



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 105/2013**

AVVISO DI **QUARTA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

La Dott.ssa Federica Croce, Notaio in Lecco, delegata con ordinanza ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco, alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con atto notificato al soggetto esecutato in data 5 aprile 2013 e trascritto a COMO in data 13 maggio 2013 ai nn. 11840/8587;

**RENDE NOTO**

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. AIROLDI ALBA CHIARA ai seguenti recapiti: telefono: 0341363494; email: albachiarairoldi@libero.it;**

**A V V I S A**

che presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, Via Roma n. 28 -Lecco- procederà alla:

**-VENDITA SENZA INCANTO: 10 novembre 2021 alle ore 14:15 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Prezzo base del LOTTO PRIMO Euro 143.732,81

offerta efficace a partire da Euro 107.799,61

(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 22.992,19

offerta efficace a partire da Euro 17.244,14

(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 13.921,88

offerta efficace a partire da Euro 10.441,41

(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 155.903,91

offerta efficace a partire da Euro 116.927,93

(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 12.487,50

(di cui lettera A) Euro 8.320,64 e lettera B) Euro 4.166,86)

offerta efficace a partire da Euro 9.365,62

(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 COLICO (LC), via Nazionale Sud n. 33, villino composto nello stato di fatto, come relazionato dal CTU, da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno di servizio, studio e balcone al piano rialzato, disimpegno, bagno di servizio, tre camere da letto e due balconi al piano primo, oltre ad autorimessa, ripostiglio, bagno, locale caldaia e cantina al piano seminterrato, ivi comprese scale interna ed esterne di collegamento; nella sua consistenza originaria identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione COL - Foglio 10

\* **mappale 8240 sub. 501**, Via Campera, piano 1, cat. A/7, cl. 2, vani 4,5, sup. cat.



totale mq. 106, totale escluse aree scoperte mq. 99, R.C. Euro 708,84

\* **mappale 8240 sub. 502**, Via Campera, piano T-S1, cat. A/7, cl. 2, vani 6, sup. cat. totale mq. 162, totale escluse aree scoperte mq. 161, R.C. Euro 945,12

il villino sopra descritto, con l'annessa area di pertinenza circostante ed unita ulteriore area di pertinenza in lato di sud-est, pure da trasferirsi con la presente vendita, risultano identificati catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni - Foglio 1

\* **mappale 8240**, ENTE URBANO, Ha. 0.06.10 (Are sei Centiare dieci)

\* **mappale 13970**, SEMIN ARBOR cl. 1, Ha. 0.01.23 (Are uno Centiare ventitré),  
Reddito Dominicale Euro 0,70, Reddito Agrario Euro 0,70

\* **mappale 13972**, SEMIN ARBOR cl. 1, Ha. 0.02.00 (Are due), Reddito Dominicale Euro 1,14, Reddito Agrario Euro 1,14

per una superficie a verde non coperta dal fabbricato di circa mq.829.

PRECISAZIONI CATASTALI: si fa avvertenza che:

= il sopra descritto villino, oggetto di esecuzione, è ubicato in via Nazionale Sud n.33 e non in Campera come risultante dai dati catastali;

= il villino in parola, catastalmente individuato dai citati mapp.8240 sub.501 e 8240 sub.502 corrispondenti a due unità immobiliari distinte, risulta invece utilizzato - a risultanze della descrizione di cui sopra - come un'unica unità immobiliare suddivisa su due piani abitabili, oltre al piano seminterrato destinato a locali accessori.

Confini in corpo: via Nazionale Sud da cui si accede, mappali 11556, 18014, via San Carlo da cui pure si accede, mappali 19146, 19147, 18950, 19145, 18950, 18868, e 11282 di C.T.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): Il CTU ha affermato che il fabbricato



oggetto del presente avviso di vendita è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, e precisamente in forza del Nulla Osta per la esecuzione di lavori edili rilasciato dal Comune di Colico in data 29 ottobre 1966 Pratica N.87 Anno 1966 Protocollo N.3809.

