



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 87/2025

AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Nicola De Lisa, 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 LUZZATTI POP NPLS 2023 S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 24 giugno 2025 e trascritto a LECCO in data 31 luglio 2025 ai nn. 12135/9215;

visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzioni in data 28 aprile 2026;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. CATTANEO ALBERTO ai seguenti recapiti: telefono: 0341282869; email: avvalbertocattaneo@libero.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: 7 ottobre 2026 alle ore 15:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 254.200,00

offerta efficace a partire da Euro 190.650,00

(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

(corrispondente al lotto 2 della perizia)



Piena Proprietà

In Comune amministrativo di LECCO - censuario di Castello - nel complesso condominiale sito al Corso Giacomo Matteotti n. 83, unità immobiliare ad uso laboratorio, attualmente adibita ad ufficio, e precisamente, così come relazionato dall'esperto stimatore, immobile avente la seguente consistenza

* al piano terra: quattro locali, corridoio, vano ascensore, vano scala, antibagno e W.C.;

* al piano ammezzato: locale deposito - cui si accede tramite scala a pioli;

* al piano primo sottostrada: vano scala, disimpegno, vano ascensore e quattro locali deposito.

Il tutto identificato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Sezione CAS - Foglio 1

* **mappale 279 (duecentosettantanove) sub. 730 (settecentotrenta)**, Corso Giacomo Matteotti n. 83, piano S1-T, cat. C/3, cl. 3, cons. mq. 204, sup. cat. totale mq. 205, R.C. proposta ex D.M. 701/94 Euro 927,14

Confini

- del piano terra: sede stradale via Cellini, altra unità immobiliare, edificio religioso, androne di ingresso e cortile ad uso comune, altra unità immobiliare;

- del piano interrato: sede stradale via Cellini, terrapieno, cortile ad uso comune, ancora terrapieno.

Si precisa che per l'immobile in oggetto sono state presentate le seguenti variazioni catastali:

- variazione pratica n. LC0045973 in atti dal 16/06/2021 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 19763.1/2021), che ha soppresso il precedente identificativo di cui al sub. 728;



- variazione pratica n. LC0070555 in atti dal 11/12/2020 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 37831.1/2020), che ha soppresso il precedente identificativo di cui al sub. 727;

- variazione pratica n. LC0008567 in atti dal 20/01/2015 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-variazione di toponomastica (n. 5385.1/2015), che ha soppresso il precedente identificativo di cui al sub. 709.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione sugli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile, e in particolare compete:

* l'uso esclusivo e perpetuo, a titolo di servitù per il solo scopo di parcheggio autovetture, di porzioni dell'area cortilizia di pertinenza del complesso condominiale rappresentate graficamente nel tipo planimetrico allegato all'atto di identificazione e regolamentazione degli enti comuni, in autentica per notaio Teodoro Berera di Lecco, in data 4 aprile 2000, rep. n. 137353/35388, registrato a Lecco il 20 aprile 2000 al n. 1128, trascritto a Lecco il 2 maggio 2000 ai nn. 5552/3590.

Avuto riguardo a quanto sopra precisato, si richiama la sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite in data 17 dicembre 2020 n. 28972, relativa ai diritti di uso esclusivo.

Si rende edotto il futuro aggiudicatario che la predetta porzione di area non sarà oggetto del Decreto di Trasferimento.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che l'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, e che successivamente a tale data sono stati richiesti al Comune di Lecco i seguenti provvedimenti edilizi:



- Autorizzazione n. 14P/1986, per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria al fabbricato, domanda presentata il 15 aprile 1986 con il n. 8427 di protocollo, autorizzazione rilasciata il 10 giugno 1986 con il n. 8427 VF/ab di protocollo;
- domanda di Condonò edilizio (legge 47/85) n. 1871, per lavori di ampliamento del laboratorio realizzato con la chiusura di parte del terrazzo e la demolizione di una muratura, realizzazione di un locale adibito a studio e di un terrazzo ad esso annesso, presentata in data 30 settembre 1986 con il n. 21773/86 di protocollo, per la quale è stata rilasciata, in data 16 febbraio 1998, Concessione Edilizia in sanatoria n. 21773/86-1871 IR/GC di protocollo;
- Denuncia di Inizio Attività n. 30/2004, PG 51241/2003, per lavori di recupero edilizio-funzionale di immobile, presentata il 29 dicembre 2003 con il n. 51241 di protocollo.

L'esperto stimatore ha dichiarato inoltre che l'immobile in oggetto ricade secondo il PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 20/12/2021, pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 22 dell'1 giugno 2022 - in ambito "A5 - Tessuto storico degli altri nuclei di antica formazione, con destinazione a prevalenza residenziale", le cui caratteristiche sono descritte all'articolo 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. L'edificio ricade in zona caratterizzata dalla classe di sensibilità paesistica III (sensibilità media).

L'esperto stimatore ha dichiarato che l'immobile in oggetto, è conforme dal punto di vista urbanistico, mentre a livello edilizio e catastale sono presenti le seguenti difformità:

- le due differenti quote di pavimento del piano terra risultano collegate da n. 5



gradini, in luogo della rampa/scalinata rappresentata graficamente;

- mancata rappresentazione grafica del vano tecnico (caldaia e cavedio impiantistico) realizzato all'interno del locale studiolo;
- maggiore profondità e ingombro complessivo del vano ascensore, rispetto a quanto deducibile dall'elaborato grafico;
- nella relazione tecnica allegata alla pratica edilizia, il soppalco risulta dichiarato in qualità di contro-soffitto (soluzione visibile nella Sezione 1-1);
- assenza del divisorio (parete mobile da ufficio) rappresentato graficamente tra disimpegno e studiolo;
- presenza di divisori (pareti mobili da ufficio) al piano interrato non rappresentati graficamente;
- i vani al piano interrato risultano autorizzati in qualità di locali di deposito, senza permanenza di persone;
- errata indicazione delle altezze interne al piano terra e al piano interrato, dovute presumibilmente alla presenza di abbassamenti in cartongesso e alla realizzazione dell'impianto a pavimento radiante.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) con cambio di destinazione d'uso da laboratorio per arti e mestieri in studio professionale con categoria catastale A/10, deposito planimetria aggiornata mediante pratica DOCFa, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in euro 4.592,00 (quattromilacinquecentonovantadue virgola zero zero), con oneri da verificare presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001,



l'aggiudicatario, 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 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

L'immobile in oggetto 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 nell'atto di provenienza a parte debitrice in data 29 gennaio 2004 a rogito del Notaio Massimo Sottocornola di Lecco, rep. n. 8750/4530, registrato a Lecco il 10 febbraio 2004 al n. 702/1T, trascritto a Lecco l'11 febbraio 2004 ai nn. 2071/1498.

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 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 7 ottobre 2026 alle ore 15:00, 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), 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.87/2025** 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 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, nella modalità che verrà comunicata 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.



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 12 maggio 2026



FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Nicola De Lisa