



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 127/2021

AVVISO DI **SECONDA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Fabrizio Cimei, 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 BCC NPLS 2021 S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 14 luglio 2021 e trascritto a Bergamo in data 11 agosto 2021 ai nn. 49247/34285;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario
AVV. MONTANI IVANA ai seguenti recapiti: telefono: 0341283110; email:
ivana.montani@libero.it;

A V V I S A

che presso la sala aste dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, Via Roma n. 34 -Lecco- procederà alla:

VENDITA SENZA INCANTO: 23 maggio 2024 alle ore 11:30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO PRIMO Euro 29.250,00

offerta efficace a partire da Euro 21.937,50

(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 101.250,00

offerta efficace a partire da Euro 75.937,50

(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

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di MONTE MARENZO (LC), in Via Antonio Stoppani, appezzamenti di terreno non edificabili, in parte destinati a strada, oltre a deposito attrezzi eretto su area al mappale 3079 ente urbano di C.T. di mq. 11; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 6

* **mappale** 3079, Via Antonio Stoppani n. SNC, piano T, cat. C/2, cl. 1, mq. 11, sup. cat. totale mq. 11, R.C. Euro 6,82

Catasto Terreni - Foglio 9

* **mappale** 2938, SEMIN ARBOR cl. 3, mq. 220, Reddito Dominicale Euro 0,68, Reddito Agrario Euro 0,97

* **mappale** 2949, SEMIN ARBOR cl. 3, mq. 2.731, Reddito Dominicale Euro 8,46, Reddito Agrario Euro 11,99

* **mappale** 2936, SEMIN ARBOR cl. 2, mq. 160, Reddito Dominicale Euro 0,79, Reddito Agrario Euro 0,87

* **mappale** 3077, SEMIN ARBOR cl. 2, mq. 36, Reddito Dominicale Euro 0,18, Reddito Agrario Euro 0,20

* **mappale** 3078, SEMIN ARBOR cl. 2, mq. 813, Reddito Dominicale Euro 3,99, Reddito Agrario Euro 4,41

* **mappale** 3080, SEMIN ARBOR cl. 2, mq. 615, Reddito Dominicale Euro 3,02, Reddito Agrario Euro 3,34

PRECISAZIONE CATASTALE: con frazionamento del 17 novembre 2016 n. 95361.1/2016, pratica n. LC0095361, il mappale 2937 di mq. 1.475, è stato



soppresso e sono stati costituiti i mappali 3077 di mq. 36, 3078 di mq. 813, 3079 di mq. 11 e 3080 di mq. 615.

Confini (con riferimento alla mappa C.T.): mappali 2934, 2935 e 3076, strada comunale della Guardia, mappali 723, 500, 2948, 394 e 1969.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): l'esperto stimatore ha dichiarato che il deposito attrezzi è stato edificato in forza del permesso di costruire pratica edilizia n. 6/2013, rilasciato in data 9 settembre 2013 al n. 3942 di protocollo, per la realizzazione di deposito di attrezzi e di materiale d'uso per la manutenzione di orti e giardini.

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità a livello edilizio: oltre al manufatto per deposito attrezzi autorizzato sotto il profilo paesaggistico ed edilizio, è stata rilevata la presenza di una tettoia aperta non autorizzata. Tale tettoia non è regolarizzabile in quanto la sua superficie sommata a quella del deposito, supera il limite consentito; pertanto il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla rimozione della predetta tettoia, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 1.500,00.

L'esperto stimatore ha dichiarato che gli immobili, oggetto del presente avviso di vendita, secondo il vigente PGT approvato con delibera n. 41 del 24 luglio 2019, ricadono zona "la campagna urbana" - "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - a prevalente valenza ambientale" (NTA art. 38 PDR).

Inoltre l'area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ricompresi nel PTCP nelle aree agricole di interesse strategico.

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 redatto in data 7 febbraio 1997 n. 9428 di repertorio Dott. Rodolfo Foglieni, già Notaio in Piazza Brembana, registrato a Zogno il 25 febbraio 1997 al n. 198 serie 1V e trascritto a Bergamo in data 13 febbraio 1997 ai nn. 5322/4242, nonché nell'atto redatto in data 30 marzo 1998 n. 720223 di repertorio Dott. Orlando Cornelio, già Notaio in Lecco, debitamente registrato e trascritto a Bergamo in data 7 maggio 1998 ai nn. 15868/12514.

