



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

**CAUSA CIVILE R.G.N. 652/2019**

AVVISO DI **PRIMA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Nicola De Lisa, Notaio in Lecco, delegato dal Giudice del Tribunale di Lecco, dott. Mirco Lombardi in base a quanto disposto dagli artt.788-790 e seguenti cpc alle operazioni di vendita dei beni immobili oggetto di causa di divisione immobiliare giudiziale promossa da POP NPLS 2020 S.R.L. con atto di citazione notificato in data 29 marzo 2019 e trascritto a LECCO in data 3 aprile 2019 ai nn. 4994/3574; visto il provvedimento del Giudice in data 30 gennaio 2025;

**RENDE NOTO**

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. BRUSADELLI MIRIAM ai seguenti recapiti: telefono: 031861959; email: brusadellipozzi@tiscali.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: 17 settembre 2025 alle ore 15:00 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Prezzo base del LOTTO PRIMO Euro 99.500,00

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

Prezzo base del LOTTO SECONDO Euro 59.800,00

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

Prezzo base del LOTTO TERZO Euro 55.400,00

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

Prezzo base del LOTTO QUARTO Euro 14.000,00



Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

Prezzo base del LOTTO QUINTO Euro 14.600,00

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

Prezzo base del LOTTO SESTO Euro 2.300,00

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

Prezzo base del LOTTO SETTIMO Euro 57.500,00

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

Prezzo base del LOTTO OTTAVO Euro 31.000,00

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

Prezzo base del LOTTO NONO Euro 16.300,00

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### **LOTTO PRIMO**

*(corrispondente al lotto 1 lettere A e A.1 della perizia datata 13 febbraio 2019*

*depositata nell'es. r.g.n. 57/2018 (+162/2024))*

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di **LECCO** (LC), Sezione Censuaria di GERMANEDO, nel fabbricato alla Via Beato Angelico n. 7, unità immobiliare ad uso abitativo con annesso vano ad uso cantina, oltre a pertinenziale box auto, e precisamente come relazionato dall'esperto stimatore:

- **appartamento** al piano primo, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e balcone; con annesso un **vano di cantina** al piano primo sottostrada;

- **box auto** al piano terra.

Il tutto identificato catastalmente come segue:



Catasto Fabbricati - Sezione GER - Foglio 5

\* **mappale 1118 sub. 3**, Via Beato Angelico n. 7, piano 1, cat. A/3, cl. 2, vani 5,5, sup. cat. totale mq. 96, totale escluse aree scoperte mq. 95, R.C. Euro 369,27;

\* **mappale 364 sub. 3**, Via Beato Angelico n. 7, piano T, cat. C/6, cl. 6, mq. 13, sup. cat. totale mq. 13, R.C. Euro 96,68.

Confini:

- dell'appartamento: muri perimetrali per tre lati, vano scala e altra unità immobiliare interno n. 4;

- della cantina: vano disimpegno, vano scala, muro perimetrale e cantina n. 1;

- del box auto: corsello comune, box auto di terzi, muro perimetrale e altro box auto.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni anche condominiali, se ed in quanto legalmente esistenti - tali per legge, titolo o destinazione - ai sensi degli artt. 1117 e seguenti cod. civ.

Notizie ai sensi della vigente disciplina in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che l'appartamento in oggetto, è parte di un fabbricato costruito anteriormente al 1<sup>a</sup> settembre 1967.

Per quanto riguarda l'autorimessa, invece, dall'atto di divisione infra citato si evince che il fabbricato in cui è ubicato il box auto, è stato edificato in forza del nulla osta n. 6782, rilasciato dal Comune di Lecco in data 17 maggio 1972.

**L'esperto stimatore ha dichiarato che le unità immobiliari in oggetto, sono conformi sotto il profilo urbanistico mentre dal punto di vista catastale ha rilevato la seguente difformità**: erronea attribuzione della particella 1118 all'unità immobiliare ad uso abitativo invece della particella 364 (ove risulta insistente l'appartamento in oggetto). La difformità è regolarizzabile, a cura e spese del futuro



aggiudicatario, mediante istanza di rettifica del numero di mappale, con un costo complessivo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 400,00 circa.

