

**TRIBUNALE DI LECCO**

Procedimento **RG. 1197/2024**

Giudice: **Dott. Mirco Lombardi**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

**Terzo esperimento**

La sottoscritta, Avv. Francesca Spandri, con Studio in Lecco, Via Roma n. 45 (tel.: 0341.081941 - e.mail: [spandri@studiospandrimarconi.it](mailto:spandri@studiospandrimarconi.it) - pec: francesca.spandri@lecco.pecavvocati.it), delegata, con ordinanza del Giudice del Tribunale di Lecco in data 25.03.2025, comunicata a mezzo pec il successivo 26.03.2025, alla vendita dei beni immobili oggetto della divisione RG 1197/2024, in cui è confluita per riunione la procedura n. RG 1683/2024

premessi che

- il Giudice ha disposto che la vendita avvenga con modalità analogica

**AVVISA**

che il giorno **9 Settembre 2026 alle ore 15.00** dinanzi a sé, presso il proprio Studio, sito in Lecco, Via Roma n. 45, si procederà alla vendita, alle seguenti condizioni

**PREZZO BASE:** € 551.250,00

**OFFERTA EFFICACE A PARTIRE DA:** € 413.437,50

(inferiore di ¼ del prezzo base - tenuto conto delle avvertenze sottoindicate);

**RILANCIO MINIMO:** € 5.000,00

della piena ed intera proprietà del seguente immobile

**LOTTO UNICO**

**Capannone artigianale** in comune di Casatenovo (LC) Via San Carlo Borromeo 9, della superficie commerciale di 3.289,96 mq, composto da due corpi di fabbrica e relativa area di pertinenza.

A- Uno dei due corpi di fabbrica è sviluppato su due piani fuori terra ed è composto - al piano terra - da: vani ad uso deposito, disimpegni, zona ribalta/scarico, servizi igienici, ripostigli, locale caldaia e vani scala, mentre - al piano primo - da: depositi, ripostigli, spogliatoi,

terrazzo e copertura piana in parte praticabile.

B- L'altro fabbricato è composto da tre piani dei quali due fuori terra ed uno interrato; il piano interrato è composto da: vani ad uso deposito, disimpegni, centrale enel e vani tecnici, centrale termica, spogliatoi e servizi igienici; il piano terra è composto da: diversi vani ad uso deposito, uffici, ingresso e servizi igienici e disimpegni; il piano primo è composto da: diversi vani ad uso ufficio, ripostiglio, disimpegni e servizi igienici.

È annessa area di pertinenza esterna a cortile ed in parte a verde.

Il tutto identificato catastalmente come segue: foglio 7, particella 1883, sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana CB, categoria D/7, rendita 34.918,00 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN CARLO BORROMEO n. 7, piano: S1-T-1.

Coerenze, in senso orario con riferimento all'atto di provenienza: strada consorziale, mappale 257, strada consorziale, mappali 2582, 1425, 2582, 2577, 1510, 1511, 3041, 3934, 3008, 2854, 1627, 1042, 1628, 1619.

Si precisa:

1- nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà dei luoghi ed enti comuni del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte e gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati negli atti di provenienza a parte debitrice costituiti da atto istitutivo del trust e affidamento dei beni al trustee (dal 15/09/2014), stipulato il 15/09/2014 a firma del notaio dott. Enrico Lainati ai nn. 60716/24663 di repertorio, trascritto il 24/09/2014 a Lecco ai nn. 10078/7555.

2- Si segnala che è presente una rampa di accesso carraio che conduce al fabbricato B, che non risulta però utilizzabile, transitando su particella non oggetto della presente procedura.

#### **1 - CONFORMITA' CATASTALE:**

Il CTU, Geom. Paglia, ha rilevato lievi difformità interne e pertanto la planimetria catastale dovrà essere aggiornata, a seguito della sanatoria edilizia in conformità agli elaborati grafici della sanatoria e allo stato dei luoghi.

Le difformità sono pertanto regolarizzabili mediante variazione di planimetria catastale, al

costo stimato dal CTU in Euro 1.200,00, con tempi di regolarizzazione di circa 15 giorni.

**2- PRATICHE EDILIZIE:** come dichiarato dal CTU l'immobile risulta oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla osta N. 63, per lavori di costruzione del capannone chiuso ad uso magazzino di prodotti caseari, previa demolizione di rustico esistente, rilasciata il 12/06/1967 con il n. 63 di protocollo. Tale nulla osta è stato annullato d'ufficio dopo l'emissione, come si evince dalla pratica di Nulla Osta 116 e relativa autorizzazione paesaggistica.

