggiornamento della ditta catastale per la succitata particella 2348 di Catasto Terreni (oggi intestata ai soggetti danti causa della parte eseguita).

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 per come oggi esistenti, con eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nella scrittura privata autenticata e depositata in atti del notaio Mauro Ruggiero di Bergamo in data 1 agosto 2006 - N. 62217/10492 di repertorio.

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

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

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

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

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

1) OFFERTE INEFFICACI:

a) saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine **DELLE ORE**



12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili;

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

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

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

2) OFFERTA UNICA:

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

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

c) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, e non siano state depositate istanze di assegnazione, il Notaio Delegato fa luogo alla vendita, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio Delegato è stato autorizzato a sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al Giudice perché adotti 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.112/2024**, 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 versare, nella modalità che verrà comunicata dall'Associazione Notarile, 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.

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 10 luglio 2026

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Michele Oggioni