



*TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO*

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 37/2023**

**AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il Dott. Matteo Bullone, 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 DANTE SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 14 febbraio 2023 e trascritto a LECCO in data 9 marzo 2023 ai nn. 3492/2551;

visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzioni in data 25 settembre 2023;

**RENDE NOTO**

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. LICINI MICHAELA ai seguenti recapiti: telefono: 0341283275; email: michaelalicini@yahoo.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: 25 settembre 2024 alle ore 09:20 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Prezzo base del LOTTO PRIMO Euro 23.400,00

offerta efficace a partire da Euro 17.550,00

(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

Prezzo base del LOTTO SECONDO Euro 23.800,00

offerta efficace a partire da Euro 17.850,00

(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

Prezzo base del LOTTO TERZO Euro 3.400,00

offerta efficace a partire da Euro 2.550,00

(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

Prezzo base del LOTTO QUARTO Euro 15.300,00

offerta efficace a partire da Euro 11.475,00

(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

Prezzo base del LOTTO QUINTO Euro 13.600,00

offerta efficace a partire da Euro 10.200,00

(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

Prezzo base del LOTTO SESTO Euro 16.600,00

offerta efficace a partire da Euro 12.450,00

(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

Prezzo base del LOTTO SETTIMO Euro 1.700,00

offerta efficace a partire da Euro 1.275,00

(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

Prezzo base del LOTTO OTTAVO Euro 4.800,00

offerta efficace a partire da Euro 3.600,00

(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



Prezzo base del LOTTO NONO Euro 3.900,00

offerta efficace a partire da Euro 2.925,00

(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

Prezzo base del LOTTO DECIMO Euro 268.600,00

offerta efficace a partire da Euro 201.450,00

(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 PRIMO

#### Proprietà Piena

In Comune Amministrativo di MERATE (LC), Sezione Censuaria di MERATE, Via Oreste Bonfanti n. 15/bis, a parte del fabbricato denominato "Condominio Santa Marta", eretto sul mappale 297, ente urbano di C.T. di mq. 3.990, vano ad uso autorimessa con annesso wc al piano secondo interrato; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione MER - Foglio 4

\* **mappale 297 sub. 3**, Via Oreste Bonfanti, piano S2, cat. C/6, cl. 3, mq. 29, sup. cat. totale mq. 29, R.C. Euro 179,73

PRECISAZIONE CATASTALE: il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, è ubicato in Via Oreste Bonfanti al civico n. 15/bis, civico non risultante dalla banca dati catastale.

Confini: corsello comune di cui al mappale 297 sub. 1 (BCNC), vani ad uso autorimessa di cui ai mappali 297 subb. 4 e 5, rampa comune di cui al mappale 297 sub. 1 (BCNC) e vano ad uso autorimessa di cui al mappale 297 sub. 2.



All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, in ragione di 4,68 millesimi, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento di Condominio che, con unite tabelle millesimali, trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto redatto in data 6 giugno 1991 n. 77045/13728 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 28 giugno 1991 ai nn. 7150/5291.

In particolare, così come risulta dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato, tra gli enti comuni sono compresi:

- l'area su cui insiste lo stabile, l'area adibita a giardino comune ed i viali pedonali che collegano la Via Bonfanti con i pianerottoli ed i vani scala, l'area adibita a parcheggio, l'area coperta destinata ad accesso ai boxes, alle cantine ed alla manovra degli autoveicoli nonchè i corridoi per l'accesso alle cantine, identificati a Catasto Fabbricati - Sez. MER - Fg. 4 con il mappale 297 sub. 1;
- i pianerottoli, le scale, i vani scala ed il vano ascensore, identificati a Catasto Fabbricati - Sez. MER - Fg. 4 con i mappali 297 subb. 63, 64 e 65;
- la cabina di trasformazione elettrica gravata da servitù inamovibile a favore dell'Enel in forza dell'atto redatto in data 6 giugno 1991 n. 77044/13727 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 25 settembre 1991 ai nn. 9575/7113.

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 in forza di:

- concessione a demolire pratica n. 4465, rilasciata dal Comune di Merate in data 19 aprile 1989, al n. 16932/88 SEU/DR/mc di protocollo;



- concessione edilizia pratica n. 4466, rilasciata dal Comune di Merate in data 14 luglio 1989 al n. 16833/88 - 19354/89 SEU/DR/mc di protocollo, per la costruzione di nuovo edificio residenziale a tre piani fuori terra e due interrati.

L'esperto stimatore ha dichiarato altresì che il predetto fabbricato, successivamente, è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati dal Comune di Merate:

- concessione edilizia in variante pratica n. 4466, rilasciata in data 13 ottobre 1989 al n. 13788 SEU/DR/gt di protocollo, per modifiche interne;

- concessione edilizia pratica n. 5152, rilasciata in data 8 febbraio 1991 al n. 16950/90 UT/DR/gt di protocollo, per formazione di recinzione;

- concessione edilizia 2<sup>a</sup> variante pratica n. 4466, rilasciata in data 11 febbraio 1991 al n. 2476/90 UT/DR/gt di protocollo, per modifiche esterne;

- concessione edilizia 3<sup>a</sup> variante pratica n. 4466, rilasciata in data 11 febbraio 1991 al n. 6917/90 UT/DR/gt di protocollo, per modifiche interne;

- concessione edilizia pratica n. 5183, rilasciata in data 18 marzo 1991 al n. 855 UT/DR/gt di protocollo, per la costruzione di cabina Enel interrata;

- concessione edilizia 4<sup>a</sup> variante pratica n. 4466, rilasciata in data 17 aprile 1991 al n. 17909/90 UT/DR/gt di protocollo, per modifiche interne.

L'esperto stimatore, con successiva integrazione, ha dichiarato infine che la richiesta del permesso di abitabilità è stata presentata in data 25 maggio 1991 al n. 8624 di protocollo e che la stessa non è stata rilasciata a causa delle difformità di seguito riportate.

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità a livello edilizio: il vano ad uso autorimessa in oggetto, nell'ultimo elaborato grafico allegato ai titoli edilizi, risulta essere un unico locale con i vani ad uso autorimessa adiacenti (subb. 2 e 4); inoltre



è presente un piccolo wc. Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 2.000,00.

Successivamente il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese ed unitamente agli altri condomini, alla presentazione di richiesta di abitabilità. Al riguardo si precisa che l'esperto stimatore ha tenuto conto dei relativi costi nella valutazione dell'immobile.

L'esperto stimatore ha rilevato la seguente difformità a livello catastale: sulla scheda catastale non è rappresentato il locale wc.

La suddetta difformità è regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante l'aggiornamento della scheda catastale, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 500,00.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 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'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, secondo il vigente PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 20 luglio 2016, pubblicata sul BURL n. 42 del 19 ottobre 2016 Serie Avvisi e Concorsi e successiva variante parziale (solo Piano delle Regole) in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 31 luglio 2018, pubblicata sul BURL n. 42 del 17 ottobre 2018 Serie Avvisi e Concorsi, ricade in "Zona R4 - Tessuto residenziale a media e bassa densità - da razionalizzare" (Art. 33 NTA); inoltre l'intero territorio comunale di Merate è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del



D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, apposto con D.M. del 2 maggio 1969 - G.U. n. 133 del 27 maggio 1969.