LOTTO SECONDO

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di MONTE MARENZO (LC), in Via Antonio Stoppani, appezzamenti di terreno non edificabili, identificati catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni - Foglio 9

- * **mappale** 502, VIGNETO cl. 3, mq. 4.930, Reddito Dominicale Euro 17,82, Reddito Agrario Euro 19,10
- * **mappale** 2972, SEMIN ARBOR cl. 3, mq. 200, Reddito Dominicale Euro 0,62, Reddito Agrario Euro 0,88
- * **mappale** 3086, SEMIN ARBOR cl. 3, mq. 6.910, Reddito Dominicale Euro 21,41, Reddito Agrario Euro 30,33
- * **mappale** 3089, BOSCO CEDUO cl. 2, mq. 920, Reddito Dominicale Euro 2,38, Reddito Agrario Euro 0,29
- * **mappale** 3092, SEMIN ARBOR cl. 3, mq. 4.690, Reddito Dominicale Euro 14,53, Reddito Agrario Euro 20,59

PRECISAZIONI CATASTALI:



- con frazionamento del 1^a agosto 2017, n. 53619.1/2017, pratica n. LC0053619:

* è stato soppresso il mappale 504 di mq. 1.100 e sono stati costituiti i mappali 3089 di mq. 920 e 3090 di mq. 180;

* è stato soppresso il mappale 507 di mq. 5.840 e sono stati costituiti i mappali 3091 di mq. 1.150 e 3092 di mq. 4.690;

* è stato soppresso il mappale 2973 di mq. 9.070 e sono stati costituiti i mappali 3086 di mq. 6.910, 3087 di mq. 1.910 e 3088 di mq. 250.

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

- del mappale 502: mappali 501, 814, 812, 3118 e 497;

- del mappale 2972: mappali 2493, 2494, 497, 3088, 3084 e 2970;

- a corpo dei mappali 3086, 3089 e 3092: mappali 497, 3091, 2608, 512, 3090, 3087 e 3088.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): l'esperto stimatore ha dichiarato che gli immobili, oggetto del presente avviso di vendita, secondo il vigente PGT approvato con delibera n. 41 del 24 luglio 2019, ricadono zona "sistema rurale paesistico ed ambientale".

Inoltre l'area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ricompresi nel PTCP nelle aree agricole di interesse strategico.

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 redatto in data 7 febbraio 1997 n. 9428 di repertorio Dott. Rodolfo Foglieni, già Notaio in Piazza Brembana, registrato a Zogno il 25 febbraio 1997 al n. 198 serie 1V e trascritto a



Bergamo in data 13 febbraio 1997 ai nn. 5322/4242, nonchè nell'atto redatto in data 30 marzo 1998 n. 720223 di repertorio Dott. Orlando Cornelio, già Notaio in Lecco, debitamente registrato e trascritto a Bergamo in data 7 maggio 1998 ai nn. 15868/12514.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte debitrice 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 23 maggio 2024 alle ore 11:30, presso la sala aste dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, sita in Lecco, via Roma n. 34, 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 la stessa 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 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 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 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, 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 nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco), stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi), 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; l'indicazione di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.

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 ai 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), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco), 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, nonché 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); **l'indicazione di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto dovranno essere formulate personalmente oppure tramite avvocato munito di procura speciale notarile, salvo che lo stesso partecipi per persona da nominare;

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, perché l'offerta sia efficace **assegno circolare non trasferibile intestato all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco** a titolo di CAUZIONE, 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, il tutto mediante assegni circolari di emissione bancaria non trasferibili intestati all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco.

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 dei beni immobili a lui aggiudicati 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 con i relativi allegati, nonché il nominativo ed il recapito telefonico del custode giudiziario, saranno inseriti in siti Internet specializzati per le vendite giudiziarie, nonché sarà oggetto di eventuali altre forme di pubblicità cartacee determinate in base al valore di vendita dei beni immobili come disposto dal Giudice dell'Esecuzione. 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 21 febbraio 2024

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Fabrizio Cimei