Gli immobili in oggetto si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con tutte le pertinenze, le accessioni, gli accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti ove esistenti, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati negli atti di seguito elencati:

- atto redatto in data 12 settembre 1980 n. 59722 di repertorio Dott. Teodoro Berera, già Notaio in Lecco, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 8 ottobre 1980 ai nn. 9009/6752;

- atto di divisione redatto in data 4 aprile 2014 n. 21942/14689 di repertorio Dott. Paolo Panzeri, Notaio in Galbiate, registrato a Lecco in data 30 aprile 2014 al n. 2691 serie 1T e trascritto a Lecco il 2 maggio 2014 ai nn. 4852/3757;

oltre agli eventuali ulteriori titoli di provenienza richiamati nella perizia allegata agli atti cui si fa espresso riferimento.

Infine si evidenzia che non è stata presentata la dichiarazione di successione di uno dei dividendi, per tale motivo gli eventuali interessati dovranno valutare, prima di partecipare alla vendita, la possibilità di ottenere l'erogazione di mutuo.

L'art. 48 del Decreto Legislativo 346/1990 prevede infatti che i pubblici ufficiali "*con esclusione dei giudici e degli arbitri non possono compiere atti relativi a trasferimenti per causa di morte, se non è stata fornita la prova della presentazione, anche dopo il termine di cinque anni di cui all'art. 27, comma 4, della dichiarazione della successione o dell'intervenuto accertamento d'ufficio, e non è stato dichiarato per iscritto dall'interessato che non vi era obbligo di presentare la dichiarazione.*".



## **LOTTO SECONDO**

*(corrispondente al lotto 5 lettere A, B e D della perizia datata 13 febbraio 2019*

*depositata nell'es. r.g.n. 57/2018 (+162/2024)*

*pagine 36, 37, 46, 47, 48, 52, 53, 54, 55, 64, 65 e 66)*

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di **CORTENOVA** (LC), Sezione Censuaria di CORTENOVA, Via Alessandro Volta n. 17, unità immobiliare ad uso abitativo con annessi ripostigli, oltre a pertinenziale box auto ed appezzamento di terreno, e precisamente come relazionato dall'esperto stimatore:

- **appartamento al piano primo**, composto da cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, bagno e due terrazzi; con annessi **due locali ad uso ripostiglio al piano terra**;
- **box auto al piano terra**;
- **appezzamento di terreno** antistante il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliare sopra descritte.

Il tutto distinto catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Sezione COR - Foglio 4

- \* **mappale 1716 sub. 701**, Via Alessandro Volta n. 17, piano T, cat. C/6, cl. 4, mq. 21, sup. cat. totale mq. 29, R.C. Euro 65,07;
- \* **mappale 1716 sub. 702**, Via Alessandro Volta n. 17, piano T-1, cat. A/3, cl. 3, vani 5, sup. cat. totale mq. 95, totale escluse aree scoperte mq. 92, R.C. Euro 284,05;

Catasto Terreni - Sezione CORTENOVA - Foglio 9

- \* **mappale 3217**, PRATO cl. 1, mq. 170, Reddito Dominicale Euro 0,61, Reddito Agrario Euro 0,61.



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

- dell'appartamento: enti comuni, mappale 466, affaccio su cortile comune, mappale 456 e affaccio su mappale 3219;
- dei ripostigli a corpo: atrio comune, mappale 466, unità immobiliare di cui al mappale 1716 sub. 701 ed unità immobiliare di cui al mappale 1716 sub. 703;
- del box auto: cortile, locale caldaia, unità immobiliare di cui al mappale 1716 sub. 703, unità immobiliare di cui al mappale 1716 sub. 702 e mappale 466;
- del mappale 3217: mappali 1858, 1687, 453, 455, 1716, 3219 e 3218.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni anche condominiali, se ed in quanto legalmente esistenti - tali per legge, titolo o destinazione - ai sensi degli artt. 1117 e seguenti cod. civ.

L'esperto stimatore ha segnalato che l'accesso al mappale 3217 sopra citato, avviene dalla strada comunale mediante passaggio che attraversa una serie di mappali di proprietà di terzi. Non risulta trascritta alcuna servitù di passo a favore del mappale in oggetto; pertanto il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, a formalizzare la servitù di passo.

Notizie ai sensi della vigente disciplina in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che le unità immobiliari in oggetto sono state edificate anteriormente al 1<sup>a</sup> settembre 1967, e che successivamente è stata rilasciata dal Comune di Cortenova la licenza edilizia n. 165/1968 in data 6 marzo 1968, per soprizzo di fabbricato esistente.

L'esperto stimatore non ha rilevato alcuna difformità a livello edilizio e catastale negli immobili in oggetto.

Gli immobili in oggetto si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di



diritto in cui si trovano e con tutte le pertinenze, le accessioni, gli accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti ove esistenti.

