



*TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO*

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 5/2024**

AVVISO DI **PRIMA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Alessio Battiloro, Notaio in Lecco, delegato con ordinanza ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco, alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da BCC NPLS 2020 S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 22 dicembre 2023 e trascritto a LECCO in data 26 gennaio 2024 ai nn. 1162/903;

**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 l'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, Via Roma n. 28 -Lecco- procederà alla:

**VENDITA SENZA INCANTO: 24 giugno 2026 alle ore 12:00 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 424.800,00

offerta efficace a partire da Euro 318.600,00

(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

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di BARZIO (LC), Sezione Censuaria di BARZIO, Via



Privata Coldogna n. 1, fabbricato destinato ad albergo con annessa area di pertinenza su cui insiste una piscina, eretto sul mappale 3554 ente urbano di C.T. di mq. 3.505, disposto su sette piani oltre a tetto e lastrico solare, tra loro collegati tramite scale interne ed ascensori e composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da ingresso, reception, bar, zona divani-relax, salone colazione/pranzi, servizi igienici, cucina e dispensa al piano terra; cinquanta camere oltre servizi igienici e balconi ai piani dal primo al settimo; ripostigli, guardaroba, taverna, camere per il personale, servizi igienici, lavanderia e centrale termica al piano seminterrato; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione BAR - Foglio 19

\* **mappale 3554 sub. 501**, Via Privata Coldogna n. 1, piano S1-T-1-2-3-4, cat. D/2, R.C. Euro 32.384,00

Precisazioni catastali:

- il mappale 3554 sub. 501 corrisponde alla scheda n. 85 presentata all'U.T.E. di Como il 28 maggio 1984;

- con tipo mappale in data 25 marzo 2013 n. 35391.1/2013, pratica n. LC0035391, è stato soppresso il mappale 2747 di mq. 650 ed è stato unito al mappale 3554 di mq. 2.855, la cui superficie è diventata di mq. 3.505.

Confini a corpo con l'annessa area di pertinenza (con riferimento alla mappa C.T.):  
Via Privata Coldogna, Via Provinciale, mappali 3105, 2750 e 2748.

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 epoca antecedente al 1<sup>a</sup> settembre 1967 e che, successivamente, è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati dal Comune di Barzio:

- licenza edilizia pratica n. 90/76, rilasciata in data 30 novembre 1976, per



realizzazione di recinzione;

- concessione a costruire n. 32/83 reg. pratiche edilizie, rilasciata il 20 dicembre 1983, per realizzazione di una piscina scoperta; al riguardo l'esperto stimatore ha precisato che la pratica è carente di documentazione e più precisamente della comunicazione di inizio lavori, della denuncia delle opere in ca, della richiesta all'UTC dei punti fissi, dell'allaccio alle acque nere, delle integrazioni richieste dall'ufficiale sanitario (nota prot. n. 3466/1983), della comunicazione di fine lavori, del collaudo delle opere in ca, del rispetto delle prescrizioni nota prot. n. 4519/1983 nonchè della richiesta di licenza d'uso;

- autorizzazione n. 56/91, rilasciata in data 4 febbraio 1992, per la modifica di finestre sul lato sud al piano seminterrato.

L'esperto stimatore ha precisato che il permesso di abitabilità pratica n. 2/61, è stato rilasciato dal predetto comune in data 5 settembre 1967, con decorrenza dal 30 agosto 1967.

L'esperto stimatore ha rilevato parecchie difformità edilizie sia interne sia esterne, nonchè la mancanza dei certificati dei vigili del fuoco e degli impianti.

Al riguardo l'esperto stimatore, con successiva integrazione, ha precisato che i costi tecnico professionali che dovrà sostenere il futuro aggiudicatario per regolarizzare le difformità sopra riportate, ammontano indicativamente ad Euro 20.000,00, a cui dovranno sommarsi i costi per eventuali interventi di operatori di settore ed impiantistici.