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 15 dicembre 2009 n. 299827/19824 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, ivi registrato il 29 dicembre 2009 al n. 2625 serie 1T e trascritto a Lecco il 30 dicembre 2009 ai nn. 18743/11978, con particolare riferimento alla convenzione stipulata con atto redatto in data 5 aprile 1989 n. 61738 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Merate, ivi registrato il 20 aprile 1989 al n. 297 mod. II e trascritto a Lecco in data 5 giugno 1991 ai nn. 6028/4508.

## LOTTO SECONDO

### Proprietà Piena

In Comune Amministrativo di MERATE (LC), Sezione Censuaria di MERATE, Via Oreste Bonfanti n. 15/bis, a parte del fabbricato denominato "Condominio Santa Marta", eretto sul mappale 297, ente urbano di C.T. di mq. 3.990, vano ad uso autorimessa al piano secondo interrato; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione MER - Foglio 4

\* **mappale 297 sub. 16**, Via Oreste Bonfanti, piano S2, cat. C/6, cl. 3, mq. 35, sup. cat. totale mq. 35, R.C. Euro 216,91

PRECISAZIONE CATASTALE: il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, è ubicato in Via Oreste Bonfanti al civico n. 15/bis, civico non risultante



dalla banca dati catastale.

Confini: vano scala comune di cui al mappale 297 sub. 64 (BCNC), unità immobiliare di cui al mappale 297 sub. 72, vani ad uso autorimessa di cui ai mappali 297 subb. 13, 12 e 11, corsello comune di cui al mappale 297 sub. 1 (BCNC) e vano ad uso autorimessa di cui al mappale 297 sub. 17.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, in ragione di 5,56 millesimi, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento di Condominio che, con unite tabelle millesimali, trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto redatto in data 6 giugno 1991 n. 77045/13728 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 28 giugno 1991 ai nn. 7150/5291.

In particolare, così come risulta dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato, tra gli enti comuni sono compresi:

- l'area su cui insiste lo stabile, l'area adibita a giardino comune ed i viali pedonali che collegano la Via Bonfanti con i pianerottoli ed i vani scala, l'area adibita a parcheggio, l'area coperta destinata ad accesso ai boxes, alle cantine ed alla manovra degli autoveicoli nonché i corridoi per l'accesso alle cantine, identificati a Catasto Fabbricati - Sez. MER - Fg. 4 con il mappale 297 sub. 1;
- i pianerottoli, le scale, i vani scala ed il vano ascensore, identificati a Catasto Fabbricati - Sez. MER - Fg. 4 con i mappali 297 subb. 63, 64 e 65;
- la cabina di trasformazione elettrica gravata da servitù inamovibile a favore dell'Enel in forza dell'atto redatto in data 6 giugno 1991 n. 77044/13727 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 25 settembre 1991 ai nn. 9575/7113.





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 in forza di:

- concessione a demolire pratica n. 4465, rilasciata dal Comune di Merate in data 19 aprile 1989, al n. 16932/88 SEU/DR/mc di protocollo;
- concessione edilizia pratica n. 4466, rilasciata dal Comune di Merate in data 14 luglio 1989 al n. 16833/88 - 19354/89 SEU/DR/mc di protocollo, per la costruzione di nuovo edificio residenziale a tre piani fuori terra e due interrati.

L'esperto stimatore ha dichiarato altresì che il predetto fabbricato, successivamente, è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati dal Comune di Merate:

- concessione edilizia in variante pratica n. 4466, rilasciata in data 13 ottobre 1989 al n. 13788 SEU/DR/gt di protocollo, per modifiche interne;
- concessione edilizia pratica n. 5152, rilasciata in data 8 febbraio 1991 al n. 16950/90 UT/DR/gt di protocollo, per formazione di recinzione;
- concessione edilizia 2<sup>a</sup> variante pratica n. 4466, rilasciata in data 11 febbraio 1991 al n. 2476/90 UT/DR/gt di protocollo, per modifiche esterne;
- concessione edilizia 3<sup>a</sup> variante pratica n. 4466, rilasciata in data 11 febbraio 1991 al n. 6917/90 UT/DR/gt di protocollo, per modifiche interne;
- concessione edilizia pratica n. 5183, rilasciata in data 18 marzo 1991 al n. 855 UT/DR/gt di protocollo, per la costruzione di cabina Enel interrata;
- concessione edilizia 4<sup>a</sup> variante pratica n. 4466, rilasciata in data 17 aprile 1991 al n. 17909/90 UT/DR/gt di protocollo, per modifiche interne.

L'esperto stimatore, con successiva integrazione, ha dichiarato infine che la richiesta del permesso di abitabilità è stata presentata in data 25 maggio 1991 al n.



8624 di protocollo e che la stessa non è stata rilasciata a causa di alcune difformità riscontrate nel fabbricato. Pertanto il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese ed unitamente agli altri condomini, alla presentazione di richiesta di abitabilità. Al riguardo si precisa che l'esperto stimatore ha tenuto conto dei relativi costi nella valutazione dell'immobile.

L'esperto stimatore non ha rilevato difformità a livello edilizio e catastale.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, secondo il vigente PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 20 luglio 2016, pubblicata sul BURL n. 42 del 19 ottobre 2016 Serie Avvisi e Concorsi e successiva variante parziale (solo Piano delle Regole) in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 31 luglio 2018, pubblicata sul BURL n. 42 del 17 ottobre 2018 Serie Avvisi e Concorsi, ricade in "Zona R4 - Tessuto residenziale a media e bassa densità - da razionalizzare" (Art. 33 NTA); inoltre l'intero territorio comunale di Merate è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, apposto con D.M. del 2 maggio 1969 - G.U. n. 133 del 27 maggio 1969.

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 15 dicembre 2009 n. 299826/19823 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, ivi registrato il 29 dicembre 2009 al n. 2624 serie 1T e trascritto a Lecco il 30 dicembre 2009 ai nn. 18742/11977, con particolare riferimento alla convenzione stipulata con atto redatto in data 5 aprile 1989 n. 61738 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Merate, ivi registrato



il 20 aprile 1989 al n. 297 mod. II e trascritto a Lecco in data 5 giugno 1991 ai nn. 6028/4508.

### LOTTO TERZO

#### Proprietà Piena

In Comune Amministrativo di MERATE (LC), Sezione Censuaria di MERATE, Via Sant'Ambrogio n. 25, a parte del fabbricato condominiale eretto sul mappale 735, ente urbano di C.T. di mq. 520, posto auto coperto al piano terra; identificato catastalmente nel seguente modo:

#### Catasto Fabbricati - Sezione MER - Foglio 3

\* **mappale 735 sub. 744**, Via Sant'ambrogio n. 25, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 15, sup. cat. totale mq. 15, R.C. Euro 69,72

PRECISAZIONE CATASTALE: con variazione in data 3 ottobre 2019 n. 19910.1/2019, pratica n. LC0060959, è stato variato il foglio da 11 a 3 del mappale 735 sub. 744, per allineamento mappe.