Infine si evidenzia che non è stata presentata la dichiarazione di successione di uno dei dividendi, per tale motivo gli eventuali interessati dovranno valutare, prima di partecipare alla vendita, la possibilità di ottenere l'erogazione di mutuo.

L'art. 48 del Decreto Legislativo 346/1990 prevede infatti che i pubblici ufficiali "*con esclusione dei giudici e degli arbitri non possono compiere atti relativi a trasferimenti per causa di morte, se non è stata fornita la prova della presentazione, anche dopo il termine di cinque anni di cui all'art. 27, comma 4, della dichiarazione della successione o dell'intervenuto accertamento d'ufficio, e non è stato dichiarato per iscritto dall'interessato che non vi era obbligo di presentare la dichiarazione.*".

### **LOTTO TERZO**

*(corrispondente al lotto 5 lettere C e F della perizia datata 13 febbraio 2019*

*depositata nell'es. r.g.n. 57/2018 (+162/2024)*

*pagine 36, 37, 38, 58, 59, 60, 61, 71, 72 e 73)*

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di **CORTENOVA** (LC), Sezione Censuaria di CORTENOVA, Via Alessandro Volta n. 17, unità immobiliare ad uso abitativo con annesso ripostiglio, oltre a locale ad uso deposito e precisamente come relazionato dall'esperto stimatore:

- **appartamento** al piano secondo, composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, bagno e due terrazzi; con annesso **locale ad uso ripostiglio** al piano terra;



- **locale ad uso deposito** al piano terra.

Il tutto distinto catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Sezione COR - Foglio 4

\* **mappale 1716 sub. 703**, Via Alessandro Volta n. 17, piano T-2, cat. A/3, cl. 3, vani 6, sup. cat. totale mq. 100, totale escluse aree scoperte mq. 98, R.C. Euro 340,86;

\* **mappale 1716 sub. 708**, Via Alessandro Volta n. 1, piano T, cat. C/2, cl. 1, mq. 19, R.C. Euro 24,53.

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

- dell'appartamento: enti comuni, mappale 466, affaccio su cortile comune, mappale 456 ed affaccio su mappale 3219;

- del ripostiglio: locale caldaia, mappale 456, mappale 3219, enti comuni, unità immobiliare di cui al mappale 1716 sub. 702 ed unità immobiliare di cui al mappale 1716 sub. 701;

- del locale ad uso deposito: con proprietà di terzi per tre lati.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni anche condominiali, se ed in quanto legalmente esistenti - tali per legge, titolo o destinazione - ai sensi degli artt. 1117 e seguenti cod. civ.

Notizie ai sensi della vigente disciplina in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che le unità immobiliari in oggetto sono state edificate anteriormente al 1<sup>a</sup> settembre 1967, e che successivamente è stata rilasciata dal Comune di Cortenova la licenza edilizia n. 165/1968 in data 6 marzo 1968, per soprizzo di fabbricato esistente.

**L'esperto stimatore ha dichiarato che le unità immobiliari in oggetto sono**





**conformi sotto il profilo urbanistico mentre dal punto di vista edilizio e catastale ha rilevato la seguente difformità:**

\* alcune differenze nella distribuzione degli spazi nell'appartamento di cui al mappale 1716 sub. 703 al piano secondo, in quanto non è indicato il corridoio di disimpegno; difformità regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di scia in sanatoria per varianti interne, con costi di regolarizzazione quantificati dall'esperto stimatore in euro 1.516,00;

- manca l'indicazione del locale ricavato al piano terra nel ripostiglio che funge anche da area di passaggio ed accesso agli appartamenti soprastanti; le difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la variazione della scheda catastale, con costi di regolarizzazione quantificati dall'esperto stimatore in euro 1.000,00;

- la scheda catastale dell'immobile di cui mappale 1716 sub. 708, non è presente in banca dati catastale. Nella successiva integrazione ha precisato che la planimetria non è mai stata presentata e che l'unità immobiliare è stata accertata d'ufficio; pertanto il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla presentazione di nuova scheda catastale, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 800,00.

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 gli immobili si trovassero nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica di trasferimento emessa dall'autorità giudiziaria.

Gli immobili in oggetto si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con tutte le pertinenze, le accessioni, gli accessori, ragioni



ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti ove esistenti.

Infine si evidenzia che non è stata presentata la dichiarazione di successione di uno dei condividenti, per tale motivo gli eventuali interessati dovranno valutare, prima di partecipare alla vendita, la possibilità di ottenere l'erogazione di mutuo.

