



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 40/2025

AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Matteo Bullone, 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 EMF-IT 2008-1 SRL con atto notificato al soggetto esecutato in data 7 aprile 2025 e trascritto a COMO in data 28 aprile 2025 ai nn. 11831/8643;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario

AVV. CARLOZZO SIMONA ai seguenti recapiti: email: simonacarlozzolegale@gmail.com; cellulare: 3458487349;

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 10:30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 116.900,00

offerta efficace a partire da Euro 87.675,00

(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

In Comune Amministrativo di COLICO (LC), Sezione Censuaria di COLICO, Via Forte di Fuentes n. 23/A, a parte del complesso residenziale denominato



"Condominio Borgo Fuentes", le seguenti unità immobiliari:

A) Piena Proprietà

nel fabbricato eretto sul mappale 20724 ente urbano di C.T. di mq. 1.070, appartamento composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da soggiorno con cucina, disimpegno, bagno e camera al piano primo.

La predetta unità immobiliare è collegata, tramite scala interna posta nel soggiorno, a due vani non abitabili al piano sottotetto, non autorizzati e non accatastati, come meglio di seguito precisato. Secondo l'esperto stimatore i predetti vani non sono regolarizzabili e pertanto non sono stati considerati nella valutazione dell'immobile.

L'appartamento è identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione COL - Foglio 2

* **mappale 20724 (ventimilasettecentoventiquattro) sub. 713 (settecentotredici)**, Via Forte Fuentes n. 23/A, piano 1, cat. A/2, cl. 3, vani 3, sup. cat. totale mq. 60, totale escluse aree scoperte mq. 60, R.C. Euro 371,85

Confini: unità immobiliare di cui al mappale 20724 sub. 712, unità immobiliare di cui al mappale 20724 sub. 711, prospetto sull'unità immobiliare di cui al mappale 20724 sub. 715 e prospetto su Via Forte Fuentes.

B) proprietà superficaria a tempo indeterminato

nell'autorimessa interrata collettiva eretta nel sottosuolo del mappale 20825 ente urbano di C.T. di mq. 260, posto auto al piano seminterrato, di pertinenza dell'unità immobiliare descritta alla lettera A), come meglio di seguito precisato, identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione COL - Foglio 2

* **mappale 20825 (ventimilaottocentoventicinque) sub. 8 (otto)**, Via Al Monteggiolo n. SNC, piano S1, cat. C/6, cl. 1, cons. mq. 15, sup. cat. totale mq. 16,



R.C. Euro 72,05

Confini: corsello comune di cui al mappale 20825 sub. 1 (BCNC), posto auto di cui al mappale 20825 sub. 9, terrapieno e posto auto di cui al mappale 20825 sub. 7.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di complessivi 52,48 millesimi, così come relazionato dall'esperto stimatore, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile e del regolamento di condominio; in particolare tra gli enti comuni è compreso il corsello identificato a Catasto Fabbricati - Sezione COL - Foglio 2 con il mappale 20825 sub. 1 (bene comune non censibile ai subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11).

L'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha segnalato che:

- sulla planimetria catastale del mappale 20724 sub. 713 e sull'elaborato planimetrico, non è stata rappresentata la scala di accesso all'unità immobiliare in oggetto; tale scala è stata invece raffigurata negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie;
- la partenza della scala di accesso all'unità immobiliare in oggetto è in condivisione con l'adiacente unità immobiliare di proprietà di terzi identificata con il mappale 20724 sub. 712.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui è compreso l'appartamento in oggetto è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967 mentre il fabbricato in cui è compreso il posto auto in oggetto è stato edificato in forza della denuncia di inizio attività n. 200/2005, presentata al comune di Colico in data 5 maggio 2005 al n. 7283 di protocollo ed integrata in data 27 giugno 2005 al n. 10547 di protocollo (relativo provvedimento di autorizzazione paesaggistica p.e. n.



199/2005, rilasciato in data 6 luglio 2005).

