



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 64/2022 (+ 17/2024)**

AVVISO DI **QUINTA 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 REAL ESTATE 44 S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 11 aprile 2022 e trascritto a Lecco in data 8 giugno 2022 ai nn. 9262/6533 nonché da METAURO SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 23 gennaio 2024 e trascritto a Lecco in data 13 febbraio 2024 ai nn. 2119/1696;

**RENDE NOTO**

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. VARANO CRISTINA ai seguenti recapiti: telefono: 0341-1842950; email: cristina.varano@legalilecco.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: 30 giugno 2026 alle ore 11:00 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Prezzo base del LOTTO SECONDO Euro 66.255,47

offerta efficace a partire da Euro 49.691,60

(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 SECONDO



### Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di CALCO (LC), a parte del fabbricato in Via Nazionale n. 44, insistente sul mappale 1119 ente urbano di mq. 1.040:

A) locale commerciale adibito a ristorante e composto, secondo quanto relazionato dall'esperto stimatore, da un locale open space, saletta ristorante, cucina, deposito, spogliatoio e servizi per il personale, antibagno con bagno, con annessa piccola area di proprietà al piano terra; oltre ad un ufficio al piano terra; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

#### Catasto Fabbricati - Foglio 6

\* **mappale 1119 sub. 703**, Via Nazionale n. 44, piano T, cat. C/1, cl. 5, mq. 94, sup. cat. totale mq. 113, R.C. Euro 2.174,90

\* **mappale 1119 sub. 702**, Via Nazionale n. 44, piano T, cat. A/10, cl. 2, vani 1,5, sup. cat. totale mq. 38, totale escluse aree scoperte mq. 38, R.C. Euro 317,62

B) due locali scantinati al piano interrato; identificati catastalmente nel seguente modo:

#### Catasto Fabbricati - Foglio 6

\* **mappale 1119 sub. 701**, Via Nazionale n. 44, piano S1, cat. C/2, cl. 1, mq. 52, sup. cat. totale mq. 72, R.C. Euro 118,17

PRECISAZIONE CATASTALE: con variazione del 28 settembre 2001 n. 3244.1/2001 - pratica n. 107670, il mapp. 1119 sub 4 è stato soppresso originando il mapp. 1119 subb. 701 - 702 - 703, per frazionamento per trasferimento di diritti, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione.

Confini:

- del mapp. 1119 subb. 703 e 702 a corpo: piazzale di proprietà di terzi, unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile comune e vano scala comune;



- del mapp. 1119 sub. 701: terrapieno su tre lati e scala di accesso.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà dell'area scoperta a parte del citato mapp. 1119; fatta precisazione che, come in loco fin qui praticato, la striscia di terreno corrente lungo il lato di sud-ovest del mapp. 1119 predetto è adibita, unitamente alla contigua striscia di terreno mapp. 1936 infra descritta, a strada di accesso in collegamento con la Via Nazionale in servizio anche a terzi.

E' altresì compresa nella presenta vendita la quota indivisa in ragione di 1/4 della striscia di terreno adibita a strada di accesso, identificata catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni - Foglio 9

\* **mappale 1936**, semin arbor 1 mq. 60, R.D. Euro 0,31, R.A. Euro 0,31.

Confini (con riferimento alla mappa di C.T.): mappale 1119, mappale 2707 in punta, mappali 2706 e 1616, Via Nazionale.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari, oggetto del presente lotto secondo, è stato edificato in epoca antecedente al 1<sup>a</sup> settembre 1967 e che, successivamente, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- concessione edilizia pratica edilizia n. 102/98, rilasciata dal Comune di Calco in data 20 marzo 1999 al protocollo n. 3244, per adeguamento igienico sanitario; relativo decreto sindacale n. 102/98, di autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della Legge 29 giugno 1939 n. 1497, rilasciato dal Comune di Calco in data 20 marzo