- Nulla osta N. 116, per lavori di costruzione di capannone per deposito di prodotti caseari con celle frigorifere e recinzione della proprietà, rilasciata il 24/10/1967 con il n. 116 di protocollo.

- Licenza edilizia N. 132, per lavori di costruzione di ampliamento di capannone per il deposito di prodotti caseari, rilasciata il 02/09/1971 con il n. 132 di protocollo, agibilità del 07/12/1979 con il n. 132/71 di protocollo.

- Concessione edilizia N. 75/79, per lavori di sistemazione ufficio interno, rilasciata il 06/06/1979 con il n. 75/79 di protocollo.

- Concessione edilizia N. 94/80, per lavori di trasformazione in uffici di magazzino esistente, rilasciata il 20/11/1980 con il n. 94/80 di protocollo.

- Concessione edilizia N. 68/83, per lavori di ampliamento di edificio esistente mediante recupero di volumetria - uso uffici, rilasciata il 05/12/1983 con il n. 68/83 di protocollo.

- Concessione edilizia N. 27/86, per lavori di ampliamento edificio industriale, rilasciata il 07/05/1986 con il n. pratica n. 57/86 prot. 3930/86 - 9297/84 di protocollo.

- Concessione edilizia N. 3/87, per lavori di variante essenziale alla CE n. 27 del 07/05/1986 per ampliamento edificio ad uso industriale, senza incremento dei volumi e delle superfici già assentite, rilasciata il 13/01/1987 con il n. 3/87 di protocollo.

- Autorizzazione edilizia N. 113/95, per lavori di formazione bussola ingresso, di nuova apertura ed adeguamento igienico edificio ad uso artigianale, presentata il 03/03/1995 con il n. 3137 di protocollo, rilasciata il 08/06/1995 con il n. pratica n. 113/95 prot. 4492 di protocollo.

- Autorizzazione edilizia N. 198/98, per lavori di formazione scala esterna ed installazione serbatoi in acciaio, presentata il 20/07/1998 con il n. 16842 di protocollo, rilasciata il 02/10/1998 con il n. pratica n. 198/98 prot. 16842/23220 di protocollo.

**3- CONFORMITA' URBANISTICA:** il CTU non ha rilevato alcuna difformità.

**4- CONFORMITA' EDILIZIA:** il CTU ha rilevato le seguenti difformità:

- lievi difformità nei tavolati e nelle aperture interne. Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione, stimata in € 1.000,00 salvo diversa determinazione dall'Ufficio Tecnico in fase di rilascio della pratica.

L'immobile risulta pertanto non conforme, ma regolarizzabile e il costo della pratica edilizia in sanatoria con pagamento altresì della sanzione è stato stimato dal CTU in € 3.500,00, con tempi di regolarizzazione di un mese.

- sono presenti nell'area di pertinenza dei manufatti edificati senza alcun titolo, tra i quali una tettoia che dovranno essere demoliti e smaltiti ad un costo stimato dal CTU in Euro 1.000,00.

L'immobile risulta pertanto non conforme e non regolarizzabile.

**5- SITUAZIONE URBANISTICA:** Il CTU ha rilevato la sussistenza di PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2023, l'immobile ricade pertanto in zona Zona B - Residenziale ad alta densità - Art. 14 PdR.

**6- CERTIFICAZIONE ENERGETICA:** nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

**7- GARANZIE:** la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**8- STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE:** libero.

Il tutto salvo errore e come meglio specificato nell'atto di provenienza del debitore nonché nella perizia allegata.

\* \* \*

## **REGOLAMENTO PER LA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

### **1) CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:**

le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del sottoscritto delegato alla vendita, sito in 23900 Lecco, Via Roma n. 45, **entro le ore 12:00 del giorno 08 Settembre 2026**, previo obbligatorio appuntamento, eccetto sabato e festivi.