L'esperto stimatore ha dichiarato inoltre che, successivamente, sono state presentate al comune di Colico le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia p.e. n. 94/02, rilasciata in data 15 aprile 2003, per la ristrutturazione di n. 3 fabbricati, volturata in data 7 dicembre 2004; relativo provvedimento di autorizzazione paesaggistica p.e. n. 94a/02, rilasciato in data 1^a luglio 2002;

- denuncia di inizio attività n. 504/2005, presentata in data 16 novembre 2005 al n. 19054 di protocollo, per l'allacciamento alla rete idrica; autorizzazione per l'allacciamento all'acquedotto comunale n. 115/2005, rilasciata in data 30 dicembre 2005;

- denuncia di inizio attività n. 56/2006, presentata in data 10 febbraio 2006 al n. 2643 di protocollo, per cambiamento dei divisori interni (variante alla CE 94/02);

- denuncia di inizio attività n. 105/08, presentata in data 31 marzo 2008 al n. 0006158 di protocollo, per lavori di modifica interna;

- denuncia di inizio attività n. 291/08, presentata in data 24 settembre 2008 al n. 0017110 di protocollo, per variante postuma alla pratica edilizia n. 94/02.

L'esperto stimatore ha dichiarato infine che:

- in merito alla richiesta di concessione edilizia n. 168/86, presentata al comune di Colico in data 17 giugno 1986 al n. 3590 di protocollo, durante l'accesso agli atti non è stato riscontrato il rilascio del relativo provvedimento; al riguardo, nella successiva integrazione, ha precisato che tale pratica deve ritenersi superata dai successivi provvedimenti;

- è stata presentata la richiesta del certificato di agibilità parziale in data 17 maggio 2005 al n. 8092 di protocollo; al riguardo il comune di Colico ha comunicato, con



lettera in data 26 giugno 2005 al n. 8738 di protocollo, che la predetta richiesta non è procedibile per carenza di documentazione;

- è stata presentata la richiesta del certificato di agibilità in data 26 settembre 2006 al n. 16394 di protocollo; al riguardo il comune di Colico ha comunicato, con lettera in data 1^a dicembre 2006 al n. 20311 di protocollo, che la predetta richiesta non è procedibile per carenza di documentazione;

- non è presente negli archivi comunali l'agibilità relativa al fabbricato in cui si trovano i posti auto.

Pertanto il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla richiesta dell'agibilità, come meglio di seguito precisato.

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità a livello edilizio:

- le dimensioni dei locali risultano differenti rispetto alla tavola allegata alla DIA n. 105/08; vi è inoltre un differente dimensionamento delle aperture. Le modifiche in progetto sono state raffigurate nella predetta DIA senza aver richiesto l'autorizzazione paesaggistica;

- l'altezza interna risulta essere inferiore rispetto alla sezione riportata nella CE n. 94/02 del 15 aprile 2003;

- nel soggiorno è presente una scala interna di collegamento tra il piano primo ed il sottotetto composto da due vani; tale piano non è mai stato rappresentato negli elaborati grafici;

- nell'elaborato grafico allegato alla DIA n. 200/2005, che rappresenta il piano interrato dell'autorimessa collettiva, è raffigurata una scala esterna; quest'ultima non è presente nello stato di fatto dei luoghi, tuttavia il piano interrato è collegato ad un più ampio spazio non rappresentato nelle pratiche edilizie. Inoltre il torrino di aerazione del predetto piano ha un'altezza inferiore rispetto a quanto raffigurato sui



prospetti delle tavole allegate alle pratiche edilizie;

- lo stato di fatto raffigurato nella DIA n. 56/2006 non è allineato con lo stato di progetto raffigurato nella precedente CE n. 94/02;
- nell'ultima DIA n. 105/08, raffigurante le disposizioni interne del piano primo dell'appartamento, è stato invertito lo stato di fatto con lo stato di progetto.

Inoltre con riferimento alle parti comuni dell'intero complesso vi è la presenza di:

- una piscina non autorizzata;
- un'ampia porzione di interrato non autorizzata, come sopra anticipato, che ha portato ad una diversa realizzazione della scala di uscita dall'autorimessa collettiva;
- opere esterne (in particolare recinzioni e camminamenti) per le quali è presente negli archivi comunali una DIA postuma, senza che sia stato rilasciato il relativo accertamento di compatibilità paesaggistica.