L'art. 48 del Decreto Legislativo 346/1990 prevede infatti che i pubblici ufficiali "*con esclusione dei giudici e degli arbitri non possono compiere atti relativi a trasferimenti per causa di morte, se non è stata fornita la prova della presentazione, anche dopo il termine di cinque anni di cui all'art. 27, comma 4, della dichiarazione della successione o dell'intervenuto accertamento d'ufficio, e non è stato dichiarato per iscritto dall'interessato che non vi era obbligo di presentare la dichiarazione.*".

#### **LOTTO QUARTO**

*(corrispondente al lotto 5 lettera G della perizia datata 13 febbraio 2019*

*depositata nell'es. r.g.n. 57/2018 (+162/2024)*

*pagine 38, 75, 76 e 77)*

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di **CORTENOVA** (LC), Sezione Censuaria di CORTENOVA, Via Alessandro Volta, **unità immobiliare ad uso deposito** con annessa area di pertinenza disposta su due livelli, collegati da scala esterna, composta da deposito e ripostiglio al piano terra, deposito e ripostiglio al piano primo; distinta catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Sezione COR - Foglio 15

\* **mappale 436**, Via Alessandro Volta n. SNC, piano T-1, cat. C/2, cl. 3, mq. 38, sup. cat. totale mq. 55, R.C. Euro 70,65.



Confini (con riferimento alla mappa di C.T.): mappali 432, 443, 5318, 505, 423 e 431.

Notizie ai sensi della vigente disciplina in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore, con integrazione in data 20 luglio 2021, ha dichiarato che il fabbricato in oggetto è stato edificato in epoca antecedente al 1<sup>a</sup> settembre 1967 e che non sono state reperite successive pratiche edilizie.

L'esperto stimatore non ha rilevato alcuna difformità a livello edilizio e catastale nell'immobile in oggetto.

L'immobile in oggetto si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con tutte le pertinenze, le accessioni, gli accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti ove esistenti.

Infine si evidenzia che non è stata presentata la dichiarazione di successione di uno dei dividendi, per tale motivo gli eventuali interessati dovranno valutare, prima di partecipare alla vendita, la possibilità di ottenere l'erogazione di mutuo.

L'art. 48 del Decreto Legislativo 346/1990 prevede infatti che i pubblici ufficiali "*con esclusione dei giudici e degli arbitri non possono compiere atti relativi a trasferimenti per causa di morte, se non è stata fornita la prova della presentazione, anche dopo il termine di cinque anni di cui all'art. 27, comma 4, della dichiarazione della successione o dell'intervenuto accertamento d'ufficio, e non è stato dichiarato per iscritto dall'interessato che non vi era obbligo di presentare la dichiarazione.*".

### **LOTTO QUINTO**

*(corrispondente al lotto 5 lettere C, G, H, I, J e K*

*della perizia datata 13 febbraio 2019 depositata nell'es. r.g.n. 57/2018 (+162/2024)*



pagine 38, 39, 40, 41, 61, 62, 63, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84 e 85)

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di **CORTENOVA** (LC), Sezione Censuaria di CORTENOVA, **appezzamenti di terreno** distinti catastalmente come segue:

Catasto Terreni - Sezione CORTENOVA - Foglio 9

\* **mappale 2047**, PASCOLO ARB cl. U, mq. 2.020, Reddito Dominicale Euro 2,09, Reddito Agrario Euro 0,83;

\* **mappale 2935**, PRATO ARBOR cl. 4, mq. 450 , Reddito Dominicale Euro 0,46, Reddito Agrario Euro 0,46;

\* **mappale 2936**, BOSCO CEDUO cl. 1, mq. 1.800 , Reddito Dominicale Euro 1,86, Reddito Agrario Euro 0,56;

\* **mappale 3300**, PASCOLO ARB cl. U, mq. 1.200 , Reddito Dominicale Euro 1,24, Reddito Agrario Euro 0,50;

\* **mappale 3307**, PRATO ARBOR cl. 4, mq. 320 , Reddito Dominicale Euro 0,33, Reddito Agrario Euro 0,33;

\* **mappale 3308**, BOSCO CEDUO cl. 1, mq. 1.070 , Reddito Dominicale Euro 1,11, Reddito Agrario Euro 0,33.

