



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 65/2025

AVVISO DI **PRIMA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Paolo Panzeri, Notaio in Galbiate, 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 KALLIAS SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 28 aprile 2025 e trascritto a LECCO in data 5 giugno 2025 ai nn. 8473/6453;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. MARTINI LUCA ai seguenti recapiti: telefono: 0341362516; email: lucamartini1908@gmail.com;

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: 4 novembre 2026 alle ore 09:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 1.402.600,00

offerta efficace a partire da Euro 1.051.950,00

(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

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di MANDELLO DEL LARIO (LC), Sezione Censuaria di



MANDELLO DEL LARIO, Strada Statale 72 n. 29/31, fabbricato da cielo a terra adibito a ristorante, bar e albergo, con annesse aree esterne, eretto sul mappale 1001 ente urbano di C.T. di mq. 840, disposto su più livelli (primo-sottostrada, terra, primo, secondo e terzo) tra loro collegati tramite scale interne nonché tramite scale e rampe esterne e composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da:

- locali di servizio e deposito al piano primo-sottostrada, ad uso del personale, a cui si accede dal cortile posto sul retro, tramite rampa e scala esterne; oltre a taverna in posizione separata, con accesso dal vano scala interno;
- sala ristorante, sala pranzo, bar, cucina, locale forno per la pizza, servizi igienici, reception, vani accessori, vano ad uso autorimessa e porzioni di aree esterne (alcune delle quali adibite ad area di consumazione) al piano terra;
- cinque camere con annesso ingresso e bagno, disimpegno, balcone e terrazzo al piano primo;
- disimpegno e cinque camere con annesso ingresso e bagno al piano secondo;
- unità immobiliare al piano terzo-sottotetto accatastata come appartamento ancorchè priva dei requisiti di abitabilità, come meglio di seguito precisato. Al riguardo l'esperto stimatore ha rilevato che tale unità immobiliare è difforme rispetto a quanto raffigurato sugli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 618/C/95 infra citata, con la quale è stato condonato l'utilizzo del piano terzo-sottotetto ad uso camere del personale ed appartamento per il custode; il tutto con le precisazioni di seguito riportate ed identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione MAN - Foglio 11

* **mappale 1001 (milleuno) sub. 702 (settecentodue)**, Strada Statale 72 n. 29, piano S1-T-1-2, cat. D/2, R.C. Euro 13.070,00



* **mappale 1001 (milleuno) sub. 703 (settecentotré)**, Strada Statale 72 n. 29, piano 3, cat. A/2, cl. 1, vani 7,5, sup. cat. totale mq. 156, totale escluse aree scoperte mq. 156, R.C. Euro 600,38

E' pure compreso il bene comune non censibile identificato a Catasto Fabbricati - Sez. MAN - Fg. 11 con il mappale 1001 sub. 701 (comune ai subb. 702 e 703).

Precisazione catastale: con variazione in data 26 maggio 2009 n. 5229.1/2009 pratica n. LC0094753, sono stati soppressi i mappali 1001 subb. 1 e 2 e sono stati costituiti i mappali 1001 subb. 701, 702 e 703, per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione.

Confini a corpo con le annesse aree di pertinenza (con riferimento alla mappa C.T.): Strada Statale 72, Via XXIV Maggio, mappali 4016, 4078 e 4077.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in oggetto è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967 e che, successivamente, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie presentate al Comune di Mandello del Lario:

- concessione edilizia n. 5285, rilasciata il 15 novembre 1990, per ristrutturazione; richiamata l'autorizzazione della Regione Lombardia - Settore di Coordinamento per il Territorio - Servizio Beni Ambientali - rilasciata in data 24 ottobre 1990 al n. 44819;

- autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria n. 345, rilasciata in data 18 febbraio 1991, per manutenzione straordinaria della tettoia; relativo decreto di autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della Legge 29 giugno 1939 n. 1497, rilasciato in data 27 marzo 1991 al n. 3173 di protocollo;

