



*TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO*

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 161/2024**

AVVISO DI **SECONDA 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 YODA SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 13 novembre 2024 e trascritto a LECCO in data 11 dicembre 2024 ai nn. 18693/14386;

**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 121.050,00

offerta efficace a partire da Euro 90.787,50

(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 e censuario di LECCO (LC), nel fabbricato sito in via



Andrea Appiani n. 9, immobile ad uso commerciale al piano terra, composto - così come relazionato dall'esperto stimatore - da due locali, disimpegno, antibagno e bagno - immobile attualmente utilizzato come ufficio ed identificato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Sezione LEC - Foglio 3

**\* mappale 1121 (millecentoventuno) sub. 504 (cinquecentoquattro)**, Via Andrea Appiani n. 9, piano T, cat. C/1, cl. 13, cons. mq. 83, sup. cat. totale mq. 93, R.C. Euro 3.947,95

Confini: cortile comune, immobile di cui alla scheda n. 215/6, cortile comune alle unità 3A-6A-7A, edificio di cui al mappale 731, via Andrea Appiani, portico comune di accesso pedonale al cortile.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti cod. civ..

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che per la costruzione dell'immobile in oggetto e per opere inerenti il fabbricato di cui fa parte, sono stati rilasciati dal Comune di Lecco i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 13317/1980, per lavori di ristrutturazione composita, rilasciata il 15 dicembre 1980;
- Concessione edilizia n. 11077/1981, in variante alla c.e. n. 13317/1980, per lavori di formazione del secondo piano interrato e delle rampe di accesso ai piani interrati e del parcheggio in superficie, rilasciata il 31 luglio 1981;
- Concessione edilizia n. 564/1982, in variante alla c.e. 13317/1980, per lavori di ampliamento della zona ovest del 2° piano interrato, modifica delle rampe di



accesso ai piani interrati etc., rilasciata il 6 febbraio 1982;

- Concessione edilizia n. 13521/1982, in variante alla c.e. 13317/1980 e successive varianti, per lavori di eliminazione intercapedine e finestrelle al secondo piano interrato, formazione di tre uffici al piano terreno etc., rilasciata il 30 luglio 1982;

- Concessione edilizia n. 15813/1982, in variante alla c.e. 13317/1980 e successive varianti, per lavori di modifica delle finiture esterne, rilasciata il 28 ottobre 1982;

- Concessione edilizia n. 17159/1982, in variante alla c.e. 13317/1980 e successive varianti, per lavori di sostituzione integrale (previa demolizione dell'esistente) del corpo di fabbrica Ovest etc., rilasciata il 28 ottobre 1982;

- Concessione edilizia n. 14057/1983, in variante alla c.e. 13317/1980 e successive varianti, per lavori di tinteggiatura dei corpi di fabbrica dell'edificio ovest etc., rilasciata il 21 novembre 1983;

- Autorizzazione edilizia n. 24065/1983, in variante alla c.e. 13317/1980 e successive varianti, per opere di manutenzione straordinaria, rilasciata il 2 febbraio 1984;

- Concessione edilizia n. 9747/1984, in variante alla c.e. 11077/1981 e successive varianti, per lavori di modifiche alla distribuzione interna, rilasciata il 22 giugno 1984.

La relativa agibilità è stata autorizzata il 22 giugno 1984 con il n. 184/84 di protocollo.

L'esperto stimatore ha dichiarato che l'immobile oggetto del presente avviso di vendita, è conforme dal punto di vista urbanistico, mentre a livello edilizio e catastale è presente la seguente difformità: manca l'indicazione del locale adiacente l'ingresso, difformità che può essere regolarizzata tramite pratica edilizia in sanatoria e variazione della scheda catastale.



L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile, con costi di regolarizzazione stimati dall'esperto stimatore in complessivi euro 2.966,00 (duemilanovecentosessantasei virgola zero zero) circa.

Si fa avvertenza che, ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, il futuro aggiudicatario, 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 120 giorni dalla notifica di trasferimento emessa dall'autorità giudiziaria.

Si fa avvertenza che l'immobile è attualmente detenuto da conduttore in forza di contratto di affitto (tipo 6+6), stipulato il 21 febbraio 2024, con scadenza il 28 febbraio 2030, registrato a Lecco il 23 febbraio 2024 al n. 001004 serie 3T (contratto stipulato in data antecedente al pignoramento) - canone annuo dichiarato pari ad euro 7.800,00 (settemilaottocento virgola zero zero) oltre i.v.a., precisandosi che "I costi di ristrutturazione sostenuti dalla Parte Conduttrice sono ripartiti per tutta la durata del contratto e decurtati per una quota annua pari a € 6.560,93 (seimilacinquecentosessanta/93). Il canone trimestrale da corrispondersi al netto dei costi sostenuti dalla parte Conduttrice è pertanto pari a € 309,77 (trecentonove/77) oltre i.v.a. a decorrere dal 01/10/2024 con termine al 30/09/2030."

Si segnala infine che, come indicato dall'esperto stimatore, le spese condominiali scadute ed insolute alla data di redazione della perizia sono pari ad euro 8.833,49 (ottomilaottocentotrentatré virgola quarantanove). Al riguardo si evidenzia che il condominio è intervenuto nella presente procedura per detto importo e che, ai sensi dell'art. 63 quarto comma disp. att. cod. civ., "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi



relativi all'anno in corso e a quello precedente".

L'immobile 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, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 20 settembre 2005 in autentica per Notaio Alberto Cuocolo di Lecco, rep. n. 73964/12240, debitamente registrato, trascritto a Lecco il 26 settembre 2005 ai nn. 16480/9892.

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 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.161/2024** 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 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 23 aprile 2026

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Nicola De Lisa