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità a livello catastale: sulla scheda catastale non sono inseriti il tetto, il lastrico solare, la piscina, le aree esterne ed alcune pareti al piano terra.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario,



mediante l'esecuzione di un rilievo completo e l'aggiornamento della scheda catastale, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 8.000,00 oltre oneri catastali, collegiali ed iva.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 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 oggetto, secondo il PGT vigente alla data di redazione della perizia, ricade in ambito di trasformazione urbana ATU01; inoltre l'intero territorio comunale di Barzio è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'ex Legge 29 giugno 1939 n. 1497 ora D.Lgs. 42/2004, modificato ed integrato dal D.Lgs. 63/2008, istituito con Decreto Regionale del Presidente della Giunta Regionale della Lombardia del 16 luglio 1980 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 308 del 10 novembre 1980.

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 nei seguenti atti di provenienza a parte debitrice redatti rispettivamente:

- in data 16 dicembre 1960 n. 42431/11105 di repertorio Dott. Giovanni Cornelio, già Notaio in Lecco, ivi registrato il 22 dicembre 1960 al n. 1439 vol. 170 e trascritto a Lecco il 29 dicembre 1960 ai nn. 5466/4921;

- in data 15 marzo 1961 n. 44416/11190 di repertorio Dott. Giovanni Cornelio, già Notaio in Lecco, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 7 aprile 1961 ai nn.



1463/1333;

- in data 2 novembre 1962 n. 59466/11907 di repertorio Dott. Giovanni Cornelio, già Notaio in Lecco, ivi registrato il 20 novembre 1962 al n. 1372 vol. 178 e trascritto a Lecco il 28 novembre 1962 ai nn. 5975/5331;

- in data 4 novembre 1993 n. 120289 di repertorio Dott. Teodoro Berera, già Notaio in Lecco, ivi registrato il 23 novembre 1993 al n. 2774 serie 2V e trascritto a Lecco il 2 dicembre 1993 ai nn. 11024/7968.

Si fa altresì particolare riferimento a quanto contenuto nell'atto di costituzione di servitù di elettrodotto redatto in data 10 giugno 1968 n. 9087 di repertorio Dott. Giovanni Cornelio, già Notaio in Lecco, ivi registrato il 12 giugno 1968 al n. 8977 vol. 258 e trascritto a Lecco il 18 giugno 1968 ai nn. 3839/3201.

Si precisa che l'immobile in oggetto è stato assoggettato a vincolo di destinazione turistico-alberghiera, per la durata di anni quattro dalla data della stipula ed in ottemperanza alla Legge regionale n. 36 del 27 giugno 1988, con atto autentificato nella firma in data 23 aprile 2002 n. 79894 di repertorio Dott. Giulio Donegana, già Notaio in Lecco, ivi registrato il 3 maggio 2002 al n. 821 mod. II<sup>A</sup> e trascritto a Lecco il 10 maggio 2002 ai nn. 7150/5073.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 10% 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 eseguita nonché nella perizia allegata agli atti solo con riferimento ai beni immobili oggetto del presente avviso.



Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che la partecipazione all'asta presuppone l'attenta lettura della perizia ed un aggiornamento dei dati con il custode giudiziario relativamente a eventuali contratti di locazione opponibili all'aggiudicatario ed all'importo delle spese condominiali insolute, per le quali si evidenzia che ai sensi dell'art.63, secondo comma disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento di contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Si evidenzia inoltre che nel caso di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare si potrà procedere alla liberazione dell'immobile soltanto a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento. La liberazione avverrà a cura del custode, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

Il giorno 24 giugno 2026 alle ore 12:00, presso l'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, sita in Lecco, via Roma n. 28, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

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

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

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

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



**1) OFFERTE INEFFICACI:**

- a) saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine **DELLE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili;
- b) saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita;
- c) saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate dal presente avviso di vendita;
- d) saranno dichiarate inefficaci le offerte formulate da soggetti giuridici, sprovviste dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

**2) OFFERTA UNICA:**

- a) qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, il Notaio delegato non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;
- c) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, e non siano state depositate istanze di assegnazione, il Notaio Delegato fa luogo alla vendita, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio Delegato è stato autorizzato a sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al



