



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 137/2022 (+ 34/2024)**

AVVISO DI **QUARTA 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 PONENTE SPV SRL, con atto notificato al soggetto esecutato in data 27 ottobre 2022 e trascritto a LECCO in data 15 novembre 2022 ai nn. 18384/13252; nonché pignorati da ARAGORN NPL 2018 SRL con atto notificato al soggetto esecutato in data 5 febbraio 2024 e trascritto a LECCO in data 16 febbraio 2024 ai nn. 2344/1879;

**RENDE NOTO**

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. SPANDRI FRANCESCA ai seguenti recapiti: telefono: 0341081941; email: [info@studiospandrimarconi.it](mailto:info@studiospandrimarconi.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 10:30 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 451.406,25

offerta efficace a partire da Euro 338.554,69

(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



## Proprietà Piena

In Comune Amministrativo e Censuario di VIGANO' (LC), Via XXIV Maggio n. 13, fabbricato a destinazione commerciale con annessa area di pertinenza, eretto su parte del mappale 2097 ente urbano di C.T. di mq. 1.249, disposto su tre livelli collegati tramite scala interna e composto, così come relazionato dall'esperto stimatore e meglio rappresentato nel rilievo agli atti, da deposito, magazzino, lavaggio, zona carico, zona scarico, vano tecnico ascensore, montacarichi, spogliatoio e servizi igienici, locale immondizie, locale condizionamento, centrale termica, disimpegni, intercapedine, autorimessa e rampa al piano seminterrato; da zona attesa e bar, wc con antibagno, due locali cucina/confezionamento, locale celle, cantina, autorimessa, due zone di carico, montacarichi, due ripostigli, deposito, locale scatolame, locale tovaglie e disimpegni al piano terra; da soppalco, ufficio ed esposizione tavoli utilizzati come locali consumazione-ristorante-esposizione, due uffici, due depositi tavoli, ripostiglio, montacarichi, wc, disimpegni e terrazzo al piano primo-sottotetto; identificato catastalmente nel seguente modo:

### Catasto Fabbricati - Foglio 1

\* **mappale 2097 (duemilanovantasette) sub. 702 (settecentodue)**, Via 24 Maggio n. 10, piano S1-T-1, cat. D/8, R.C. Euro 10.729,60

\* **mappale 2097 (duemilanovantasette) sub. 703 (settecentotré)**, Via 24 Maggio n. 10, piano S1, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 84, sup. cat. totale mq. 88, R.C. Euro 347,06

### PRECISAZIONI CATASTALI:

- il fabbricato in oggetto è ubicato in Via XXV Maggio al civico n. 13 e non al civico n. 10, come risultante dalla banca dati catastale;
- con variazione identificativi per allineamento mappe in data 6 luglio 2021, n.



28/2021, è stato soppresso il foglio 4 e generato il foglio 1 del mappale 2097 sub. 702 nonchè del mappale 2097 sub. 703, per riordino fondiario.

Confini a corpo (con riferimento alla mappa C.T.): Via XXV Maggio, area urbana di cui al mappale 2097 sub. 701, mappali 1563 e 478.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: dall'atto di provenienza a parte debitrice si evince che il fabbricato in oggetto, è stato edificato in epoca antecedente al 1<sup>a</sup> settembre 1967.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il predetto fabbricato è stato successivamente oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi, rilasciati dal Comune di Viganò:

- concessione edilizia n. 22/2001, rilasciata in data 13 novembre 2001, per la realizzazione di insediamento direzionale-commerciale (ristrutturazione - aumento di s.l.p. con cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale); relativo provvedimento di autorizzazione paesistica p.e. n. 22/2001, rilasciato in pari data;
- concessione edilizia in sanatoria n. 31/2002, rilasciata in data 4 aprile 2003, per variante alla concessione edilizia n. 22/2001 del 13 novembre 2001; relativo certificato di assenza di danno ambientale rilasciato in pari data;
- permesso di costruire in sanatoria n. 29/2003, rilasciato in data 30 ottobre 2003, per opere eseguite in difformità alle concessioni edilizie n. 22/2001 e n. 31/2002; relativo certificato di assenza di danno ambientale n. 29/2003, rilasciato in pari data;
- permesso di costruire in sanatoria n. 22/2009, rilasciato in data 18 novembre 2009, per opere realizzate in difformità alla concessione edilizia n. 22/2001 del 13 novembre 2001 e successive varianti; relativa certificazione di compatibilità paesaggistica n. 22/2009 rilasciata in data 10 novembre 2009.