Successivamente sono state rilasciate dal Comune predetto in data 11 gennaio 1971 la Licenza di Costruzione Registro Costruzioni N.7 Prot.N.4403, per la copertura di una veranda ed in data 5 aprile 1990 l'Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria N.81/90.

Il CTU ha dichiarato che l'intervento edilizio, da cui è originato il fabbricato in oggetto, risulta verificato, sulla base dei titoli abilitativi sopra citati, conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio, mentre con riguardo alla conformità catastale sono state riscontrate piccole difformità tra la scheda planimetrica e lo stato di fatto per le partizioni interne.

Il CTU ha evidenziato che sul mappale 13972 vi sono dei "capanni" realizzati in assenza di qualsivoglia autorizzazione e non rappresentati sulla mappa; il futuro aggiudicatario dovrà verificare se sarà possibile una sanatoria.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 il futuro aggiudicatario, 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.

Il CTU ha dichiarato che il lotto in parola, secondo la previsione urbanistica del P.G.T. del Comune di Colico, viene definito come "Tessuto di recente formazione" (TRF), Ambito di ricomposizione morfologica (ARM), Recente formazione (RF).

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della



detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 5% 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.

Gli immobili si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti.

Si dà atto che gli immobili di cui al presente avviso di vendita risultano oggetto delle sotto elencate formalità pregiudizievoli, le quali non verranno ordinate di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento, e precisamente:

- trascrizione effettuata a Como in data 31/12/1999 ai nn.27346/18211 di costituzione di fondo patrimoniale di cui all'atto in data 22 maggio 1999 al n.27565 di rep. a rogito dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio;
- trascrizione effettuata a Como in data 15/01/2010 ai nn.1002/592 dell'ordinanza di sequestro conservativo dipendente dal provvedimento giudiziario della Corte d'Appello di Milano in data 17/12/2009 n.147 di repertorio.

#### LOTTO SECONDO

##### Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di COLICO (LC), località Sopra Fregee, rustico non ultimato, in stato di abbandono, composto, come relazionato dal CTU, da un unico locale al piano terra, con terreni circostanti in corrispondenza di uno dei percorsi che conducono al Monte Legnone, il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione COL - Foglio 22

\* **mappale** 7239, Via Fregee, piano T, cat. A/4, cl. 1, vani 1, sup. cat. totale mq. 67,



totale escluse aree scoperte mq. 67, R.C. Euro 37,18

Catasto Terreni - Foglio 1

\* **mappale** 6980, BOSCO CEDUO cl. 3, Ha. 0.27.30 (Are ventisette Centiare trenta), Reddito Dominicale Euro 4,23, Reddito Agrario Euro 0,70

\* **mappale** 7240, BOSCO CEDUO cl. 3, Ha. 0.02.50 (Are due Centiare cinquanta), Reddito Dominicale Euro 0,39, Reddito Agrario Euro 0,06

\* **mappale** 7235, BOSCO CEDUO cl. 3, Ha. 0.11.60 (Are undici Centiare sessanta), Reddito Dominicale Euro 1,80, Reddito Agrario Euro 0,30

\* **mappale** 9300, BOSCO CEDUO cl. 4, Ha. 0.22.70 (Are ventidue Centiare settanta), Reddito Dominicale Euro 3,52, Reddito Agrario Euro 0,59

\* **mappale** 9469, BOSCO CEDUO cl. 3, Ha. 0.01.70 (Are uno Centiare settanta), Reddito Dominicale Euro 0,26, Reddito Agrario Euro 0,04

Confini in corpo dei mapp.7239, 6980 e 7235: da nord-ovest in senso orario, tratturo carrabile da cui si accede, mapp.7237 e 7236, ancora il tratturo predetto, mapp.7233, 7234, 7241 e 7242.

Confini del mapp.7240: da nord-ovest in senso orario, mapp.7245, ragioni di terzi, mapp.7238, tratturo carrabile da cui si accede, ragioni di terzi.

Confini del mapp.9469: da nord-ovest in senso orario, tratturo carrabile da cui si accede, mapp.7232 e 7888.

Confini del mapp.9300: da nord-ovest in senso orario, mapp.7233, tratturo carrabile da cui si accede, mapp.7384, 7383 e 7349.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): Il CTU ha affermato che il manufatto oggetto del presente avviso di vendita, nella sua originaria consistenza, è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967.