### **2) COME PRESENTARE L'OFFERTA:**

le offerte dovranno pervenire in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione). Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

### **3) COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**

l'offerta in marca da bollo da Euro 16,00, dovrà riportare:

**a.** le complete generalità dell'offerente (cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione o elezione di domicilio nel Comune di Lecco – in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Lecco - stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge sia presente il giorno fissato per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.), provvedendo altresì ad allegare copia del codice fiscale e della carta d'identità, nonché l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio in carta libera ovvero il certificato di stato libero; l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali; se l'offerta è presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato,

copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice; se l'offerta è presentata da cittadino di Stato non facente parte della Comunità Europea certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno; se l'offerta è presentata da una persona giuridica, dovranno essere indicati denominazione, sede, numero di iscrizione al registro delle imprese della provincia di appartenenza, allegando certificato camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente alle generalità e ai documenti del legale rappresentante, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri dello stesso, provvedendo ad allegare procura notarile ovvero copia della delibera assembleare, corredata eventualmente da statuto e/o patti sociali. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'incontro fissato per la vendita (poiché nel caso di più offerenti potrà partecipare alla gara indicata al punto 4). L'offerta potrà essere presentata anche da un avvocato per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;

**b.** indicazione della procedura esecutiva nonché, nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto a cui si riferisce l'offerta ed i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;

**c.** l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;

**d.** il termine di pagamento del prezzo, non superiore a 120 giorni dalla data della vendita, mai prorogabile;

**e.** all'offerta dovrà essere allegato un assegno bancario circolare NON TRASFERIBILE, intestato a "**PROCEDURA N. RG. 1197/2024**", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita);

**f.** il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati determina l'inammissibilità dell'offerta; la cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al

termine della gara;

**g.** l'offerta presentata è irrevocabile.

**4) COME PARTECIPARE ALLA GARA:**

gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con procura notarile da prodursi all'apertura dell'asta, salvo che partecipi per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 cpc.

\* \* \*

**APERTURA DELLE BUSTE E GARA**

Il giorno **09 Settembre 2026 alle ore 15.00**, presso lo Studio del Professionista Delegato, sito in 23900 Lecco, Via Roma n. 45, lo stesso procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte.

Alla gara potranno partecipare tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, presenti personalmente avanti il Delegato.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di 1 minuto.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

**a) OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori all'offerta minima indicata nel presente avviso, presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto;

**b) OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo minimo, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto o presentate da soggetti giuridici sprovvisti dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

**c) OFFERTA UNICA:**

- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile la stessa sarà senz'altro accolta;

- qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile e vi siano istanze di assegnazione, il professionista non farà luogo alla vendita ma rimetterà gli atti al Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;

- qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile e non siano state depositate istanze di assegnazione, il professionista delegato farà 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.

**d) PLURALITA' DI OFFERTE:**

gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Nel caso in cui il prezzo offerto dopo la gara risulti però inferiore al prezzo base il professionista delegato procederà nel seguente modo:

- se sono state depositate istanze di assegnazione rimetterà gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti;

- se non sono state depositate istanze di assegnazione aggiudicherà l'immobile al miglior offerente risultante dalla gara a meno che il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

- si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la migliore, purché pari o superiore al prezzo base e che l'offerente abbia depositato per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, e nessun altro presente decida di partecipare alla gara.

La misura minima del rialzo è pari ad euro 5.000,00.

\* \* \*

**AGGIUDICAZIONE:**

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, compresa la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179

bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione versare il saldo prezzo, accessori e spese, che verrà indicato all'aggiudicatario successivamente all'aggiudicazione detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, nonché l'ulteriore somma nella misura che verrà quantificata dal delegato a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni.

Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine non è prorogabile.

\* \* \*

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

In caso di mancato pagamento entro il termine sopra indicato di 120 giorni, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione; il Giudice inoltre potrà condannarlo al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo offerto e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, se richiesto dall'aggiudicatario prima o contestualmente al pagamento del saldo prezzo.

\* \* \*

#### **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario: **AVV. FRIDA CARIBONI**, con studio in Lecco, Piazza Manzoni n. 23, Tel: 0341/367449, e-mail: [frida.cariboni@studiocariboni.it](mailto:frida.cariboni@studiocariboni.it)

\* \* \*

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega alla sottoscritta, della perizia redatta dal Geom. Claudio Paglia, nonché il nominativo e recapito del custode

giudiziario saranno inseriti in siti internet specializzati per le vendite giudiziarie.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate in base alla delega conferita dal delegato alla vendita presso lo Studio della scrivente.

Lecco, 24 Aprile 2026

Il delegato alla vendita - Avv. Francesca Spandri