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

- la presentazione di pratica in sanatoria e di accertamento di compatibilità paesaggistica;
- la rimozione della scala interna di collegamento tra il piano primo ed il sottotetto, per evitare l'accesso a tale piano;
- la regolarizzazione delle parti comuni;
- la richiesta dell'agibilità;

il tutto con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 11.000,00.

L'esperto stimatore ha segnalato, nella successiva integrazione, che "non è stato possibile stabilire con certezza se la copertura nello stato di fatto sia stata posata ad una quota superiore rispetto all'elaborato grafico relativo al prospetto sud allegato alla concessione n.94/02 del 15/04/2003, in quanto si tratta di un confronto



tra una fotografia ed una tavola a sua volta fotografata e non quotata, con la presenza di ombre grafiche. Piuttosto si nota un leggero abbassamento dell'apertura a timpano, presumibilmente rientrante tra le tolleranze grafiche. Si precisa comunque che è già stata prevista in perizia una sanatoria paesaggistica e comunale per difformità prospettiche.".

L'esperto stimatore ha rilevato, a livello catastale, che la scheda è stata redatta sulla base dello stato di progetto riportato nella DIA n. 105/08 il quale, come sopra precisato, è stato invertito con lo stato di fatto.

La suddetta difformità è regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di pratica docfa per l'aggiornamento della scheda catastale, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 600,00.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 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 precisato che l'area in cui si trovano gli immobili in oggetto:

- nel PGT vigente in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 42 dell'11 agosto 2021, ricade in zona "nuclei di antica formazione" (art. 15.1 delle NTA);
- è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa;
- ricade nella fascia aerea rispetto agli elettrodotti (art. 3 e 4 D.P.C.M. 8 luglio 2003) ed è sottoposta a vincolo P.A.I. - fascia B.

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, eventuali 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 16 maggio 2008 n. 53935/11077 di repertorio Dott. Ottaviano Anselmo Nuzzo, Notaio in Colico, debitamente registrato e trascritto a Como in data 27 maggio 2008 ai nn. 16441/10214; con il predetto atto parte debitrice ha acquistato le unità immobiliari in oggetto "... omissis... intendendosi così determinato tra l'unità immobiliare ad uso abitativo ed il posto auto coperto di cui al mappale 20825 subalterno 8, meglio infra descritto, il vincolo di pertinenzialità ai sensi dell'articolo 9 della Legge 122/89 e successive modificazioni ed integrazioni e della Legge Regione Lombardia 19 novembre 1999 n. 22, ed anzi e per gli effetti di cui agli articoli numero 66 e 67 della Legge Regionale n. 12/2005,... omissis".

Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario di quanto contenuto nei seguenti atti:

- atto di vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge n. 122/1989 e successive modifiche ed ai sensi della Legge Regionale n. 22/1999 e della Legge Regionale n. 12/2005, redatto in data 12 ottobre 2005 n. 69504 di repertorio Dott. Claudio Barlascini, Notaio in Morbegno, ivi registrato in data 13 ottobre 2005 al n. 384 serie 2 e trascritto a Como in data 24 ottobre 2005 ai nn. 37180/23282, successivamente modificato con atto redatto in data 26 novembre 2007 n. 52483/10219 di repertorio Dott. Ottaviano Anselmo Nuzzo, Notaio in Colico, registrato e Lecco il 5 dicembre 2007 al n. 14195 serie 1T e trascritto a Como in data 10 dicembre 2007 ai nn. 43586/26496.

Al riguardo si precisa che il posto auto coperto identificato con il mappale 20825 sub. 8, non potrà essere ceduto separatamente dall'unità immobiliare, sopra meglio descritta, alla quale è stato legato da vincolo di pertinenzialità, se non alle



condizioni di cui all'art. 9 della Legge n. 122/1989, così come modificata dall'art. 10 del D.L. 9 febbraio 2012 n. 5, convertito in Legge 4 aprile 2012 n. 35;

- scrittura privata di costituzione di servitù stipulata in data 1^a dicembre 2008 n. 55243, in data 5 dicembre 2008 n. 55274, in data 22 dicembre 2008 n. 55415 ed in data 2 febbraio 2009 n. 55621/12010 di repertorio Dott. Ottaviano Anselmo Nuzzo, Notaio in Colico, registrata a Lecco l'11 febbraio 2009 al n. 1355 serie 1T e trascritta a Como il 13 febbraio 2009 ai nn. 3974/2565, 3975/2566 e 3976/2567, con la quale:

* è stata costituita servitù di passo pedonale e carraio, a carico della porzione di area evidenziata in colore blu, individuata con la lettera "B" nella planimetria allegata al predetto atto sotto la lettera "A" e distinta in maggiore consistenza a Catasto Terreni - Foglio 1 con il mappale 21472 ed a favore, tra altri, del mappale 20825 sub. 8 oggetto del presente avviso di vendita;

* è stata costituita una servitù a carico dell'intera porzione di area distinta a Catasto Terreni - Foglio 1 con il mappale 21469, di parte dell'area distinta a Catasto Terreni - Foglio 1 con il mappale 21472 e dell'intera porzione di area distinta a Catasto Fabbricati - Sezione COL - Foglio 1 con il mappale 20724 sub. 708, il tutto evidenziato in colore verde ed individuato con la lettera "A" nella sopra citata planimetria, ed a favore, tra altri, del mappale 20724 sub. 713 oggetto del presente avviso di vendita; tale servitù consiste nella facoltà di utilizzare quanto sopra meglio individuato, comprese le esistenti attrezzature ed infrastrutture, secondo l'attuale destinazione, con espressa esclusione del locale deposito, meglio evidenziato nella planimetria sopra citata;

* è stata costituita una servitù a carico dell'area urbana meglio evidenziata in colore rosso ed individuata con la lettera "C" nella planimetria sopra citata, distinta a



Catasto Fabbricati - Sezione COL - Foglio 2 con il mappale 20825 sub. 701 ed a favore, tra altri, del mappale 20724 sub. 713, consistente nella facoltà di utilizzare quanto sopra meglio individuato, secondo l'attuale destinazione.

Nel sopra citato atto sono altresì riportati i seguenti patti speciali: "1) Sulle aree individuate con le lettere "A" e "C" della planimetria già allegata alla presente scrittura sotto la lettera "A", è consentito l'accesso pedonale. L'accesso carraio compete esclusivamente ai mezzi utilizzati per la manutenzione delle suddette aree o per il trasporto di materiali ingombranti e/o pesanti (a titolo esemplificativo mobili, materiali edili, etc.) destinati alle porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato "Borgo Fuentes". 2) Le spese inerenti la gestione ordinaria e straordinaria delle aree individuate con le lettere "A" e "C" sono a carico degli utilizzatori delle stesse, ossia dei titolari delle porzioni immobiliari costituenti il complesso residenziale denominato "Borgo Fuentes", come risulta dalla Tabella che si allega alla presente sotto la lettera "B". 3) Le spese inerenti la gestione ordinaria e straordinaria dell'area individuata con la lettera "B" sono a carico degli utilizzatori della stessa, ossia dei titolari delle porzioni immobiliari costituenti il corpo di fabbrica interrato adibito ad autorimessa collettiva, nonchè delle porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato "Borgo Fuentes", distinte con il mappale 20724 subalterni 4 e 12, come risulta dalla Tabella che si allega alla presente sotto la lettera "C". 4) Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria della soletta sovrastante l'autorimessa interrata collettiva sono a carico dei proprietari dei posti auto in ragione di un decimo ciascuno. 5) Sull'area individuata con la lettera "B", nella sopra allegata planimetria, non è consentita la sosta di veicoli di qualunque tipo, anche temporanea, se non strettamente per esigenze di manutenzione. 6) Sulle aree distinte con le lettere "A" e "C", è vietato



lasciare alcun tipo di materiale, attrezzature, oggetti che non attengano all'utilizzo proprio delle aree stesse, ad eccezione di quelle attualmente collocate. 7) L'utilizzo delle aree è tassativamente interdetto a qualsiasi specie di animale, mentre è consentito il relativo transito nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza. 8) E' vietato qualsiasi uso che possa arrecare danno o molestia agli altri utilizzatori; in particolare provocare rumori molesti fra le ore 22.00 e le ore 8.00."

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 10:30, 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), 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.40/2025** 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 13 maggio 2026

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Matteo Bullone