- concessione edilizia pratica n. 5337, rilasciata in data 28 maggio 1991, per ristrutturazione tettoia; richiamata l'autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della Legge 29



giugno 1939 n. 1497, rilasciata in data 27 marzo 1991 al n. 3173 di protocollo; permesso di agibilità pratica n. 5285/5337, rilasciato il 28 giugno 1991, con decorrenza dal 27 giugno 1991;

- denuncia di inizio attività pratica n. 140, presentata in data 19 marzo 1996 al n. 604 di protocollo, per la sostituzione dell'attuale manto di copertura. Al riguardo l'esperto stimatore ha precisato di aver reperito copia della domanda ma non dei relativi moduli e delle comunicazioni di inizio e di fine lavori;

- concessione edilizia in sanatoria n. 618/C/95, pratica n. 105, rilasciata in data 16 aprile 1996 al n. 358 UT di protocollo, per la realizzazione di vani a piano terreno e cambio di destinazione d'uso a piano sottotetto; richiamato il parere ambientale rilasciato in data 6 febbraio 1996 al n. 1600/UT di protocollo e la convenzione con il confinante sottoscritta in data 15 gennaio 1996. Al riguardo l'esperto stimatore ha precisato di non aver reperito copia delle comunicazioni di inizio e di fine lavori;

- denuncia di inizio attività n. 539, presentata l'8 febbraio 2000 al n. 17601 di protocollo, per la demolizione della muratura interna, la demolizione del controsoffitto e la formazione di vespaio. Al riguardo l'esperto stimatore ha precisato di non aver reperito copia delle comunicazioni di inizio e di fine lavori;

- concessione edilizia c.e. n. 6294, rilasciata in data 9 agosto 2000, per la realizzazione di un vano interrato nonché per la sistemazione di locali di servizio nel fabbricato ricettivo; richiamati il parere favorevole del medico d'igiene dell'ASL rilasciato in data 21 marzo 2000 al n. 24898 di protocollo e l'autorizzazione paesistica rilasciata in pari data al n. 125 di protocollo, quest'ultima non reperita agli atti dall'esperto stimatore;

- autorizzazione sanitaria n. 19/02/B rilasciata il 27 marzo 2002;

- denuncia di inizio attività pratica n. 949, presentata il 1^a agosto 2002 al n. 14067



di protocollo, per la realizzazione di piano interrato con relativi collegamenti verticali, di cella frigorifera e ristrutturazione dell'autorimessa. Al riguardo l'esperto stimatore ha precisato di non aver reperito copia delle comunicazioni di inizio e di fine lavori;

- denuncia di inizio attività pratica n. 1039, presentata il 24 settembre 2004 al n. 17130 di protocollo, per opere interne varie di sistemazione del piano interrato. Al riguardo l'esperto stimatore ha precisato di non aver reperito copia delle comunicazioni di inizio e di fine lavori nonché del collaudo finale;

- denuncia di inizio attività pratica n. 338, presentata il 18 marzo 2005 al n. 5498 di protocollo, per il rifacimento di parte della copertura, con rettifica della falda del tetto dei vani accessori a servizio dell'attività ricettiva;

- denuncia di inizio attività pratica n. 1089, presentata in data 6 ottobre 2006 al n. 19053 di protocollo, per variante alla DIA presentata in data 24 settembre 2004 al n. 1041 di protocollo, per formazione di canna fumaria, realizzazione di fioriere e modifica della rampa di accesso, oltre alla realizzazione di pensilina in ferro;

- denuncia di inizio attività pratica n. 418, presentata in data 23 marzo 2007 al n. 5849 di protocollo, per la posa di struttura semovibile a pergola;

- permesso di costruire n. 6732, rilasciato il 23 aprile 2007, per tinteggiatura delle facciate;

- comunicazione di inizio lavori pratica n. 758, presentata in data 12 giugno 2009 al n. 12655 di protocollo, per il rifacimento della pavimentazione, dei rivestimenti e sostituzione degli apparecchi igienici dei due bagni al piano primo;

- comunicazione di inizio lavori pratica n. 807, presentata in data 25 giugno 2009 al n. 13411 di protocollo, per la rimozione delle tegole della sala da pranzo, posa di barriera, posa di passacqua, sostituzione delle codeghette e posa delle tegole



precedentemente rimosse;

- denuncia di inizio attività pratica n. 885, presentata in data 2 luglio 2000 al n. 13770 di protocollo, per la realizzazione di locale laboratorio.