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

- del mappale 2047: mappali 3728, 2935, 3300 e 2936;

- del mappale 2935: mappali 2048, 2692, 3152, 3307 e 2047;

- del mappale 2936: mappali 3728, 2047, 3308 e 2082;

- del mappale 3300: mappali 2047, 3307, 2046 e 3308;

- del mappale 3307: mappali 2935, 3152, 2046 e 3300;

- del mappale 3308: mappali 2936, 3300, 2046, 2043, 2546 e 2082.

Notizie ai sensi della vigente disciplina in materia urbanistico-edilizia: l'esperto



stimatore ha precisato che i terreni in oggetto ricadono nel piano di governo del territorio vigente alla data di redazione della perizia, in forza di delibera di consiglio comunale n. 39 del 17 dicembre 2014, ricadono in zona E3 Aree Boscate (norme tecniche di attuazione ed indici: art. 96 - art. 119 aree di rilevanza ecologica non boscate).

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

Infine si evidenzia che non è stata presentata la dichiarazione di successione di uno dei dividendi, per tale motivo gli eventuali interessati dovranno valutare, prima di partecipare alla vendita, la possibilità di ottenere l'erogazione di mutuo.

L'art. 48 del Decreto Legislativo 346/1990 prevede infatti che i pubblici ufficiali "*con esclusione dei giudici e degli arbitri non possono compiere atti relativi a trasferimenti per causa di morte, se non è stata fornita la prova della presentazione, anche dopo il termine di cinque anni di cui all'art. 27, comma 4, della dichiarazione della successione o dell'intervenuto accertamento d'ufficio, e non è stato dichiarato per iscritto dall'interessato che non vi era obbligo di presentare la dichiarazione.*".

### **LOTTO SESTO**

*(corrispondente al lotto 5 lettera B della perizia datata 13 febbraio 2019*

*depositata nell'es. r.g.n. 57/2018 (+162/2024) - pagine 38, 55 e 56)*

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di **CORTENOVA** (LC), Sezione Censuaria di CORTENOVA, **appezzamento di terreno** distinto catastalmente come segue:



Catasto Terreni - Sezione CORTENOVA - Foglio 9

\* **mappale 1948**, PRATO ARBOR cl. 3, mq. 1.070, Reddito Dominicale Euro 1,66, Reddito Agrario Euro 1,66.

Confini (con riferimento alla mappa di C.T.): mappali 1944, 1946, 4256, 4213 e 2205.

Notizie ai sensi della vigente disciplina in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha precisato che il terreno in oggetto ricade nel piano di governo del territorio vigente alla data di redazione della perizia, in forza di delibera di consiglio comunale n. 39 del 17 dicembre 2014, ricadono in zona E3 Aree Boscate (norme tecniche di attuazione ed indici: art. 96 - art. 119 aree di rilevanza ecologica non boscate).

L'immobile in oggetto si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con tutte le pertinenze, le accessioni, gli accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti ove esistenti.

### **LOTTO SETTIMO**

*(corrispondente al lotto 6 lettere A, B, C, D, E, F, L e M della perizia datata 13*

*febbraio 2019 depositata nell'es. r.g.n. 57/2018 (+162/2024)*

*pagine 88, 89, 90, 91, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 117, 118, 119 e 120)*

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di **PRIMALUNA** (LC):

-- *alla Sezione Censuaria di PRIMALUNA:*

**1) fabbricato rustico** con annessa area di pertinenza, in località La Cassina, e più precisamente, come relazionato dall'esperto stimatore:



- **porzione di rustico** su due livelli, composto da stalla e cucina al piano terra e fienile al piano primo - locali non comunicanti tra loro; identificata catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Sezione PRI - Foglio 15

\* **mappale 1293 sub. 1**, Localita' La Cassina, piano T-1, cat. A/4, cl. 2, vani 2, sup. cat. totale mq. 26, totale escluse aree scoperte mq. 26, R.C. Euro 103,29.

- **porzione di rustico** su due livelli, composto da stalla al piano terra, camera, fienile e portico al piano primo - locali non comunicanti tra loro, ma collegati da scala esterna; identificata catastalmente segue:

Catasto Fabbricati - Sezione PRI - Foglio 15

\* **mappale 1293 sub. 2 graffato con il mappale 1856**, Localita' Contra n. 1, piano T-1, cat. A/3, cl. 3, vani 1,5, sup. cat. totale mq. 27, totale escluse aree scoperte mq. 27, R.C. Euro 66,62;

- **porzione di rustico** composto da un locale adibito a bagno (con accesso anche dal locale al piano primo di cui al mappale 1293 sub. 2); identificata catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Sezione PRI - Foglio 15

\* **mappale 1862**, Localita' La Cassina n. 108, piano T-1, cat. C/2, cl. U, mq. 8, sup. cat. totale mq. 12, R.C. Euro 19,83.