Confini (anche con riferimento alla mappa di C.T.): mappale 848, cortile comune di cui al mappale 735 sub. 722 (BCNC), unità immobiliari di cui ai mappali 735 subb. 709, 745 e 729, cortile comune di cui al mappale 252 sub. 703 (BCNC) ed unità immobiliare di cui al mappale 735 sub. 728.

Accesso: l'esperto stimatore ha precisato che l'accesso pedonale avviene dal civico n. 25 attraverso l'androne di cui al mappale 252 sub. 703 (ex mappale 1204 sub. 703), mentre l'accesso carraio avviene dal civico n. 39 attraverso i cortili identificati con il mappale 255 e con il mappale 735 sub. 722.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, del Regolamento di Condominio e delle relative tabelle



millesimali che trovasi allegati rispettivamente sotto le lettere "A" e "B" all'atto redatto in data 14 giugno 2004 n. 278605/14918 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 7 luglio 2004 ai nn. 10959/7375.

In particolare, così come risulta dall'ultimo elaborato planimetrico presente in banca dati catastale, tra gli enti comuni sono compresi:

- il cortile comune identificato a Catasto Fabbricati - Sez. MER - Fg. 3 con il mappale 735 sub. 722 (bene non censibile comune ai mappali 735 subb. 708, 709, 735, 744 e 745);
- il cortile comune identificato a Catasto Fabbricati - Sez. MER - Fg. 3 con il mappale 252 sub. 703 (bene non censibile comune ai mappali 252 subb. 705, 706, 707, 708, 709, 711 e 712 nonché ai mappali 735 subb. 728, 729, 732, 733, 734, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745 e 747).

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: dall'atto di provenienza a parte debitrice si evince che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in epoca antecedente al 1<sup>a</sup> settembre 1967.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il predetto fabbricato, successivamente, è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati e/o presentati al Comune di Merate:

- concessione edilizia pratica n. 7496, rilasciata in data 12 maggio 2000 al n. 13729/2000 UT/DR/gt - 6473/98 - 9773 - 13038/00 di protocollo, per la ristrutturazione di edifici esistenti;
- concessione edilizia in variante pratica n. 7496, rilasciata in data 13 marzo 2001 al n. 9019/2001 UT/DR/gt di protocollo - rif. ns. prot. n. 28951/00, per modifiche



interne ed esterne al piano secondo e sottotetto;

- denuncia di inizio attività n. 566, presentata in data 21 novembre 2002 al n. 35071 di protocollo, per modifiche distributive interne;

- denuncia di inizio attività n. 634, presentata in data 6 giugno 2003 al n. 0016546 di protocollo, per variazioni interne.

L'esperto stimatore ha dichiarato altresì che è stata rilasciata dal Comune di Merate l'attestazione di agibilità per silenzio-assenso in data 14 giugno 2005 al n. 0019118/2005 UT/DR/sp di protocollo - rif. ns. prot. n. 0018326/2004.

L'esperto stimatore ha precisato che l'autorizzazione edilizia in sanatoria n. 20 del 20 gennaio 1997 e relativo permesso di abitabilità del 31 gennaio 1997, citati nell'atto di provenienza a parte debitrice, non riguardano l'unità immobiliare in oggetto.

L'esperto stimatore non ha rilevato difformità a livello edilizio e catastale.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, secondo il vigente PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 20 luglio 2016, pubblicata sul BURL n. 42 del 19 ottobre 2016 Serie Avvisi e Concorsi e successiva variante parziale (solo Piano delle Regole) in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 31 luglio 2018, pubblicata sul BURL n. 42 del 17 ottobre 2018 Serie Avvisi e Concorsi, ricade in "Zona R1 - Tessuto storico a prevalente destinazione residenziale - da tutelare" (Art. 27 NTA); inoltre l'intero territorio comunale di Merate è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, apposto con D.M. del 2 maggio 1969 - G.U. n. 133 del 27 maggio 1969.

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



specificata 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 1<sup>a</sup> marzo 2000 n. 239449/10985 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, ivi registrato il 21 marzo 2000 al n. 313 serie 1V e trascritto a Lecco il 31 marzo 2000 ai nn. 4142/2625.

#### LOTTO QUARTO

#### Proprietà Piena

In Comune Amministrativo di MERATE (LC), Sezione Censuaria di NOVATE BRIANZA, Via Campi n. 3, a parte del fabbricato condominiale eretto sul mappale 133, ente urbano di C.T. di mq. 1.605, vano ad uso autorimessa e vano ad uso deposito aperto al piano seminterrato; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

#### Catasto Fabbricati - Sezione NOV - Foglio 2

\* **mappale 133 sub. 733**, Via Campi n. SNC, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 17, sup. cat. totale mq. 19, R.C. Euro 79,02

\* **mappale 133 sub. 735**, Via Campi n. SNC, piano S1, cat. C/2, cl. 2, mq. 6, sup. cat. totale mq. 6, R.C. Euro 15,80

#### PRECISAZIONI CATASTALI:

- il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto è ubicato in Via Campi al civico n. 3 e non SNC, come risultante dalla banca dati catastale;
- con variazione in data 22 maggio 2015 n. 16965.1/2015, pratica n. LC0049554, è stato variato il foglio da 1 a 2 del mappale 133 sub. 733, per bonifica identificativo catastale;
- con variazione in data 22 maggio 2015 n. 16967.1/2015, pratica n. LC0049556, è stato variato il foglio da 1 a 2 del mappale 133 sub. 735, per bonifica identificativo



catastale.

Confini:

- del vano ad uso autorimessa: vano ad uso autorimessa di cui al mappale 133 sub. 732, corsello comune di cui al mappale 133 sub. 701 (BCNC), vano ad uso autorimessa di cui al mappale 133 sub. 734 e terrapieno;

- del vano ad uso deposito aperto: corsello e rampa comuni di cui al mappale 133 sub. 701 (BCNC) per tre lati e vano ad uso autorimessa di cui al mappale 133 sub. 734.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, in ragione di 3,62 millesimi per il vano ad uso autorimessa nonché di 0,69 millesimi per il vano ad uso deposito aperto, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, del Regolamento di Condominio e delle relative tabelle millesimali che trovano allegati rispettivamente sotto le lettere "A" e "B" all'atto redatto in data 26 marzo 2001 n. 249955/11911 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 6 aprile 2001 ai nn. 4692/3321.

In particolare, così come risulta dall'ultimo elaborato planimetrico presente in banca dati catastale, tra gli enti comuni sono compresi la rampa, il corsello, la scala ed il ripostiglio identificati a Catasto Fabbricati - Sezione NOV al foglio 2 con il mappale 133 sub. 701 (bene non censibile comune ai mappali 133 subb. dal 707 al 777).