L'esperto stimatore ha dichiarato infine di non aver reperito copia dei seguenti provvedimenti edilizi menzionati nell'atto di provenienza a parte debitrice nonchè nel contratto preliminare di compravendita infra citato:

- domanda di sanatoria n. 0160516604, presentata in data 24 marzo 1987 al n. 2872 di protocollo, relativamente alla quale sono state versate le oblazioni;

- concessione edilizia n. 5285/bis rilasciata il 26 giugno 1991, per opere in variante alla concessione edilizia n. 5285 sopra citata;

- concessione edilizia in sanatoria n. 415/C, rilasciata il 12 novembre 1990;

- autorizzazione prot. n. 21005 ES/db rilasciata il 29 novembre 2000, integrata con nulla osta della Provincia di Lecco in data 22 novembre 2000, relativa all'installazione di insegne secondo le caratteristiche indicate nella richiesta del 23 marzo 2000;

- autorizzazione paesistica n. 1090, rilasciata il 10 novembre 2006;

- denuncia di inizio attività pratica edilizia n. 1041, presentata in data 24 settembre 2004 al n. 17132 di protocollo;

- autorizzazione paesistica n. 96 del 28 febbraio 2007.

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità a livello edilizio, con la precisazione che quelle relative al sottotetto sono state meglio descritte nella successiva integrazione:

* con riferimento alla pratica edilizia n. 5337 del 1991:

- la sala da pranzo, nella pratica depositata per il rifacimento della copertura in legno, ha un'altezza al colmo di m 3,95, mentre nella pratica sopra citata l'altezza al



colmo è pari a 3,80 m e l'altezza in corrispondenza dei muri perimetrali sembrerebbe lievemente variata;

- la "zona portico con forno" negli anni è diventata un forno chiuso e quindi un volume che non è mai stato ricompreso nelle pratiche edilizie;

- non sono state reperite le modifiche alle aperture della zona deposito, con accesso dalla zona forno;

* con riferimento alla pratica edilizia n. 338 del 2005:

- il locale deposito posto a quota + 0,20, sugli elaborati grafici non è rappresentato a tale quota;

- la scala di accesso al locale cantinato è stata realizzata diversamente da quanto autorizzato;

- nel locale ristorante è stata chiusa con cartongesso la portafinestra che dà sul cortile interno;

- vi sono alcune differenze nella zona cella frigorifera, già oggetto di condono;

- vi sono tettoie a copertura della rampa di accesso alla cantina e accesso al vano ad uso autorimessa e pensilina esterna;

- all'interno del vano ad uso autorimessa è stato creato un locale deposito ed un'apertura;

- la sala ristorante e la reception presentano alcune irregolarità distributive.

Inoltre relativamente al laboratorio, realizzato sottraendo volume al vano ad uso autorimessa con la pratica n. 885 del 2 luglio 2010, dovrà essere verificata la consistenza ed i vari piani dovranno essere verificati dal punto di vista dell'accessibilità; al riguardo si precisa che il piano sottotetto e la taverna non sono serviti da servoscala;

* con riferimento alla pratica edilizia n. 105 del 1995 condono (con la quale è stato



condonato il passaggio tra la sala ristorante e la zona preparazione-forno pizza, l'utilizzo del sottotetto ad uso camere personale ed abitazione personale di custodia dell'attività alberghiera):

- le altezze interne rilevate non corrispondono a quelle riportate negli elaborati, infatti le imposte di gronda (indicate pari a m 1,20) presentano in realtà valori differenti e non uniformi tra i vari ambienti; le altezze interne medie dei locali non raggiungono il valore di 2,40 m, previsto per il recupero ai fini abitativi del sottotetto; tuttavia la presenza di controsoffittature in alcune porzioni del piano, non ha consentito all'esperto stimatore di eseguire una misurazione delle altezze interne effettive;