L'esperto stimatore ha precisato che:

- relativamente alle pratiche edilizie n. 22/2001, 31/2002 e 29/2003, è stata presentata richiesta del certificato di agibilità in data 23 dicembre 2003 al n. 5665 di protocollo. Il Comune, con comunicazione in data 29 gennaio 2004 al n. 490 di protocollo, ha richiesto la seguente documentazione integrativa:

\* atto notarile di cessione dell'area destinata ad arretramento stradale lungo la Via XXIV Maggio, come da impegnativa sottoscritta in data 15 novembre 2001;

\* verifica congiunta di regolare esecuzione con i responsabili tecnici dell'Amministrazione Provinciale in merito alla realizzazione dell'allargamento della strada provinciale S.P. n. 53;

\* prima dell'inizio delle attività, l'autorizzazione sanitaria ed il nulla osta all'esercizio dell'attività produttiva e/o commerciale da parte dell'ASL e dell'ARPA. L'autorizzazione sanitaria n. 1229 è stata rilasciata in data 26 maggio 2004 ed è stato stipulato l'atto di cessione dell'arretramento stradale in data 19 aprile 2006 n. 152136/34351 di repertorio Dott. Panzeri Franco, già Notaio in Olgiate Molgora, infra citato.

A seguito dei suddetti adempimenti è stato quindi sollecitato il rilascio del certificato di agibilità ed in data 15 maggio 2009 è stata presentata la dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche;

- relativamente alla pratica edilizia n. 22/2009, è stata presentata dichiarazione di inizio attività produttiva, unitamente ad altra dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche, in data 19 novembre 2009 al n. 5539 di protocollo;

- il Comune di Viganò ha rilasciato l'autorizzazione unica relativa a pubblico esercizio per somministrazione alimenti e bevande in data 19 novembre 2009 al n. 5565 di protocollo.



Infine l'esperto stimatore ha segnalato che le dichiarazioni di agibilità sopra citate sono state rinvenute presso l'ufficio tributi-commercio e non sono mai state depositate presso l'ufficio tecnico; inoltre il certificato di prevenzione incendi rilasciato per l'attività di catering non è stato rinnovato alla scadenza e pertanto è scaduto.

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità a livello edilizio: rispetto allo stato di fatto rilevato, la pratica edilizia in sanatoria del 2009 presenta difformità sia interne (per diversa distribuzione dei locali, per le destinazioni, per la conformazione del fabbricato e per le altezze riportate) sia esterne (per il disegno delle aree, la conformazione del lotto di proprietà e le misure del fabbricato che non vengono riportate).

In merito alla destinazione dei locali la zona indicata al piano terra come "locale attesa" ed a piano sottotetto come "esposizione, sale bar e ristorazione" sono attualmente utilizzate come sale ristorante.

Al piano sottotetto la zona dichiarata come "solaio non praticabile", posta a copertura di una parte della cucina, è attualmente accessibile tramite alcuni gradini e delimitata da un parapetto, è arredata con sedute e tavoli ed è adibita ad area consumazione.

La parte di salone indicata nei disegni come "ufficio e deposito", è attualmente utilizzata come sala ristorante e la divisione dei locali indicata nei disegni non è presente.

Inoltre la parte con destinazione "deposito" non ha i rapporti aero-illuminanti previsti dalla legge, essendo stato demolito il tavolato indicato nei disegni.

Al piano interrato i servizi igienici hanno un'altezza pari a 2,35 m, inferiore a quella indicata nel P.C. in sanatoria ed inferiore anche a quella richiesta dalla normativa



igienico-sanitaria.