Giudice perché 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 l'ultimo prezzo offerto dopo la gara sia pari o superiore al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita; Se **tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base**, il Notaio Delegato procederà nel seguente modo:

a1) se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;

a2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Notaio delegato procede con la vendita a favore del miglior offerente risultante dalla gara, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio delegato è stato autorizzato dal Giudice a **sospendere l'aggiudicazione**;

b) in caso di **mancata partecipazione alla gara**, aggiudicherà a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita o che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, sempre sul presupposto che l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita; **in mancanza di tale presupposto**, il Notaio delegato procederà nel seguente modo:

b1) se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti relativi alle predette istanze;

b2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Notaio delegato



procede con la vendita a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta o che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio delegato è stato autorizzato dal Giudice a **sospendere l'aggiudicazione**.

### **MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO**

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

In base alle disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà redigere offerta irrevocabile d'acquisto (il modello potrà essere reperito sul sito [www.associazionenotailecco.it](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 come meglio infra precisato, l'indicazione dello stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi) e di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario; provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità in corso di validità, del codice fiscale, del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario e dell'eventuale estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale, se coniugato.

a).2 **se l'offerente è una persona giuridica**: denominazione, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese della provincia di appartenenza, provvedendo altresì ad allegare visura camerale di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita dei beni immobili; generalità del legale rappresentante



(Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità in corso di validità, del codice fiscale e del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario di quest'ultimo; l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri esercitati dal legale rappresentante, provvedendo altresì ad allegare, secondo i casi, procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero delibera di nomina (corredata, qualora necessaria, da copia dello statuto e/o dei patti sociali); dichiarazione di residenza o elezione di domicilio come meglio infra precisato; l'indicazione di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.

#### Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio

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

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

b) l'indicazione del numero della presente procedura esecutiva nonché nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto per il quale intende formulare valida offerta. Qualora i lotti posti in vendita abbiano ad oggetto immobili con caratteristiche simili (es. box) si potrà formulare una cosiddetta "offerta a cascata" ossia un'unica offerta per più lotti, dichiarando di volerne acquistare soltanto uno con il relativo ordine di preferenza. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi base differenti la cauzione dovrà essere calcolata sul lotto con il valore più alto;



c) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

d) l'indicazione se intenda avvalersi della agevolazione fiscale per la prima casa;

e) l'indicazione se intenda richiedere concordemente al creditore ipotecario o pignoratizio, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, l'assunzione del debito ex art. 508 c.p.c. con le garanzie ad esso inerenti e conseguente liberazione del debitore.

Alla sopra citata dichiarazione dovrà essere allegato, perché l'offerta sia efficace **assegno circolare non trasferibile intestato nel seguente modo: procedura esecutiva R.G.N.5/2024** 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 versare, nella modalità che verrà comunicata



dall'Associazione Notarile, la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione già versata nonché l'ulteriore somma, nella misura quantificata dal Notaio delegato, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni.

Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione ai sensi del IV comma dell'art. 585 c.p.c., in relazione agli obblighi previsti dall'articolo 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

**Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo o in caso di mancata sottoscrizione della predetta dichiarazione, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente, per cui verrà trattenuta la cauzione a titolo di multa nonché, con decreto, potrà condannarlo al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo offerto, comprensivo della cauzione confiscata, e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.**

#### **AVVERTENZE**

*Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega al Notaio e della relazione di stima in formato privacy, nonché il nominativo ed il recapito telefonico del custode giudiziario, saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche e su uno dei siti internet di cui all'art. 490 comma 2 c.p.c.. Tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate, in base alla delega conferita, come sopra citata, dallo scrivente Notaio delegato, presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco. Per informazioni sulla vendita ci si può rivolgere all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, mentre maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto esecutato, potranno essere fornite dalla*



Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lecco a chiunque ve ne abbia interesse, come disposto dall'art. 570 c.p.c.

Atto redatto a Lecco, lì 19 febbraio 2026

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Alessio Battiloro