- i lucernari hanno dimensioni e posizioni differenti;

- è stato posato un lucernario sulle scale;

- le porte interne non rispettano le larghezze minime regolamentari;

- la distribuzione interna dei locali è differente, infatti il locale denominato soggiorno/pranzo sugli elaborati grafici ha una superficie ridotta e nella zona da destinare a cottura è stato realizzato un bagno, accessibile da un disimpegno comune anche ad altra camera; inoltre il bagno posto a sud è stato modificato e l'accesso avviene dalla camera adiacente;

- la tettoia è diventata un vero e proprio locale ma tale trasformazione non è stata rappresentata e dichiarata come aumento di volume;

* con riferimento alla pratica edilizia n. 949 del 2002:

- nella porzione interrata vi è una diversa distribuzione degli spazi assenti;

- una porzione di rampa è stata chiusa per creare una zona con tavolo e sedie a servizio del personale;

* con riferimento alla pratica edilizia n. 1039 del 2004 - taverna e cantina:



- differenze distributive e di altezze interne;
- parziale chiusura di una finestra, inoltre non è stato possibile verificare la presenza dell'impianto di ricambio d'aria per l'utilizzo del locale come taverna, così come riportato negli elaborati grafici;
- mancata realizzazione della scala a chiocciola di collegamento con il piano superiore.

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

- l'esecuzione di un rilievo dettagliato dell'intero fabbricato e delle opportune verifiche volumetriche, con particolare riferimento ai diversi corpi accessori modificati e costruiti nel corso degli anni;
- la presentazione di pratica edilizia in sanatoria nonché di richiesta di autorizzazione paesaggistica per l'intero fabbricato.

L'esperto stimatore ha precisato che il tutto dovrà avvenire previo accordo con l'ufficio tecnico, con particolare riferimento alla questione del piano terzo-sottotetto ed all'eventuale possibilità di recuperare tale piano ai fini abitativi.

L'esperto stimatore ha quantificato i costi di regolarizzazione in Euro 6.000,00, ai quali dovranno aggiungersi i costi per le sanzioni che verranno quantificati dall'ufficio tecnico.

In considerazione delle difformità sopra rilevate, l'esperto stimatore ritiene opportuno che, a seguito della regolarizzazione edilizia, si proceda con la presentazione delle schede catastali aggiornate, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 1.000,00.

Al riguardo, nella successiva integrazione, ha precisato che il vano ad uso autorimessa non dovrà essere accatastato separatamente.



Infine l'esperto stimatore ha precisato che dovrà essere verificata la conformità di tutti gli impianti esistenti, nonché la regolarità in merito alla prevenzione incendi, alla normativa ATS ed all'accessibilità.

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 dichiarato che il fabbricato in oggetto, secondo il PGT vigente alla data di redazione della perizia in forza di delibera di consiglio comunale n. 31 del 27 luglio 2023, pubblicata sul BURL serie avvisi e concorsi n. 48 del 29 novembre 2023, ricade in zona T8-Tessuto turistico, ricettivo ed alberghiero (art. 55 delle NTA); inoltre l'area:

- ricade in Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni, nello studio geologico, idrogeologico e sismico parte integrante del PGT;
- è soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 36 del D.Lgs. n. 42/2004, ex Legge 1497/39, apposto con D.M. del 15 aprile 1958 - G.U. 110/58.

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, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti.

Si particolare riferimento alla convenzione stipulata con atto redatto in data 7 maggio 1991 n. 530674 di repertorio Dott. Orlando Cornelio, già Notaio in Lecco, ivi registrato il 20 maggio 1991 al n. 1463 serie IIV e trascritto a Lecco in data 28 maggio 1991 ai nn. 5664/4314, per la deroga delle distanze dal confine, con particolare riferimento a quanto di seguito riportato: "1) La signora... omissis...