Successivamente sono state rilasciate dal Comune di Colico in data 15 aprile 1983 la Concessione Edilizia Pratica N.13/83 ed in data 25 settembre 1997 la Concessione Edilizia in Sanatoria C.Ed.n.19/CN per demolizione e ricostruzione al rustico fino al piano primo di fabbricato esistente.

Il CTU non si è pronunciato sulla conformità urbanistico-edilizia della costruzione in parola, limitandosi nel paragrafo relativo ad elencare la storia delle relative pratiche edilizie, mentre con riguardo alla conformità catastale non sono state riscontrate difformità sostanziali tra la scheda planimetrica catastale e lo stato di fatto, in quanto viene riportato un vano abitativo non abitato.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 il futuro aggiudicatario, 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.

Il CTU ha, altresì, affermato che la proprietà in oggetto non risulta fisicamente delimitata; i terreni sono sottoposti al solo vincolo idrogeologico.

Il CTU ha dichiarato che tutti i mappali oggetto del presente Lotto, secondo la previsione urbanistica del P.G.T. del Comune di Colico, risultano in "Ambiti a prevalente valenza paesistica" (AVP).

In perizia il CTU ha accennato ad un episodio di incendio avvenuto negli anni precedenti che ha interessato la costruzione di che trattasi.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 5% 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.

Gli immobili si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si dà atto che gli immobili di cui al presente avviso di vendita risultano oggetto delle sotto elencate formalità pregiudizievoli, le quali non verranno ordinate di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento, e precisamente:

- trascrizione effettuata a Como in data 31/12/1999 ai nn.27346/18211 di costituzione di fondo patrimoniale di cui all'atto in data 22 maggio 1999 al n.27565 di rep. a rogito dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio;
- trascrizione effettuata a Como in data 15/01/2010 ai nn.1002/592 dell'ordinanza di sequestro conservativo dipendente dal provvedimento giudiziario della Corte d'Appello di Milano in data 17/12/2009 n.147 di repertorio.

#### LOTTO TERZO

#### Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di COLICO (LC), via La Cariola, appezzamento di terreno sito, come relazionato dal CTU, in ambito periferico, e più precisamente nella zona nord appena sopra la Strada Provinciale 72, costituito da un prato pianeggiante in fregio alla citata via La Cariola con insistente un rustico (non accatastato) ad un piano tipo casello-deposito, composto da unico locale di forma rettangolare con aperture sul fronte e copertura ad un'unica falda, addossato al rilievo boscato a monte, identificato catastalmente nel seguente modo:

#### Catasto Terreni - Foglio 1

\* **mappale** 6067, PRATO cl. 3, Ha. 0.08.70 (Are otto Centiare settanta), Reddito Dominicale Euro 2,70, Reddito Agrario Euro 3,15





Confini: da nord in senso orario, via La Cariola da cui si accede, mapp.6068, ragioni di terzi, mapp.8940.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): Dall'atto di provenienza si evince che l'edificazione del rustico entrostante al terreno, oggetto del presente avviso di vendita, è avvenuta anteriormente al 1° settembre 1967; il CTU ha altresì affermato che, per quanto concerne il citato rustico, non risulta presentata alcuna pratica edilizia, pertanto, a suo giudizio deve ritenersi abusivo, per il che si dovrà predisporre una pratica di sanatoria edilizia, qualora possibile, con un costo stimabile di euro 4.000,00/5.000,00.

Per quanto riguarda, invece, la conformità catastale, non esistendo alcuna scheda planimetrica nel Catasto Fabbricati poiché risulta in banca dati solamente la consistenza del terreno a prato, il CTU ha segnalato che si dovrà quindi predisporre, successivamente alla pratica di sanatoria, anche il nuovo accatastamento.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 il futuro aggiudicatario, 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.

Il CTU ha, altresì, affermato che la proprietà in oggetto non risulta fisicamente delimitata; il terreno è sottoposto al solo vincolo idrogeologico.