L'esperto stimatore ha precisato che sulla parete del vano ad uso deposito aperto è collocato il quadro di comando delle pompe sommerse condominiali.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: dall'atto di provenienza a parte debitrice si evince che il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in epoca antecedente al 1<sup>a</sup>



settembre 1967.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il predetto fabbricato, successivamente, è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati dal Comune di Merate:

- concessione edilizia pratica n. 7034, rilasciata in data 26 maggio 1997 al n. 16595/96 UT/DR/gt - 1162-8316/97 di protocollo, per la ristrutturazione e sostituzione edilizia di edifici esistenti;

- concessione edilizia in variante pratica n. 7034, rilasciata in data 22 giugno 2000 al n. 18646 - 18050/98 - 4750/99 UT/DR/gt di protocollo, per modifiche interne ed esterne;

- concessione edilizia in variante pratica n. 7034, rilasciata in data 29 gennaio 2001 al n. 3128/01 UT/DR/sb di protocollo, per modifiche interne ed esterne.

L'esperto stimatore ha dichiarato altresì che è stato rilasciato dal Comune di Merate il certificato di abitabilità/agibilità in data 29 novembre 2022 al n. 36678/2002 UT/DR/sp di protocollo - rif. ns. prot. n. 4148/2001 di protocollo, con decorrenza in pari data.

L'esperto stimatore non ha rilevato difformità a livello edilizio e catastale.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto, secondo il vigente PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 20 luglio 2016, pubblicata sul BURL n. 42 del 19 ottobre 2016 Serie Avvisi e Concorsi e successiva variante parziale (solo Piano delle Regole) in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 31 luglio 2018, pubblicata sul BURL n. 42 del 17 ottobre 2018 Serie Avvisi e Concorsi, ricade in "Zona R1 - Tessuto storico a prevalente destinazione residenziale - da tutelare" (Art. 27 NTA); inoltre l'intero territorio comunale di Merate è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136





del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, apposto con D.M. del 2 maggio 1969 - G.U. n. 133 del 27 maggio 1969.

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 di provenienza a parte debitrice redatto in data 23 dicembre 2003 n. 273663/14406 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, ivi registrato il 15 gennaio 2004 al n. 97 serie 1T e trascritto a Lecco il 17 gennaio 2004 ai nn. 788/576, con particolare riferimento alla convenzione stipulata con atto redatto in data 18 luglio 1996 n. 132321 di repertorio Dott. Antonio Aurucci, già Notaio in Merate, ivi registrato il 2 agosto 1996 al n. 651 serie 2 e trascritto a Lecco in data 9 agosto 1996 ai nn. 9211/6419.

#### LOTTO QUINTO

#### Proprietà Piena

In Comune Amministrativo di MERATE (LC), Sezione Censuaria di MERATE, Via Cerri n. 19, a parte del fabbricato denominato "Condominio Residenza Due Pini" e più precisamente a parte del corpo boxes sotterraneo, vano ad uso autorimessa al piano primo-sottostrada; identificato catastalmente nel seguente modo:

#### Catasto Fabbricati - Sezione MER - Foglio 4

\* **mappale 4187 sub. 9**, Via Cerri n. SNC, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 13, sup. cat. totale mq. 14, R.C. Euro 80,57

PRECISAZIONE CATASTALE: il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in Via Cerri al civico n. 19 e non SNC, come risultante dalla banca dati catastale.



Confini: corsello comune di cui al mappale 4187 sub. 1 (BCNC), vano ad uso autorimessa di cui al mappale 4187 sub. 8, terrapieno e vano ad uso autorimessa di cui al mappale 4187 sub. 10.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, in ragione di 19,126 millesimi, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento di Condominio che, con unite tabelle millesimali, trovasi allegato all'atto redatto in data 25 gennaio 2007 n. 21412/9552 di repertorio Dott.ssa Fiorella Gasparro, Notaio in Milano, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 6 febbraio 2007 ai nn. 2308/1419.

In particolare, così come risulta dall'ultimo elaborato planimetrico presente in banca dati catastale, tra gli enti comuni sono compresi compresi il corsello e la rampa identificati a Catasto Fabbricati - Sez. MER - Fg. 4 con il mappale 4187 sub. 1 (bene comune non censibile).

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati o presentati al Comune di Merate:

- permesso di costruire pratica n. 9009, rilasciato in data 7 novembre 2003 al n. 0033301/03 UT/DR/gt di protocollo - rif. ns. prot. n. 0010895 - 0021797 - 0031166/03, per ampliamento, ristrutturazione, recupero sottotetto di edificio esistente, formazione di box interrati e recinzione;
- permesso di costruire in variante pratica n. 9009, rilasciato in data 14 ottobre 2004 al n. 0031353/04 UT/DR/gt di protocollo - rif. ns. prot. n. 0022826/04, per modifiche interne ed esterne da eseguire all'edificio in corso di ampliamento, ristrutturazione,



recupero sottotetto, formazione di box interrati e recinzione;

- permesso di costruire in variante pratica n. 9009, rilasciato in data 17 gennaio 2006 al n. 0002152/10.102 di protocollo del 19 gennaio 2006 - rif. ns. prot. 0032854

- 0038029/05, per modifiche alla recinzione, alla pavimentazione e formazione nicchie;

- denuncia di inizio attività pratica n. 1106, presentata in data 9 ottobre 2006 al n. 31879 di protocollo, per varianti alla disposizione interna dei tavolati al piano terra, primo, secondo ed interrato;

- permesso di costruire pratica n. 9009, rilasciato in data 13 dicembre 2006 al n. 040145 di protocollo del 18 dicembre 2006, rif. ns. prot. n. 0031880/06, per modifiche alla recinzione in corso di realizzazione e presa d'atto errata indicazione apertura sul fronte nord di edificio esistente.

L'esperto stimatore, con successiva integrazione, ha dichiarato altresì che è stato rilasciato dal Comune di Merate il certificato di agibilità per silenzio-assenso in data 27 marzo 2007 al n. 010143 di protocollo del 28 marzo 2007, ns. rif. prot. n. 0002728/2007.

L'esperto stimatore non ha rilevato difformità a livello edilizio e catastale.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, secondo il vigente PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 20 luglio 2016, pubblicata sul BURL n. 42 del 19 ottobre 2016 Serie Avvisi e Concorsi e successiva variante parziale (solo Piano delle Regole) in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 31 luglio 2018, pubblicata sul BURL n. 42 del 17 ottobre 2018 Serie Avvisi e Concorsi, ricade in "Zona R3 - Tessuto residenziale a media e bassa densità - da mantenere" (Art. 32 NTA); inoltre l'intero territorio comunale di Merate è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 22



gennaio 2004 n. 42, apposto con D.M. del 2 maggio 1969 - G.U. n. 133 del 27 maggio 1969.

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 3 giugno 2009 n. 299077/19432 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, ivi registrato il 18 giugno 2009 al n. 163 serie 1T e trascritto a Lecco il 19 giugno 2009 ai nn. 8833/5693.