1999 al protocollo n. 3245. L'esperto stimatore ha precisato che in data 15 dicembre 2015 al protocollo n. 15125, è stata inoltrata al Comune di Calco domanda per il certificato di agibilità, successivamente integrata in data 25 maggio 2016 al protocollo n. 6451 e che la stessa deve intendersi attestata per silenzio-assenso;

- concessione edilizia pratica edilizia n. 2/99, rilasciata dal Comune di Calco in data 1<sup>a</sup> giugno 1999 al protocollo n. 6584, per ristrutturazione interna ed esterna; relativo decreto sindacale n. 2/99 di autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della Legge 29 giugno 1939 n. 1497, rilasciato dal Comune di Calco in data 1<sup>a</sup> giugno 1999 al protocollo n. 6585;

- concessione edilizia pratica edilizia n. var. 9602 CE 2/99, in variante alla CE n. 2/99, rilasciata dal Comune di Calco in data 20 dicembre 2001 al protocollo n. 17374;

- autorizzazione n. 22/02, per l'esecuzione di nuovo accesso, pergola in legno e manufatti in genere, rilasciata dal Comune di Calco in data 25 giugno 2002 al protocollo n. 8639; relativo provvedimento di autorizzazione n. 22/02, rilasciato dal Comune di Calco in data 28 giugno 2002 al protocollo n. 8351.

L'esperto stimatore ha precisato di aver riscontrato le seguenti difformità a livello urbanistico-edilizio/catastale: la profondità dei locali scantinati è leggermente inferiore a quanto riportato sulle scheda catastali; le aperture interne al ristorante ed altri dettagli non sono conformi né alla schede né alle pratiche edilizie (difformità lievi). Pertanto il futuro aggiudicatario, per regolarizzare le difformità sopra riscontrate, a propria cura e spese, dovrà presentare CILA in sanatoria al comune di Calco e nuove schede catastali con procedura DOCFA, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 4.900,00.



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 gli immobili si trovino 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 inoltre precisato che sul cortile insiste un pergolato regolarmente autorizzato (salva la copertura, eventualmente da rimuovere con costi irrisori) ma non accatastato. Inoltre i contatori delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato, sono posizionati in una della cantine oggetto del presente lotto secondo; è necessario concedere il diritto di transito pedonale a tutti i comproprietari; in alternativa il futuro aggiudicatario potrà compartimentare la sezione di cantina contenente gli impianti ed i contatori. Al riguardo si precisa che l'esperto stimatore ne ha tenuto conto nella valutazione.

Gli immobili si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 10 ottobre 1998 n. 116981/23012 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Olgiate Molgora, registrato a Merate il 28 ottobre 1998 al n. 855 mod. 2V e trascritto a Lecco il 5 novembre 1998 ai nn. 13806/9898.

Inoltre si fa riferimento a quanto contenuto nell'atto redatto in data 3 novembre 1979 n. 11322/1557 di repertorio Dott. Franco Panzeri, Notaio in Colico, registrato a Lecco il 21 novembre 1979 al n. 2321 mod. I e trascritto a Lecco il 23 novembre 1979 ai nn. 8633/7052 ed in particolare a quanto segue: "L'accesso e lo scarico all'area al mapp. 596/c si hanno attraverso servitù di passo carrale e pedonale



corrente sul mapp. 596/a e sul mapp. 596/b, come in fatto già esistente alla data 3/11/1979".

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. Il futuro aggiudicatario con l'istanza di partecipazione alla vendita, potrà richiedere che sia il custode a provvedere alla liberazione dell'immobile.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

Il giorno 30 giugno 2026 alle ore 11:00, 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 adotti i provvedimenti opportuni;

### **3) PLURALITA' DI OFFERTE:**

a) qualora siano presentate più offerte, il Notaio Delegato invita **in ogni caso** alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente, purché 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.64/2022 (+ 17/2024)** 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**

### **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 al creditore munito di privilegio fondiario, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, e nello stesso termine dovrà versare, nelle modalità che verranno comunicate dall'Associazione Notarile, 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.

## **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO**

### **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 versare, nelle modalità che verranno comunicate 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.

**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 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.ssa Federica Croce