concede a... omissis... e suoi successori a qualsiasi titolo, di ricostruire il locale sala da pranzo, sul terreno di proprietà identificato coi mappali 1445 e 1001 Censuario di Mandello, nel tratto lungo la linea di confine delimitata dalle lettere "A-B" nella tavola allegata alla presente convenzione sotto la lettera "A" mantenendo la parete della lunghezza di mt. 12,00 ca. ad una distanza a scalare in linea retta da mt. 5,00 (p.to A) a mt. 3,60 (p.to B) dal confine con il mappale n. 462 (di proprietà... omissis...) e quindi una distanza inferiore a quella minima prevista dalle vigenti norme urbanistiche (mt. 5,00) e con le dimensioni e gli ingombri così come meglio raffigurati nelle tavole allegate alla presente sotto le lettere B e C. 2) La signora... omissis..., a fronte della concessione di cui al punto 1), si obbliga per sé e successori a qualsiasi titolo a rispettare, per il tratto sopra specificato tra le lettere A-B, dal fabbricato sala da pranzo di proprietà... omissis..., nel caso di edificazione sul terreno di sua proprietà al mapp. 462 Censuario di Mandello, la distanza necessaria per ottenere il distacco minimo prescritto tra pareti che si fronteggiano dalle norme urbanistiche allora vigenti. 3) Dal canto suo... omissis... si impegna con la presente a realizzare a propria cura e spese contestualmente al rifacimento di cui sopra una quinta dell'altezza di mt. 120 ca sopra l'attuale muro di confine fra le proprietà e più precisamente per il tratto meglio indicato fra le lettere C-D- nell'allegato A. Tale quinta verrà realizzata con materiale e con la tipologia da scegliersi da parte della società a suo insindacabile giudizio. Qualora la scelta effettuata prevedesse la messa a dimora di essenze arboree tipo rampicanti o siepi, da posarsi nel terreno di proprietà della Società la manutenzione delle stesse sarà ovviamente a carico della stessa che avrà cura affinché tali essenze non invadano la proprietà della signora... omissis... 4)... omissis... si impegna altresì, a parziale ristoro di quanto concessogli, ad intonacare con intonaco rustico, di malta la parete



verso la proprietà... omissis... del fabbricato esistente sul confine fra le proprietà attualmente in blocchi di calcestruzzo non intonacati."

Si fa avvertenza che il fabbricato sopra descritto è oggetto del preliminare di compravendita di immobili risolutivamente condizionato, contratto di affitto di azienda e preliminare di cessione di azienda risolutivamente condizionato tra loro tutti collegati redatto in data 25 maggio 2021 n. 71825/23276 di repertorio Dott. Ottaviano Anselmo Nuzzo, Notaio in Colico, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 10 giugno 2021 ai nn. 9464/6927, nonché del successivo atto di cessione di contratti stipulato in data 29 luglio 2025 n. 31528/29075 di repertorio Dott. Flaviano Atzori, Notaio in Busto Arsizio, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 5 agosto 2025 ai nn. 12585/9553.

Con quest'ultimo atto le parti hanno prorogato il termine per la stipula dei contratti definitivi alla data del 31 dicembre 2028.

Con riferimento al contratto preliminare si precisa che sono decorsi i tre anni previsti dall'art. 2645 bis C.C., senza che sia stato trascritto od annotato alcun atto di trasferimento immobiliare.

Inoltre il successivo atto di cessione di contratti non è opponibile alla presente procedura, in quanto trascritto successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Si segnala infine l'esistenza di un contratto di affitto di ramo d'azienda avente ad oggetto l'attività alberghiera, di gestione del ristorante, della pizzeria e del bar, da esercitarsi nella porzione di fabbricato identificata con il mappale 1001 sub. 702, stipulato in data 29 luglio 2025 n. 31529/29076 di repertorio Dott. Flaviano Atzori, Notaio in Busto Arsizio, debitamente registrato.

L'affitto ha durata a partire dalla data del 31 luglio 2025 sino al 31 dicembre 2028, salvo la possibilità di rinnovo ed il canone d'affitto per l'intera durata del contratto è



pari ad Euro 205.000,00 oltre iva.

Tale contratto risulta trascritto successivamente alla trascrizione del pignoramento.

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 4 novembre 2026 alle ore 09:00, 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), 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.65/2025** 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 23 aprile 2026

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Paolo Panzeri