#### LOTTO SESTO

#### Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di SANTA MARIA HOE' (LC), Via Papa Giovanni XXIII n. 41/A, a parte del fabbricato denominato "Condominio Selene", eretto sul mappale 1099 ente urbano di C.T. di mq. 1.014, vano ad uso autorimessa con annesso locale ripostiglio al piano interrato; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

#### Catasto Fabbricati - Foglio 5

\* **mappale 1099 sub. 710**, Via Giovanni XXIII n. SC, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 25, sup. cat. totale mq. 30, R.C. Euro 103,29

#### PRECISAZIONI CATASTALI:

- il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in Via Papa Giovanni XIII al civico n. 41/A e non SC, come risultante dalla banca dati catastale;
- con variazione del 19 gennaio 2022 n. 2/2022, è stato variato il foglio da 3 a 5 del mappale 1099 sub. 710, per allineamento mappe per riordino fondiario.

Confini: vano ad uso autorimessa di cui al mappale 1099 sub. 709, corsello comune



di cui al mappale 1099 sub. 701 (BCNC), vano ad uso autorimessa di cui al mappale 1099 sub. 711 e terrapieno.

Accesso e scarico: dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato, si evince che l'accesso e lo scarico al fabbricato condominiale in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, si hanno dalla Via Giovanni XXIII attraverso la strada di accesso di cui al mappale 1102 di C.T. di seguito riportata, nonchè in servitù attiva di passo pedonale, carraio e con automezzi come precisato nell'atto redatto in data 28 settembre 2004 n. 280577/15118 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, di seguito richiamato.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, in ragione di 24,66 millesimi, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento di Condominio che, con unite tabelle millesimali, trovasi allegato all'atto redatto in 24 novembre 2005 n. 74302/12482 di repertorio Dott. Alberto Cuocolo, già Notaio in Lecco, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 1<sup>a</sup> dicembre 2005 ai nn. 21502/12548.

In particolare, così come risulta dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato, tra gli enti comuni sono compresi:

- il cortile interrato identificato a Catasto Fabbricati - Fg. 5 con il mappale 1099 sub. 701 (bene non censibile comune a tutti i subalterni);
- le scale, il giardino ed i camminamenti identificati a Catasto Fabbricati - Fg. 5 con il mappale 1099 sub. 702 (bene non censibile comune ai subb. 718, 719, 720, 721, 722 e 723);
- la scala identificata a Catasto Fabbricati - Fg. 5 con il mappale 1099 sub. 703 (bene non censibile comune ai subb. 720 e 721);



- le aree urbane site al piano interrato ed al piano terreno, identificate catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 5

\* mappale 1099 sub. 704, Via Giovanni XXIII n. SC, Piano S1, Cat. F/1, cons. Mq. 26;

\* mappale 1099 sub. 705, Via Giovanni XXIII n. SC, Piano T, Cat. F/1, cons. Mq. 92.

E' pure compresa nella presente vendita la quota di 24,66 millesimi della quota complessiva di 1/4 (pari quindi a 6,17 millesimi), dell'area destinata a strada di accesso, identificata catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni - Foglio 5

\* mappale 1102, semin arbor 1, Mq. 213, R.D. Euro 1,16, R.A. Euro 0,77.

Confini (con riferimento alla mappa di C.T.): mappali 1099, 2532, 1101, 3236, Via Papa Giovanni XXIII, mappali 244 e 1098.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati o presentati al Comune di Santa Maria Hoè:

- permesso di costruire n. 90/02, rilasciato in data 25 ottobre 2003 al n. 6794 di protocollo, per costruzione di nuova palazzina plurifamiliare;

- denuncia di inizio attività pratica n. 06/05, presentata in data 14 febbraio 2005 al n. 0000970 di protocollo, per recupero del sottotetto ai fini abitativi, modifica serramenti in facciata e modifiche interne (diversa distribuzione dei tavolati);

- denuncia di inizio attività pratica edilizia n. 40/05, presentata in data 25 maggio 2005 al n. 0003807 di protocollo, per modifiche consistenti in spostamenti di



tavolati.

L'esperto stimatore ha precisato che dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato si evince che l'agibilità è stata richiesta in data 23 novembre 2005 ma che, presso gli archivi comunali, non è stata trovata copia.

L'esperto stimatore ha rilevato la seguente difformità a livello edilizio: nell'ultimo titolo edilizio era prevista la rimozione del divisorio che identifica il locale ripostiglio posto sul fondo del vano ad uso autorimessa; di fatto tale rimozione non è mai stata eseguita. La suddetta difformità è regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 2.000,00.

L'esperto stimatore ha rilevato la medesima difformità a livello catastale, regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante l'aggiornamento della scheda catastale, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 500,00.

Il futuro aggiudicatario, in alternativa alla sanatoria edilizia ed alla variazione catastale, potrà eseguire la rimessa in pristino dello stato autorizzato, mediante la demolizione del tramezzo e della porta, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 1.000,00.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 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'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, secondo il vigente PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale



n. 10 del 27 giugno 2014, pubblicata sul BURL n. 45 del 5 novembre 2014 Serie Avvisi e Concorsi, ricade in "Zona C1 - TUC - residenziale a saturazione intensiva" (Art. 14.6C NTA); inoltre l'intero territorio comunale di Santa Maria Hoè è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, apposto con D.M. del 6 giugno 1967 - G.U. n. 159 del 27 giugno 1967.

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 28 luglio 2006 n. 75254/13212 di repertorio Dott. Alberto Cuocolo, già Notaio in Lecco, ivi registrato il 1<sup>a</sup> agosto 2006 al n. 7564 serie 1T e trascritto a Lecco il 2 agosto 2006 ai nn. 15492/9849, con particolare riferimento alla servitù attiva di passo pedonale, carraio e con automezzi di cui all'atto redatto in data 28 settembre 2004 n. 280577/15118 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 20 ottobre 2004 ai nn. 16617/10809 ed ai nn. 16618/10810.

Si fa altresì particolare riferimento all'atto di asservimento redatto in data 10 ottobre 2003 n. 271497 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 31 ottobre 2003 ai nn. 16897/11163.

#### LOTTO SETTIMO

#### Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di SANTA MARIA HOE' (LC), Via Papa Giovanni XXIII n. 41/B, a parte del fabbricato condominiale eretto sul mappale 2532, ente urbano di C.T. di mq. 922, vano ad uso cantina al piano seminterrato; identificato catastalmente nel seguente modo:





Catasto Fabbricati - Foglio 5

\* **mappale 2532 sub. 8**, Via Giovanni XXIII, piano S1, cat. C/2, cl. 2, mq. 5, sup. cat. totale mq. 5, R.C. Euro 8,52

PRECISAZIONI CATASTALI:

- il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, è ubicato in Via Papa Giovanni XXIII al civico n. 41/B, civico non risultante dalla banca dati catastale;

- con variazione in data 19 gennaio 2022 n. 2/2022, è stato variato il foglio da 3 a 5 del mappale 2532 sub. 8, per allineamento mappe per riordino fondiario.