**2) appezzamenti di terreno** identificati catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni - Sezione PRIMALUNA - Foglio 9

\* **mappale 1292**, PRATO ARBOR cl. 3, mq. 3.395, Reddito Dominicale Euro 5,26, Reddito Agrario Euro 5,26;

\* **mappale 1298**, CAST FRUTTO cl. 2, mq. 600 , Reddito Dominicale Euro 0,62, Reddito Agrario Euro 0,25;



\* **mappale 1552**, PRATO ARBOR cl. 3, mq. 950 , Reddito Dominicale Euro 1,47, Reddito Agrario Euro 1,47.

Confini a corpo dei mappali di cui ai punti 1) e 2) (con riferimento alla mappa di C.T.): mappali 983, 624, 351, 350, 353 e 1404.

-- alla Sezione Censuaria di PESSINA VALSASSINA:

**appezzamenti di terreno** identificati catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni - Sezione PESSINA VALSASSINA - Foglio 9

\* **mappale 623**, CAST FRUTTO cl. 1, mq. 2.250, Reddito Dominicale Euro 3,49, Reddito Agrario Euro 1,16;

\* **mappale 624**, PRATO cl. 3, mq. 1.580, Reddito Dominicale Euro 2,45, Reddito Agrario Euro 2,45.

Confini a corpo (con riferimento alla mappa di C.T.): mappali 1552, 335, 347, 354, 348, 350 e 351.

Notizie ai sensi della vigente disciplina in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in oggetto è stato edificato anteriormente al 1<sup>a</sup> settembre 1967 e, nella successiva integrazione, ha precisato che:

- il fabbricato di cui al mappale 1293 è stato oggetto di lavori di sistemazione (rifacimento del solaio di copertura della camera posta al piano primo), come da richiesta presentata al Comune di Primaluna in data 28 gennaio 1987, protocollo n. 264 e successiva integrazione con relazione tecnica presentata al Comune stesso in data 9 aprile 1987 al protocollo n. 1111; al riguardo l'esperto stimatore ha precisato che le suddette pratiche non sono state reperite presso gli archivi comunali;

- il corpo di fabbrica di cui al mappale 1862 è stato realizzato in ampliamento al preesistente fabbricato di cui al mappale 1293, in forza di Concessione Edilizia





pratica n. 25/83 rilasciata dal Comune di Primaluna in data 16 marzo 1983.

L'esperto stimatore ha precisato che gli immobili in oggetto ricadono nel piano di governo del territorio vigente alla data di redazione della perizia, in forza di delibera consiglio comunale n. 52 del 5 ottobre 2017, in zona ambito 30 E1 verde agricolo produttivo.

**L'esperto stimatore ha dichiarato che le unità immobiliari in oggetto, sono conformi sotto il profilo urbanistico ed edilizio mentre presentano dal punto**

**di vista catastale la seguente difformità:** non è presente in banca dati la scheda catastale dell'unità immobiliare al foglio 15 mappale 1862; la suddetta difformità è regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione della scheda catastale. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile con un costo complessivo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 600,00 circa.

Gli immobili in oggetto si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con tutte le pertinenze, le accessioni, gli accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti ove esistenti, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati negli atti di seguito elencati:

- atto di donazione immobiliare redatto in data 12 dicembre 2007 n. 137257/21487 di repertorio Dott. Daniele Minussi, già Notaio in Lecco, registrato a Lecco in data 21 dicembre 2007 al n. 15337 serie 1T e trascritto a Lecco in data 27 dicembre 2007 ai nn. 24094/14153 e ai nn. 24095/14514;

- atto di permuta immobiliari redatto in data 6 aprile 2016 n. 63061/18366 di repertorio Dott. Giulio Vitali, Notaio in Morbegno, registrato a Sondrio in data 13 aprile 2016 al n. 2925 serie 1T e trascritto a Lecco in data 13 aprile 2016 ai nn. 4816/3447 e ai nn. 4818/3449;



oltre agli eventuali ulteriori titoli di provenienza richiamati nella perizia allegata agli atti cui si fa espresso riferimento.