Al piano terra il locale denominato "deposito" posto a confine con la scala interna, viene utilizzato per attività d'ufficio, tuttavia per lo svolgimento di tale attività dovrebbero essere verificati e rispettati i requisiti di areazione ed illuminazione dettati dal Regolamento d'Igiene.

Il P.C. in sanatoria del 2009, relativo principalmente alle modifiche dei prospetti, in realtà ha interessato anche modifiche dei tavolati interni e di parte del muro perimetrale di contenimento al piano interrato, senza che siano stati aggiornati i conteggi ed effettuate le opportune verifiche dei cementi armati e delle pratiche nei termini di legge.

Infatti il P.C. in sanatoria del 2009 non è stato accompagnato da alcun conteggio di verifica delle superfici e degli indici urbanistici, inoltre la planimetria rappresentata negli elaborati è discordante con lo stato dei luoghi. Diversamente, nella pratica precedente, erano rappresentati correttamente.

L'esperto stimatore ha riscontrato difformità anche in riferimento all'autorizzazione unica per l'apertura di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande rilasciata il 19 novembre 2009 ed in particolare rispetto alla tavola allegata alla D.I.A.P., dove le destinazioni dei locali rilevate nello stato di fatto non corrispondono a quanto rappresentato graficamente. Inoltre, per lo svolgimento dell'attività di somministrazione, è utilizzata una superficie superiore rispetto a quella concessa e dichiarata agli atti.

Nel dettaglio sono state rilevate le seguenti difformità: la zona indicata nel progetto come "ufficio-amministrazione" al piano primo ospita l'attività di ristorazione, il "vuoto su sala training" è invece una soletta a chiusura della cucina posta al piano inferiore ed è denominato "solaio non praticabile" nella tavola di progetto del P.C. in



sanatoria 2009. La zona "sala ristorante-bar" indicata nell'elaborato grafico della D.I.A.P. e riscontrabile in loco, era stata indicata nel P.C. in Sanatoria come "esposizione tavoli".

Pertanto l'autorizzazione unica ottenuta nel 2009, così come la D.I.A.P. presentata e trasmessa all'ASL il 19 novembre 2009, riferendosi ad un elaborato grafico che risulta difforme rispetto allo stato di fatto dichiarato, dovranno essere aggiornati per consentire lo svolgimento dell'attività.

L'esperto stimatore ha segnalato che, relativamente alla zona a copertura della cucina ed utilizzata per attività di somministrazione (ma dichiarata come "solaio non praticabile") non è stato possibile reperire le verifiche strutturali ai sensi della normativa dei cementi armati ed attestare la possibilità d'uso per attività con permanenza o meno di persone e nemmeno la staticità della stessa.

Le dichiarazioni di agibilità, come già sopra anticipato, sono state reperite solo presso l'Ufficio Tributi-Commercio del Comune e non sono mai state trasmesse all'Ufficio Tecnico competente; tale ufficio l'aveva sempre diniegata ed è stata certificata postuma solo presso l'Ufficio Commercio.

L'esperto stimatore ha rilevato inoltre che in linea generale gli elaborati grafici relativi allo "stato concessionato" e quello "attuale" presentano alcune anomalie e discrepanze, nonché errori grafici nel disegno degli interni e degli esterni, rispetto agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie precedentemente autorizzate.

Relativamente all'ultima compatibilità paesaggistica n. 22/2009, gli elaborati grafici reperiti presso l'UTC di Viganò, sembrerebbero essere i medesimi presentati per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria del 2009; non contengono tuttavia il disegno dei particolari e dei prospetti, riguardano infatti solo il fabbricato in modo isolato senza alcuna rappresentazione delle aree esterne di proprietà.