Confini: unità immobiliari di cui ai mappali 2532 subb. 16, 15 e 14, corridoio comune di cui al mappale 2532 sub. 1 (BCNC) e vano ad uso autorimessa di cui al mappale 2532 sub. 7.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, in ragione di 4,07 millesimi, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, del Regolamento di Condominio e delle tabelle millesimali che trovasi allegate sotto la lettera "A" all'atto redatto in data 17 dicembre 2003 n. 273419/14383 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 13 gennaio 2004 ai nn. 404/287.

In particolare, così come risulta dall'ultimo elaborato planimetrico presente in banca dati catastale, tra gli enti comuni sono compresi lo spazio di manovra ed i camminamenti identificati a Catasto Fabbricati - Fg. 5 con il mappale 2532 sub. 1 (bene non censibile comune ai subb. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16).

E' pure compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà dell'area destinata a strada di accesso, identificata catastalmente nel seguente modo:



Catasto Terreni - Foglio 5

\* mappale 1102, semin arbor 1, Mq. 213, R.D. Euro 1,16, R.A. Euro 0,77.

Confini (con riferimento alla mappa di C.T.): mappali 1099, 2532, 1101, 3236, Via Papa Giovanni XXIII, mappali 244 e 1098.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati o presentati al Comune di Santa Maria Hoè:

- concessione edilizia n. 36/2001, rilasciata in data 18 febbraio 2002 al n. 932 di protocollo, per la realizzazione di edifici plurifamiliari a destinazione residenziale;
- concessione edilizia n. 68/2002, rilasciata in data 17 settembre 2002 al n. 5424 di protocollo, per variante alla concessione edilizia n. 36/2001;
- denuncia di inizio attività n. 33/03, presentata in data 18 aprile 2003 al n. 2316 di protocollo, per modifiche interne (spostamento tavolati);
- denuncia di inizio attività n. 54/03, presentata in data 5 luglio 2003 al n. 4272 di protocollo, per modifiche interne (spostamento di tavolati);
- denuncia di inizio attività pratica n. 80/03, presentata in data 17 ottobre 2003 al n. 6635 di protocollo, per la formazione di tavolati nel piano seminterrato.

L'esperto stimatore non ha rilevato difformità a livello edilizio e catastale.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, secondo il vigente PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 27 giugno 2014, pubblicata sul BURL n. 45 del 5 novembre 2014 Serie Avvisi e Concorsi, ricade in "Zona C1 - TUC - residenziale a saturazione intensiva" (Art. 14.6c NTA); inoltre l'intero territorio comunale di Santa Maria Hoè è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, apposto con D.M. del



6 giugno 1967 - G.U. n. 159 del 27 giugno 1967.

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 23 dicembre 2003 n. 273663/14406 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, ivi registrato il 15 gennaio 2004 al n. 97 serie 1T e trascritto a Lecco il 17 gennaio 2004 ai nn. 788/576, con particolare riferimento alla servitù attiva di passo pedonale, carraio e con automezzi di cui all'atto redatto in data 28 settembre 2004 n. 280577/15118 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 20 ottobre 2004 ai nn. 16617/10809 ed ai nn. 16618/10810.

Si fa altresì particolare riferimento all'atto di asservimento redatto in data 17 gennaio 2002 n. 257386 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 1<sup>a</sup> febbraio 2002 ai nn. 1463/1056.

#### LOTTO OTTAVO

#### Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di SANTA MARIA HOE' (LC), Via Papa Giovanni XXIII n. 41/B, a parte del fabbricato condominiale eretto sul mappale 2532, ente urbano di C.T. di mq. 922, area urbana destinata a posto auto al piano terra; identificata catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 5

\* **mappale 2532 sub. 4**, Via Giovanni XXIII, piano T, cat. F1, mq. 16



PRECISAZIONI CATASTALI:

- il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, è ubicato in Via Papa Giovanni XXIII al civico n. 41/B, civico non risultante dalla banca dati catastale;
- con variazione in data 19 gennaio 2022 n. 2/2022, è stato variato il foglio da 3 a 5 del mappale 2532 sub. 4, per allineamento mappe per riordino fondiario.

Confini (anche con riferimento alla mappa di C.T.): camminamento comune di cui al mappale 2532 sub. 3 (BCNC), unità immobiliare di cui al mappale 2532 sub. 11, area urbana di cui al mappale 2532 sub. 17 e strada di accesso di cui al mappale 1102.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, del Regolamento di Condominio e delle tabelle millesimali che trovano allegato sotto la lettera "A" all'atto redatto in data 17 dicembre 2003 n. 273419/14383 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 13 gennaio 2004 ai nn. 404/287.

E' pure compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà dell'area destinata a strada di accesso, identificata catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni - Foglio 5

\* mappale 1102, semin arbor 1, Mq. 213, R.D. Euro 1,16, R.A. Euro 0,77.

Confini (con riferimento alla mappa di C.T.): mappali 1099, 2532, 1101, 3236, Via Papa Giovanni XXIII, mappali 244 e 1098.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in



oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati o presentati al Comune di Santa Maria Hoè:

- concessione edilizia n. 36/2001, rilasciata in data 18 febbraio 2002 al n. 932 di protocollo, per la realizzazione di edifici plurifamiliari a destinazione residenziale;
- concessione edilizia n. 68/2002, rilasciata in data 17 settembre 2002 al n. 5424 di protocollo, per variante alla concessione edilizia n. 36/2001;
- denuncia di inizio attività n. 33/03, presentata in data 18 aprile 2003 al n. 2316 di protocollo, per modifiche interne (spostamento tavolati);
- denuncia di inizio attività n. 54/03, presentata in data 5 luglio 2003 al n. 4272 di protocollo, per modifiche interne (spostamento di tavolati);
- denuncia di inizio attività pratica n. 80/03, presentata in data 17 ottobre 2003 al n. 6635 di protocollo, per la formazione di tavolati nel piano seminterrato.

L'esperto stimatore non ha rilevato difformità a livello edilizio mentre, a livello catastale, ha precisato che essendo l'unità immobiliare utilizzata come posto auto, deve essere classificata come C/6; pertanto il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere alla variazione catastale, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 400,00.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, secondo il vigente PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 27 giugno 2014, pubblicata sul BURL n. 45 del 5 novembre 2014 Serie Avvisi e Concorsi, ricade in "Zona C1 - TUC - residenziale a saturazione intensiva" (Art. 14.6c NTA); inoltre l'intero territorio comunale di Santa Maria Hoè è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, apposto con D.M. del 6 giugno 1967 - G.U. n. 159 del 27 giugno 1967.

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 23 dicembre 2003 n. 273663/14406 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, ivi registrato il 15 gennaio 2004 al n. 97 serie 1T e trascritto a Lecco il 17 gennaio 2004 ai nn. 788/576, con particolare riferimento alla servitù attiva di passo pedonale, carraio e con automezzi di cui all'atto redatto in data 28 settembre 2004 n. 280577/15118 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 20 ottobre 2004 ai nn. 16617/10809 ed ai nn. 16618/10810.