**LOTTO OTTAVO**

*(corrispondente al lotto 6 lettere G, H e I della perizia datata 13 febbraio 2019*

*depositata nell'es. r.g.n. 57/2018 (+162/2024)*

*pagine 90, 109, 110, 111, 112, 113 e 114)*

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di **PRIMALUNA** (LC), Sezione Censuaria di PRIMALUNA, **appezzamenti di terreno** identificati catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni - Sezione PRIMALUNA - Foglio 9

\* **mappale 117**, BOSCO CEDUO cl. 1, mq. 1.120, Reddito Dominicale Euro 1,16, Reddito Agrario Euro 0,35;

\* **mappale 118**, CAST FRUTTO cl. 3, mq. 5.890, Reddito Dominicale Euro 3,65, Reddito Agrario Euro 0,91;

\* **mappale 2288**, CAST FRUTTO cl. 2, mq. 290, Reddito Dominicale Euro 0,30, Reddito Agrario Euro 0,12.

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

- del mappale 117: mappali 85, 661, 1577, 1613, 118 e 116;

- del mappale 118: mappali 117, 1613, 122, 119, 115 e 116;

- del mappale 2288 mappali 2287, 275, 277, 278 e proprietà di terzi.

Notizie ai sensi della vigente disciplina in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha precisato che la destinazione degli immobili in oggetto è verde agricolo produttivo (E1).

Gli immobili in oggetto si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di



diritto in cui si trovano e con tutte le pertinenze, le accessioni, gli accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti ove esistenti, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di permuta immobiliari redatto in data 6 aprile 2016 n. 63061/18366 di repertorio Dott. Giulio Vitali, Notaio in Morbegno, registrato a Sondrio in data 13 aprile 2016 al n. 2925 serie 1T e trascritto a Lecco in data 13 aprile 2016 ai nn. 4816/3447 e ai nn. 4818/3449; oltre agli eventuali ulteriori titoli di provenienza richiamati nella perizia allegata agli atti cui si fa espresso riferimento.

### **LOTTO NONO**

*(corrispondente al lotto 6 lettere N, O, P, Q, R e S della perizia datata 13 febbraio*

*2019 depositata nell'es. r.g.n. 57/2018 (+162/2024)*

*pagine 91, 92, 93, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129 e 130)*

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di **PRIMALUNA** (LC), Sezione Censuaria di CORTABBIO, **appezzamenti di terreno in parte adibiti a strada, così come precisato dall'esperto stimatore nella successiva integrazione,** identificati catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni - Sezione CORTABBIO - Foglio 9

- \* **mappale 1190**, SEMINATIVO cl. 2, mq. 240, Reddito Dominicale Euro 0,50, Reddito Agrario Euro 0,43
- \* **mappale 2804**, BOSCO CEDUO cl. 1, mq. 1.390, Reddito Dominicale Euro 1,44, Reddito Agrario Euro 0,43
- \* **mappale 3221**, PASC CESPUG cl. U, mq. 889, Reddito Dominicale Euro 0,92, Reddito Agrario Euro 0,37



\* **mappale 3222**, PRATO cl. 3, mq. 622, Reddito Dominicale Euro 0,80, Reddito Agrario Euro 0,96

\* **mappale 3224**, PASC CESPUG cl. U, mq. 258, Reddito Dominicale Euro 0,27, Reddito Agrario Euro 0,11

\* **mappale 3225**, PASC CESPUG cl. U, mq. 425, Reddito Dominicale Euro 0,44, Reddito Agrario Euro 0,18.

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

- del mappale 1190: mappali 1388, 3221 e 1387;
- del mappale 2804: mappali 2805, 1492, 3224, 1087 e 2852;
- del mappale 3221: mappale 3220, proprietà di terzi, mappale 1387, 1190, 1388 e fosso;
- del mappale 3222: mappali 3223, fosso, mappali 3225 e 3226;
- del mappale 3224: mappali 2961, 3226, 3225, 1087 e 2804;
- del mappale 3225: mappali 3224, 3226, 3222, fosso, mappali 1086 e 1087.

Notizie ai sensi della vigente disciplina in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha precisato che la destinazione degli immobili in oggetto nel piano di governo del territorio vigente alla data di redazione della perizia è la seguente:

- mappali 1190 e 2804: E1 verde agricolo produttivo (art. 43 delle NTA);
- mappali 3221, 3222, 3224 e 3225: E1 verde agricolo produttivo (art. 43 delle NTA); sono ubicati nella zona retrostante l'area cimiteriale.