L'esperto stimatore, per gli accertamenti in merito alla conformità paesaggistica del costruito, ha dovuto necessariamente fare riferimento alle pratiche ambientali precedenti ed ha rilevato, a titolo esemplificativo, che esternamente nella planimetria non era stata dichiarata la presenza delle pavimentazioni in legno con le relative differenti quote, attualmente esistenti in corrispondenza dell'area consumazione-ingresso principale; i cancelli pedonali principale e di servizio non sono in lamiera di ferro come rappresentato nei particolari allegati alla pratica paesaggistica del 2003 (certificato di assenza danno ambientale n. 29/2003), ma in ferro a listelli orizzontali; nel prospetto nord rappresentato nella tavola allegata alla P.E. del 2003 (unico disegno a rappresentare il prospetto completo delle aree esterne) il muro realizzato tra i due cancelli carrabili di contenimento della "vasca verde" non è conforme allo stato attuale, essendo rappresentato con un'altezza superiore a quella esistente. La superficie delle aree esterne deve essere ridefinita in modo corretto poiché nella sanatoria del 2009 è rappresentata in modo erroneo. Non vi sono parcheggi riservati ai clienti al servizio dell'attività ed all'esterno della proprietà vi è solo un piccolo parcheggio pubblico.

L'esperto stimatore inoltre non ha potuto prendere visione della documentazione relativa agli impianti di climatizzazione e ricambio d'aria depositata presso gli uffici competenti.

L'esperto stimatore ha concordato con il tecnico comunale di assumere, quale base di riferimento per le necessarie verifiche volte a sanare le suddette difformità, le superfici espressamente dichiarate in conformità alle norme del PRG allora vigente e riportate nella pratica del 2002 Tav 01, da cui è emerso quanto segue:

- la superficie autorizzata nel 2002 è pari a mq.1.080,00 (mq. 899,61 + mq. 180,44 così come accertati dall'Ufficio Tecnico Comunale per la determinazione degli oneri



di urbanizzazione);

- superficie riscontrata a seguito dei rilievi effettuati (strumentali e diretti) è di mq. 1.192,20 (superficie risultante escludendo dal computo le autorimesse e l'area posta al di sopra della cucina e indicata come superficie non calpestabile nelle sanatorie da rendere inagibile con elementi fissi, così come accertato dall'Ufficio Tecnico Comunale);

- superficie in esubero rispetto a quella autorizzata oggetto di sanatoria mq. 112,20.

Il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla presentazione di una nuova richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 34, comma 2, del DPR 380/2001, relativamente alla superficie lorda di pavimento in esubero rispetto a quella autorizzata, pari a mq. 112,20, in quanto non è stata riscontrata la doppia conformità e la demolizione delle opere realizzate in difformità non potrà avvenire senza pregiudizio per la parte conforme.

Inoltre dovrà essere verificata, in base alla superficie aggiuntiva, la dotazione minima dei parcheggi come da art. 9 delle NTA del PGT, con la precisazione che gli stessi non potranno essere monetizzati.

La suddetta sanatoria dovrà ricomprendere tutte le parti esterne diversamente rappresentate, la verifica dei rapporti aeroilluminanti e delle altezze dei locali; dovranno inoltre essere prodotte le certificazioni statiche e tutte le certificazioni indispensabili a regolarizzare il fabbricato nei termini di legge e di esercizio dell'attività; dovrà essere acquisito il parere di compatibilità paesaggistica, dovranno essere conteggiati gli oneri, il costo di costruzione dovuto e le superfici da asservire a parcheggio in riferimento alla superficie aggiuntiva; dovranno essere aggiornate o acquisite le autorizzazioni relative agli impianti oltre a quella di prevenzione incendi; dovrà essere richiesta nuova agibilità e predisposta



dichiarazione dello stato legittimo dell'immobile.

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

- errata indicazione del numero civico in banca dati catastale;
- le schede catastali non sono state aggiornate a seguito del rilascio del P.C. in sanatoria del 2009 e non rappresentano lo stato di fatto dei luoghi; infatti vi sono difformità nella distribuzione interna, nelle altezze e nella destinazione dei locali;
- vi sono delle incongruenze tra quanto rappresentato sulla mappa catastale e la rappresentazione delle parti esterne riportate sulla scheda catastale e sull'elaborato planimetrico.