Si fa altresì particolare riferimento all'atto di asservimento redatto in data 17 gennaio 2002 n. 257386 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 1<sup>a</sup> febbraio 2002 ai nn. 1463/1056.

#### LOTTO NONO

#### Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di SANTA MARIA HOE' (LC), Via Papa Giovanni XXIII n. 41/B, a parte del fabbricato condominiale eretto sul mappale 2532, ente urbano di C.T. di mq. 922, area urbana destinata a posto auto al piano terra; identificata catastalmente nel seguente modo:

#### Catasto Fabbricati - Foglio 5

\* **mappale 2532 sub. 17**, Via Giovanni XXIII, piano T, cat. F1, mq. 13

#### PRECISAZIONI CATASTALI:

- il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, è ubicato in Via Papa Giovanni XXIII al civico n. 41/B, civico non risultante dalla banca dati catastale;



- con variazione in data 19 gennaio 2022 n. 2/2022, è stato variato il foglio da 3 a 5 del mappale 2532 sub. 17, per allineamento mappe per riordino fondiario.

Confini (anche con riferimento alla mappa di C.T.): area urbana di cui al mappale 2532 sub. 4, unità immobiliare di cui al mappale 2532 sub. 11, camminamento di cui al mappale 2532 sub. 1 (BCNC) e strada di accesso di cui al mappale 1102.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, del Regolamento di Condominio e delle tabelle millesimali che trovano allegato sotto la lettera "A" all'atto redatto in data 17 dicembre 2003 n. 273419/14383 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 13 gennaio 2004 ai nn. 404/287.

E' pure compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà dell'area destinata a strada di accesso, identificata catastalmente nel seguente modo:

#### Catasto Terreni - Foglio 5

\* mappale 1102, semin arbor 1, Mq. 213, R.D. Euro 1,16, R.A. Euro 0,77.

Confini (con riferimento alla mappa di C.T.): mappali 1099, 2532, 1101, 3236, Via Papa Giovanni XXIII, mappali 244 e 1098.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati o presentati al Comune di Santa Maria Hoè:

- concessione edilizia n. 36/2001, rilasciata in data 18 febbraio 2002 al n. 932 di protocollo, per la realizzazione di edifici plurifamiliari a destinazione residenziale;



- concessione edilizia n. 68/2002, rilasciata in data 17 settembre 2002 al n. 5424 di protocollo, per variante alla concessione edilizia n. 36/2001;
- denuncia di inizio attività n. 33/03, presentata in data 18 aprile 2003 al n. 2316 di protocollo, per modifiche interne (spostamento tavolati);
- denuncia di inizio attività n. 54/03, presentata in data 5 luglio 2003 al n. 4272 di protocollo, per modifiche interne (spostamento di tavolati);
- denuncia di inizio attività pratica n. 80/03, presentata in data 17 ottobre 2003 al n. 6635 di protocollo, per la formazione di tavolati nel piano seminterrato.

L'esperto stimatore non ha rilevato difformità a livello edilizio mentre, a livello catastale, ha precisato che essendo l'unità immobiliare utilizzata come posto auto, deve essere classificata come C/6; pertanto il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere alla variazione catastale, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 400,00.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, secondo il vigente PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 27 giugno 2014, pubblicata sul BURL n. 45 del 5 novembre 2014 Serie Avvisi e Concorsi, ricade in "Zona C1 - TUC - residenziale a saturazione intensiva" (Art. 14.6c NTA); inoltre l'intero territorio comunale di Santa Maria Hoè è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, apposto con D.M. del 6 giugno 1967 - G.U. n. 159 del 27 giugno 1967.

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 23 dicembre 2003 n. 273663/14406 di repertorio





Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, ivi registrato il 15 gennaio 2004 al n. 97 serie 1T e trascritto a Lecco il 17 gennaio 2004 ai nn. 788/576, con particolare riferimento alla servitù attiva di passo pedonale, carraio e con automezzi di cui all'atto redatto in data 28 settembre 2004 n. 280577/15118 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 20 ottobre 2004 ai nn. 16617/10809 ed ai nn. 16618/10810.

Si fa altresì particolare riferimento all'atto di asservimento redatto in data 17 gennaio 2002 n. 257386 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 1<sup>a</sup> febbraio 2002 ai nn. 1463/1056.

#### LOTTO DECIMO

##### Proprietà Piena

In Comune Amministrativo di MERATE (LC), Sezione Censuaria di SABBIONCELLO, Via Resegone n. 33, villa bifamiliare in corso di costruzione con annessa area di pertinenza, eretta sul mappale 2309 ente urbano di C.T. di mq. 2.230, disposta su due livelli (seminterrato e terra); identificata catastalmente nel seguente modo:

##### Catasto Fabbricati - Sezione SAB - Foglio 4

- \* **mappale 2309 sub. 703**, Via Resegone n. 33, piano S1-T, cat. A/7, cl. 3, vani 14, sup. cat. totale mq. 313, totale escluse aree scoperte mq. 306, R.C. Euro 2.458,33
- \* **mappale 2309 sub. 704**, Via Resegone n. 33, piano S1, cat. A/7, cl. 3, vani 6, sup. cat. totale mq. 126, totale escluse aree scoperte mq. 124, R.C. Euro 1.053,57
- \* **mappale 2309 sub. 2**, Via Resegone n. 33, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq. 39, sup. cat. totale mq. 44, R.C. Euro 241,70
- \* **mappale 2309 sub. 3**, Via Resegone n. 33, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq. 30, sup.



cat. totale mq. 31, R.C. Euro 185,92

\* **mappale 2309 sub. 4**, Via Resegone n. 33, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq. 29, sup.

cat. totale mq. 30, R.C. Euro 179,73

\* **mappale 2139 sub. 701**, Via Resegone n. SC, piano T, cat. F1, mq. 10

E' pure compresa nella presente vendita l'unità immobiliare identificata catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione SAB - Fg. 4

\* mappale 2309 sub. 702, Via Resegone n. 33, Piano S1, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. Mq. 9, Sup. Cat. Totale mq. 13, R.C. Euro 27,89 (bene comune censibile).

Confini a corpo (con riferimento alla mappa di C.T.): mappali 2278, 2328, 2544, 2543, 2492, 2953, 2951 e 1562.

Inoltre, nella presente vendita, è pure compresa la piena proprietà degli appezzamenti di terreno adibiti a strada di accesso, identificati catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sez. SAB - Fg. 4

\* mappale 2320, Via Resegone n. SC, Piano T, Cat. F/1, Cons. Mq. 2;

\* mappale 2323, Via Resegone n. SC, Piano T, Cat. F/1, Cons. Mq. 20;

\* mappale 2328, Via Resegone n. SC, Piano T, Cat. F/1, Cons. Mq. 135;

\* mappale 2544, Via Resegone n. SC, Piano T, Cat. F/1, Cons. Mq. 70;

Catasto Terreni - Sez. Sabbioncello - Fg. 9

\* mappale 2142, semin arbor 1, mq. 260, R.D. Euro 1,54, R.A. Euro 1,21;

\* mappale 2145, semin arbor 1, mq. 166, R.D. Euro 0,99, R.A. Euro 0,77.