Gli immobili in oggetto si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con tutte le pertinenze, le accessioni, gli accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti ove esistenti, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati negli atti di seguito elencati:



- atto di donazione immobiliare redatto in data 9 febbraio 2002 n. 101047/10643 di repertorio Dott. Daniele Minussi, già Notaio in Cantù, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 21 febbraio 2002 ai nn. 2545/1759;

- atto di donazione immobiliare redatto in data 13 gennaio 2014 n. 60840/16890 di repertorio Dott. Giulio Vitali, Notaio in Morbegno, registrato a Morbegno in data 27 gennaio 2014 al n. 331 serie 1T e trascritto a Lecco in data 28 gennaio 2014 ai nn. 811/622 e ai nn. 812/623;

- atto di permuta immobiliari redatto in data 6 aprile 2016 n. 63061/18366 di repertorio Dott. Giulio Vitali, Notaio in Morbegno, registrato a Sondrio in data 13 aprile 2016 al n. 2925 serie 1T e trascritto a Lecco in data 13 aprile 2016 ai nn. 4816/3447 e ai nn. 4818/3449 e più precisamente a quanto di seguito riportato:

*"l'accesso ai due lotti che vengono a crearsi in forza della permuta (mappali 1.190, 3.221, 3.222, 3.225 e 2.288 da un lato di proprietà omissis, mappali 1.109, 1.473, 3.220, 3.223 e 3.226 dall'altro lato di proprietà omissis), avviene dalla via Umberto I posta a sud attraverso strada privata che si sviluppa sui mappali 2.793, 2.805 e 2.804, e quindi attraverso il mappale 3.224 che rimane comune, come da servitù di passo (detta della 'strada che porta al Selvapiana'), risultante anche dalla sentenza emessa dal Tribunale di Lecco in data 30 marzo 2010 n. 524/10 R.G. 3758/04, omissis";*

- *" i terreni oggetto della permuta al presente terzo luogo sono interessati dalla servitù di volumetria risultante da atto in data 18 marzo 2000 n. 81609/7899 di repertorio dottor Daniele Minussi, Notaio in Cantù, ivi registrato il 4 aprile 2000 al n. 762/IV, servitù trascritta a Lecco il 4 aprile 2000 ai nri. 4360/2787 di formalità, omissis, in conseguenza della quale risulta spettare all'originario mappale 2.960 (ora mappali 3.222 e 3.223) una capacità volumetrica pari a metri cubi 166,92, di*



competenza ora in proporzione alle rispettive superfici ai mappali derivati 3.222 e 3.223";

oltre agli eventuali ulteriori titoli di provenienza richiamati nella perizia allegata agli atti cui si fa espresso riferimento.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, 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".

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

Il giorno 17 settembre 2025 alle ore 15:00, 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 al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita;

c) saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione;

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:**

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;

**3) PLURALITA' DI OFFERTE:**

qualora siano presentate più offerte pari o superiori al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, il Notaio Delegato invita in ogni caso



alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente; in caso di mancata partecipazione alla gara, aggiudicherà a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta o che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto.

### **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.associazionenotarilelecco.it](http://www.associazionenotarilelecco.it)), in carta bollata da Euro 16,00 contenente:

a).1 **se l'offerente è una persona fisica:** le generalità dell'offerente (Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio come meglio infra precisato, 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.

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 certificato 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) provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità, del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario e del codice fiscale di quest'ultimo;





dichiarazione di residenza o elezione di domicilio come meglio infra precisato; 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;

Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio

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

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

- b) l'indicazione del numero della presente causa civile nonché nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto per il quale intende formulare valida offerta;
- 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.

Alla sopra citata dichiarazione dovrà essere allegato, perché l'offerta sia efficace assegno circolare di emissione bancaria non trasferibile intestato all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco a titolo di CAUZIONE, che dovrà essere in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto, **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 E' 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 causa civile, 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 dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente, per cui verrà trattenuta la cauzione a titolo di multa.**

### **AVVERTENZE**

*Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega al Notaio e della relazione di stima in formato privacy, nonché il nominativo ed il recapito telefonico del custode giudiziario, saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche e su uno dei siti internet di cui all'art. 490 comma 2 c.p.c.. Tutte le attività che a norma degli artt. 571 cpc e seguenti, debbono essere compiute in*



Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, 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 dei condividenti, potranno essere fornite dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Lecco a chiunque ve ne abbia interesse, come disposto dall'art.570 c.p.c.

Atto redatto a Lecco, lì 31 marzo 2025

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Nicola De Lisa