Il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla variazione della toponomastica, all'aggiornamento delle schede catastali e dell'elaborato planimetrico, nonché alla verifica dei confini.

L'esperto stimatore ha quantificato i costi di regolarizzazione in Euro 356.550,00, a cui andranno sommati le sanzioni, i diritti di segreteria, i costi di eventuali opere, i costi per il reperimento di superfici da asservire a parcheggi, gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione, oltre a quanto non espressamente indicato nella perizia.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 il futuro aggiudicatario, solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento, qualora l'immobile si trovi 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'immobile 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, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti.



Si fa particolare riferimento a quanto contenuto nell'atto di cessione a favore del Comune di Viganò dell'area urbana identificata con il mappale 2097 sub. 701, redatto in data 19 aprile 2006 n. 152136/34351 di repertorio Dott. Franco Panzeri, Notaio in Olgiate Molgora, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 9 maggio 2006 ai nn. 8662/5479.

Si dà atto che le unità immobiliari sopra descritte risultano oggetto di contratto di locazione ultranovennale redatto in data 22 giugno 2021 n. 10981/7446 di repertorio Dott. Alessandro Andreatini, Notaio in Vimodrone, registrato a Milano il 1 luglio 2021 al n. 57431 serie 1T e trascritto a Lecco il 2 luglio 2021 ai nn. 11037/8061, per la durata di anni venti a decorrere dal 22 giugno 2021, al canone annuo di Euro 24.000,00, con la precisazione che fino al 31 dicembre 2026 il canone mensile è stabilito in Euro 2.200,00.

Con apposita relazione l'esperto stimatore ha precisato che il canone di locazione pattuito con il predetto contratto non può ritenersi congruo, ritenendo che, per le caratteristiche dell'immobile, il canone di locazione annuale non possa essere inferiore ad Euro 70.000,00.

Si richiama l'attenzione del futuro aggiudicatario all'art. 2923 cod. civ., ed in particolare al III° comma che prevede: "l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni".

Si fa avvertenza che ad oggi NON risulta alcuna risoluzione del predetto contratto e pertanto lo stesso deve ritenersi ancora in essere e NON risulta alcuna risoluzione annotata a margine della trascrizione in data 2 luglio 2021 ai nn. 11037/8061, formalità pregiudizievole che non potrà essere cancellata dal Giudice dell'Esecuzione.



Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte eseguita nonché nella perizia allegata agli atti solo con riferimento ai beni immobili oggetto del presente avviso.

Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che la partecipazione all'asta presuppone l'attenta lettura della perizia ed un aggiornamento dei dati con il custode giudiziario relativamente a eventuali contratti di locazione opponibili all'aggiudicatario ed all'importo delle spese condominiali insolute, per le quali si evidenzia che ai sensi dell'art.63, secondo comma disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento di contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Si evidenzia inoltre che nel caso di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare si potrà procedere alla liberazione dell'immobile soltanto a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento. Il futuro aggiudicatario con l'istanza di partecipazione alla vendita, potrà richiedere che sia il custode a provvedere alla liberazione dell'immobile.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

Il giorno 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](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.137/2022 (+ 34/2024)** 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.

**Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente, per cui verrà trattenuta la cauzione a titolo di multa nonché, con decreto, potrà condannarlo al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo offerto, comprensivo della cauzione confiscata, e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.**

#### **AVVERTENZE**

*Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega al Notaio e della relazione di stima in formato privacy, nonché il nominativo ed il recapito telefonico del custode giudiziario, saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche e su uno dei siti internet di cui all'art. 490 comma 2 c.p.c.. Tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate, in base alla delega conferita, come sopra citata, dallo scrivente Notaio delegato, presso la sede dell'Associazione Notarile*



della Provincia di Lecco. Per informazioni sulla vendita ci si può rivolgere all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, mentre maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto esecutato, potranno essere fornite dalla Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lecco a chiunque ve ne abbia interesse, come disposto dall'art. 570 c.p.c.

Atto redatto a Lecco, lì 23 aprile 2026

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Matteo Bullone