Il CTU ha dichiarato che il terreno in oggetto, secondo la previsione urbanistica del P.G.T. del Comune di Colico, risulta ad uso agricolo, in particolare ubicato in "Area di rilevanza locale per l'attività agricola" (AAL).



Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 5% 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.

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, eventuali servitù attive e passive.

Si dà atto che l'immobile di cui al presente avviso di vendita risulta oggetto delle sotto elencate formalità pregiudizievoli, le quali non verranno ordinate di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento, e precisamente:

- trascrizione effettuata a Como in data 31/12/1999 ai nn.27346/18211 di costituzione di fondo patrimoniale di cui all'atto in data 22 maggio 1999 al n.27565 di rep. a rogito dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio;
- trascrizione effettuata a Como in data 15/01/2010 ai nn.1002/592 dell'ordinanza di sequestro conservativo dipendente dal provvedimento giudiziario della Corte d'Appello di Milano in data 17/12/2009 n.147 di repertorio.

#### LOTTO QUARTO

#### Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di COLICO (LC), via Nazionale Nord n. 44, compendio immobiliare costituito nello stato di fatto, come relazionato dal CTU, da:

a) edificio a destinazione mista, articolato in tre volumi adiacenti tra loro, in linea e con diverse altezze, della superficie lorda complessiva di circa mq.425,28, corrispondenti rispettivamente a:

= autorimessa al piano terra con superiore appartamento al piano primo, cui si



accede mediante scala esterna e susseguente balcone, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno di servizio, ripostiglio e due camere da letto, ivi compreso locale caldaia al piano terra;

= magazzino con bagno di servizio e ripostiglio al piano terra;

= officina al piano terra;

il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione COL - Foglio 6

\* **mappale 17810 sub. 1**, Via Nazionale Nord, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, vani 7, sup. cat. totale mq. 107, totale escluse aree scoperte mq. 106, R.C. Euro 614,58

\* **mappale 17810 sub. 3**, Via Nazionale Nord, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 95, sup. cat. totale mq. 92, R.C. Euro 529,88

\* **mappale 17810 sub. 701**, Via Nazionale Nord Snc, piano T, cat. C/2, cl. 1, mq. 70, sup. cat. totale mq. 77, R.C. Euro 166,30

\* **mappale 17810 sub. 702**, Via Nazionale Nord Snc, piano T, cat. C/3, cl. 2, mq. 121, sup. cat. totale mq. 134, R.C. Euro 562,42

b) appezzamento di terreno con entrostante edificio a destinazione artigianale, articolato in unico volume, della superficie lorda/commerciale di circa mq.120,00, costituito da magazzino al piano terra non accatastato, identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni - Foglio 1

\* **mappale 386**, SEMIN ARBOR cl. 3, Ha. 0.11.00 (Are undici), Reddito Dominicale Euro 2,84, Reddito Agrario Euro 5,11

Agli edifici sopra citati sono annesse, oltre alle aree pertinenziali (non coperte dai fabbricati) facenti parte dei citati mapp.17810 e 386, le ulteriori aree di pertinenza, pure da trasferirsi con la presente vendita, identificate catastalmente nel seguente



modo:

Catasto Terreni - Foglio 1

\* **mappale** 12306, SEMIN ARBOR cl. 3, Ha. 0.12.20 (Are dodici Centiare venti),

Reddito Dominicale Euro 3,15, Reddito Agrario Euro 5,67

\* **mappale** 16081, SEMIN ARBOR cl. 2, Ha. 0.01.80 (Are uno Centiare ottanta),

Reddito Dominicale Euro 0,79, Reddito Agrario Euro 0,93

\* **mappale** 16082, SEMIN ARBOR cl. 2, Ha. 0.02.80 (Are due Centiare ottanta),

Reddito Dominicale Euro 1,23, Reddito Agrario Euro 1,45

\* **mappale** 16083, SEMIN ARBOR cl. 2, Ha. 0.06.00 (Are sei), Reddito Dominicale

Euro 2,63, Reddito Agrario Euro 3,10

nonché, per la quota di comproprietà in ragione di 1/2 (un mezzo), nel seguente

modo:

Catasto Fabbricati - Sezione COL - Foglio 6

\* **mappale** 17811, Via Nazionale Nord, piano T, cat. F1, mq. 1.757

Confini in corpo dell'intero compendio immobiliare: da nord, con inclinazione est, in senso orario, proprietà Ferrovie dello Stato, mapp.12305, ancora proprietà Ferrovie dello Stato, mapp.12307 e 12304, via Nazionale Nord da cui si accede, mapp.19948 e 17114.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): Il CTU ha affermato:

= che il fabbricato compreso nel presente avviso di vendita, descritto al punto a), è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Colico, e più precisamente:

- Nulla Osta per la esecuzione di lavori edili in data 20 dicembre 1967 Pratica N.94 Anno 1967 Protocollo N.4299;



- Concessione Edilizia in data 26 maggio 1981 Pratica Edilizia N.103 Anno 1981 Prot.N.1519;

- Concessione Edilizia in Sanatoria in data 26 marzo 2002 prat.n.56-1D4/cond. prot.5248, con contestuale Permesso di agibilità avente decorrenza in pari data prat.n.56-1D4/cond. prot.5249;

= che il fabbricato compreso nel presente avviso di vendita, descritto al punto b), ha formato oggetto per la sua costruzione della Concessione Edilizia "a sanatoria" rilasciata dal Comune di Colico in data 8 novembre 1990 Pratica Edilizia N.258/90;

= che per la formazione di recinzione interessante il compendio immobiliare di che trattasi è stata rilasciata dal Comune predetto in data 16 novembre 1989 la Concessione Edilizia Pratica Edilizia N.280/89.

Il CTU ha, altresì, dichiarato che attualmente risulta in giacenza per mancata realizzazione, il Permesso di Costruire N.214/07 in data 5 novembre 2007 per formazione di nuova recinzione.

Il CTU ha dichiarato che gli interventi edilizi da cui sono originati i fabbricati in oggetto risultano verificati, sulla base dei titoli abilitativi sopra citati, relativamente alla conformità urbanistico-edilizia, mentre con riguardo alla conformità catastale l'edificio descritto al punto b) non risulta ancora accatastato e, quindi, neppure inserito in mappa, per il che si dovrà provvedere ad attivare le relative pratiche all'uopo necessarie; per quanto concerne, invece, l'edificio descritto al punto a) sono state riscontrate difformità sostanziali tra la scheda planimetrica del mapp.17810 sub.1 e lo stato di fatto per le partizioni interne dell'appartamento. Inoltre il CTU stesso ha segnalato che l'intestazione dei mapp.386, 12306, 16081, 16082 e 16083 riporta ancora i nominativi dei precedenti proprietari e non quelli degli attuali.



Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 il futuro aggiudicatario, 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.

Il CTU ha precisato che gli immobili sono vincolati "Bellezze d'insieme della fascia costiera del Lago di Como", secondo quanto previsto dall'art. 136 del D.Lgs 42/2004.

Il CTU ha dichiarato che tutto il lotto in parola, secondo la previsione urbanistica del P.G.T. del Comune di Colico, si estende su area definita come "Ambito per attività produttive" (AAP), in particolare Insediamenti compatti manifatturieri (IC).

Il CTU ha evidenziato l'esistenza di una scrittura privata datata 10/12/1998 per convenzione confinaria per la costruzione di fabbricati a confine dei mappali 16081, 16082, 16083, di cui non è stata tuttavia reperita la trascrizione.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 5% 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.

Gli immobili si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti.

Si dà atto che gli immobili di cui al presente avviso di vendita risultano oggetto delle sotto elencate formalità pregiudizievoli, le quali non verranno ordinate di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento, e precisamente:



- trascrizione effettuata a Como in data 31/12/1999 ai nn.27346/18211 di costituzione di fondo patrimoniale di cui all'atto in data 22 maggio 1999 al n.27565 di rep. a rogito dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio;
- trascrizione effettuata a Como in data 15/01/2010 ai nn.1002/592 dell'ordinanza di sequestro conservativo dipendente dal provvedimento giudiziario della Corte d'Appello di Milano in data 17/12/2009 n.147 di repertorio.