Confini a corpo (con riferimento alla mappa di C.T.): mappali 2327, 2322, 2351, 2326, 2324, 2325, 3077, 2141 e 2144, Via Resegone, mappali 1794, 1899, 1798, 2822, 2841, 2840, 2161, 2543, 2139, 2309, 2278.



Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati o presentati al Comune di Merate:

- concessione edilizia pratica edilizia n. 8839, rilasciata in data 16 gennaio 2003 al n. 0002007/2003 UT/DR/sb di protocollo - rif. ns. prot. 29663/02, per la formazione di fabbricato accessorio interrato;
- domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi, presentata in data 10 dicembre 2004 al n. 0037359 di protocollo, per la formazione di locali accessori; successiva domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi, presentata in data 10 dicembre 2004 al n. 0037359 di protocollo, per cambio di destinazione da locali accessori a locali di abitazione. Al riguardo l'esperto stimatore ha precisato che nella pratica agli atti sono presenti solo le suddette domande con allegata documentazione fotografica, senza alcun riferimento agli estremi catastali;
- permesso di costruire pratica n. 10402, rilasciato in data 17 giugno 2009 al n. 0019495 di protocollo del 18 giugno 2009 rif. ns. prot. n. 0035816/08 DR/sb, per completamento della recinzione e formazione degli accessi carrai e pedonali. Al riguardo l'esperto stimatore ha precisato che non sono state eseguite le opere relative al compendio immobiliare in oggetto;
- denuncia di inizio attività pratica n. 10402/compl, presentata in data 17 ottobre 2012 al n. 0030842 di protocollo, per modifiche in variante alla recinzione, agli accessi pedonali e carrai in corso di realizzazione;
- denuncia di inizio attività pratica n. 1605, presentata in data 14 novembre 2012 al n. 0034168 di protocollo, per modifica di vano contatori esistente e conseguente parziale rimozione di tratto di recinzione esterna esistente;



- permesso di costruire pratica n. 11169, rilasciato in data 15 maggio 2013 al n. 0016509 di protocollo del 20 maggio 2013 - rif. ns. prot. n. 0014083/2013, per la realizzazione di un fabbricato accessorio interrato da adibire a box, di un tratto di recinzione e di pavimentazione esterna. Al riguardo l'esperto stimatore ha precisato che sono stati realizzati gli scavi ma che non è stato possibile verificare l'effettiva consistenza di quanto autorizzato;

- permesso di costruire pratica n. 11258, rilasciato in data 25 febbraio 2014 al n. 0006462 di protocollo del 26 febbraio 2014 - rif. ns. n. 0013679/2014, per ristrutturazione ed ampliamento, con cambio di destinazione d'uso di edificio esistente, modifica tratto di recinzione e formazione di ulteriori n. 2 posti auto esterni. Al riguardo l'esperto stimatore ha precisato che la pratica edilizia prevede la realizzazione di tre unità immobiliari residenziali (due al piano seminterrato ed una al piano terra), senza la presenza di un collegamento verticale interno che invece è presente nello stato di fatto dei luoghi.

L'esperto stimatore ha precisato che, visto lo stato rustico dell'immobile e la mancata possibilità di accesso dovuta alla vegetazione, non ha potuto verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e l'ultima pratica edilizia. Il futuro aggiudicatario dovrà comunque provvedere, a propria cura e spese, alla presentazione di una pratica edilizia per le opere di completamento con pagamento degli oneri concessori da quantificare con l'ufficio tecnico comunale.

L'esperto stimatore ha rilevato la seguente difformità a livello catastale: quanto raffigurato sulla scheda catastale non risulta congruo con lo stato di fatto dei luoghi e con il progetto edilizio agli atti; pertanto il futuro aggiudicatario, una volta completati i lavori dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'aggiornamento catastale.



Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che sull'elaborato planimetrico viene raffigurato il mappale 2309 sub. 705 che, nello stato di fatto dei luoghi sembrerebbe essere ricompreso in un altro mappale di proprietà di terzi; pertanto il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, previa verifica dei precedenti frazionamenti e passaggi di proprietà.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, secondo il vigente PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 20 luglio 2016, pubblicata sul BURL n. 42 del 19 ottobre 2016 Serie Avvisi e Concorsi e successiva variante parziale (solo Piano delle Regole) in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 31 luglio 2018, pubblicata sul BURL n. 42 del 17 ottobre 2018 Serie Avvisi e Concorsi Serie Avvisi e Concorsi, ricade in "Zona R3 - Tessuto residenziale a media e bassa densità - da mantenere" (Art. 32 NTA); inoltre l'intero territorio comunale di Merate è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, apposto con D.M. del 2 maggio 1969 - G.U. n. 133 del 27 maggio 1969.

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 nei seguenti atti:

- nell'atto di vendita redatto in data 27 marzo 2002 n. 259032/12838 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, ivi registrato l'11 aprile 2002 al n. 448 serie 1V e trascritto a Lecco in data 12 aprile 2002 ai nn. 5390/3717 ed ai nn. 5391/3718;
- nell'atto di vendita redatto in data 4 novembre 2004 n. 281552/15230 di repertorio



Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, ivi registrato il 18 novembre 2004 al n. 2520 serie 1T e trascritto a Lecco il 19 novembre 2004 ai nn. 18733/11972;

- nell'atto di permuta di reliquati di terreno a rettifica di confini redatto in data 18 gennaio 2006 n. 290549/16472 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, ivi registrato il 26 gennaio 2006 al n. 302 serie 1T e trascritto a Lecco il 27 gennaio 2006 ai nn. 1772/1186.

Si fa altresì particolare riferimento a quanto contenuto:

- nell'atto di impegnativa volumetrica per sfruttamento edilizio stipulato in data 6 settembre 1990 n. 71206 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 15 settembre 1990 ai nn. 8848/6682;

- nell'atto di costituzione di servitù di passo pedonale, carrale e di sottoservizi in genere redatto in data 21 dicembre 1990 n. 73854 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 16 gennaio 1991 ai nn. 818/715;

- nell'atto di asservimento stipulato in data 7 novembre 2007 n. 296604/18090 di repertorio Dott. Achille Tasca, già Notaio in Merate, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 16 novembre 2007 ai nn. 21181/12699;

- nell'atto di costituzione di servitù di passo pedonale, carraio e di servizi urbanistici redatto in data 11 dicembre 2012 n. 115218/10153 di repertorio Dott. Simone Mario, Notaio in Milano, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 13 dicembre 2012 ai nn. 16506/12531.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base di tutti i lotti, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 15% sul prezzo stimato, in ragione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di



eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

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 25 settembre 2024 alle ore 09:20, 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 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 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



seguinte 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](http://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 18 aprile 2024

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Matteo Bullone