#### LOTTO QUINTO

In Comune Amministrativo e Censuario di COLICO (LC), appezzamento di due terreni dalla forma stretta ed allungata, facente parte, come relazionato dal CTU, della vasta piana che contorna la sponda del lago nella zona a nord di detto Comune, senza accesso carrabile e di difficile accesso pedonale attraverso lotti confinanti, posto sotto una linea dell'alta tensione che corre parallela alla riva lacuale, identificato catastalmente nel seguente modo:

#### A) Proprietà Piena

#### Catasto Terreni - Foglio 1

\* **mappale 15553**, SEMINATIVO cl. 2, Ha. 0.08.30 (Are otto Centiare trenta), Reddito Dominicale Euro 3,64, Reddito Agrario Euro 4,29

#### B) Quota indivisa di 1/2 del diritto di proprietà

\* **mappale 15552**, SEMINATIVO cl. 2 , Ha. 0.08.30 (Are otto Centiare trenta), Reddito Dominicale Euro 3,64, Reddito Agrario Euro 4,29

Confini in corpo: da nord in senso orario, mapp. 11609, 9673, 12013, 9604, fosso colatore, mapp.15551.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): Il CTU ha affermato, per quanto concerne la destinazione urbanistica dei mapp.15552 e 15553 oggetto del presente avviso di



vendita, che - secondo la previsione urbanistica del P.G.T. del Comune di Colico - risultano in “Ambiti agricoli di interesse strategico” (AAS) ed “Ambiti a prevalente valenza ambientale (AVA).

Per quanto riguarda la conformità catastale, il mapp.15552 risulta ancora intestato alla dante causa della parte eseguita.

Il CTU ha, altresì, affermato che la proprietà in oggetto non risulta fisicamente delimitata.

Il CTU ha precisato che l’immobile è vincolato “Bellezze d’insieme della fascia costiera del Lago di Como”, secondo quanto previsto dall’art. 136 del D.Lgs 42/2004.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 5% 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.

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, eventuali servitù attive e passive.

Si dà atto che l’immobile di cui al presente avviso di vendita risulta oggetto delle sotto elencate formalità pregiudizievoli, le quali non verranno ordinate di cancellazione con l’emissione del decreto di trasferimento, e precisamente:

- trascrizione effettuata a Como in data 31/12/1999 ai nn.27346/18211 di costituzione di fondo patrimoniale di cui all’atto in data 22 maggio 1999 al n.27565 di rep. a rogito dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio;
- trascrizione effettuata a Como in data 15/01/2010 ai nn.1002/592 dell’ordinanza di





sequestro conservativo dipendente dal provvedimento giudiziario della Corte d'Appello di Milano in data 17/12/2009 n.147 di repertorio; la cui causa, a cautela della quale veniva eseguita la predetta trascrizione, risulta cancellata.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte debitrice nonché nella perizia allegata agli atti.

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, anche in riferimento ai contratti di locazione.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

Il Notaio delegato informa che il Giudice dell'Esecuzione ha fornito le seguenti indicazioni quale prassi da intendersi instaurata presso il Tribunale di Lecco, ovvero:

#### **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; **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](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 nonché l'estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale; **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 e del codice fiscale 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  
RELATIVAMENTE AL LOTTO LOTTO PRIMO E QUINTO LETTERA A**

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, compresi i compensi spettanti al Notaio delegato per le attività di cui all'art.591-bis, secondo comma, n.11, come previsto dal D.M. 227/2015, saranno a carico dell'aggiudicatario stesso, il quale dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, in base a quanto dettato dall'art.41, quarto comma del d.lgs. 1/09/93 n.385, versare direttamente a BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, e nello stesso termine dovrà depositare l'eventuale residuo (dedotta la cauzione già versata) nonché l'ulteriore somma, nella misura quantificata dal Notaio delegato, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni, il tutto mediante assegni circolari di emissione bancaria non trasferibili intestati all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco.

**VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO  
RELATIVAMENTE AL LOTTO LOTTO SECONDO, TERZO, QUARTO E QUINTO  
LETTERA B**

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 1 luglio 2021

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Federica Croce