



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 98/2023

AVVISO DI QUARTA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Alessio Battiloro, Notaio in Lecco, delegato con ordinanza ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco, alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da LUZZATTI POP NPLS 2023 S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 9 giugno 2023 e trascritto a LECCO in data 12 luglio 2023 ai nn. 10679/8116;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. GUGLIELMANA ILARIA ai seguenti recapiti: telefono: 0341364360; email: avv.ilaria@studioguglielmana.it; cellulare: 3338110792;

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: 21 ottobre 2026 alle ore 15:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO PRIMO Euro 27.717,19

offerta efficace a partire da Euro 20.787,89

(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

Prezzo base del LOTTO SECONDO Euro 27.675,00

offerta efficace a partire da Euro 20.756,25

(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



Prezzo base del LOTTO TERZO Euro 28.835,16

offerta efficace a partire da Euro 21.626,37

(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 PRIMO

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di CORTENOVA (LC), Sezione Censuaria di BINDO, Via Provinciale Bindo n. 50, nel fabbricato eretto sul mappale 163 ente urbano di C.T. di mq. 425, appartamento composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da ingresso, soggiorno, tinello, tre camere, bagno e balcone al piano terra-rialzato; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione BIN - Foglio 2

* **mappale 163 (centosessantatré) sub. 1 (uno)**, Via Provinciale Bindo n. 50, piano T, cat. A/2, cl. 2, vani 6, sup. cat. totale mq. 123, totale escluse aree scoperte mq. 119, R.C. Euro 557,77

Confini: corte comune di cui al mappale 163 sub. 701 (BCNC) per tre lati, vano scala comune di cui al mappale 163 sub. 701 (BCNC) e fabbricato di cui al mappale 179.

Accesso: l'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato che è presente un cancello pedonale che consente l'accesso diretto al mappale 163. Inoltre è presente un cancello carroia insistente sul limitrofo mappale 179, di proprietà di terzi, ma non risulta trascritta alcuna servitù di passo a favore del fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di



compartecipazione agli spazi ed enti comuni, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile; in particolare tra gli enti comuni sono compresi la corte al piano terra e le scale ai piani primo-sottostrada, terra, primo e secondo, identificati a Catasto Fabbricati - Sezione BIN - Foglio 2 con il mappale 163 sub. 701 (bene comune non censibile ai sub. 1, 2, 3 e 4).

E' pure compresa nella presente vendita la quota indivisa in ragione di 1/3:

- del sottotetto non abitabile e non accatastato, accessibile dal vano scala comune;
- dell'unità immobiliare composta, così come risultante dalla scheda catastale, da cinque ripostigli e lavatoio al piano terra, identificata catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sez. BIN - Foglio 2

* **mappale 163 (centosessantatré) sub. 4 (quattro)**, Via Provinciale Bindo n. 50, P.S1, Cat. C/2, Cl. 4, Cons. Mq. 108, Sup. Cat. Totale Mq. 134, R.C. Euro 234,26.

L'esperto stimatore ha segnalato che, tra il mappale 163 e la Via Provinciale per Bindo, è presente un'area identificata con il mappale 1923, intestata a parte debitrice ma non oggetto di pignoramento e pertanto non oggetto di vendita.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, come dichiarato nell'atto di provenienza a parte debitrice, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967.

Successivamente è stata presentata al comune di Cortenova comunicazione per opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, pratica n. 10/93, in data 13 febbraio 1993 al n. 544 di protocollo, relativa all'appartamento posto al piano secondo.



L'esperto stimatore ha precisato che presso gli archivi comunali, ad eccezione della comunicazione per opere interne sopra citata, non sono presenti ulteriori pratiche edilizie relative al fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto.

Pertanto il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese ed unitamente ai futuri aggiudicatari degli altri lotti, dovrà effettuare un rilievo dell'intero fabbricato comprensivo delle parti comuni, nonchè provvedere alla presentazione di pratica edilizia alla quale farà seguito la richiesta dell'agibilità.

Il tutto con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 5.000,00, oltre agli oneri di Legge ed agli eventuali costi per la verifica degli impianti.

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità a livello catastale: non esiste la finestra raffigurata sulla scheda catastale che prospetta verso altra unità immobiliare, nello stato di fatto dei luoghi è presente una porta non rappresentata sulla scheda catastale e l'altezza interna indicata è errata.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante l'aggiornamento della scheda catastale, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 500,00.

Inoltre l'esperto stimatore ha rilevato che:

- non è accatastato il piano sottotetto;
- al piano primo-sottostrada manca una porzione di muro a confine con proprietà di terzi;
- relativamente all'unità immobiliare di cui al mappale 163 sub. 4, l'altezza indicata sulla scheda catastale è pari a m 2,40, mentre nello stato di fatto è pari a m 2,15.

Pertanto il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese ed unitamente ai futuri aggiudicatari degli altri lotti, dovrà provvedere:

- all'accatastamento del piano sottotetto;



- alla realizzazione della porzione di muratura;

- all'aggiornamento della scheda catastale del mappale 163 sub. 4;

il tutto con un costo pro-quota quantificato dall'esperto stimatore in Euro 3.500,00.

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, 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 permuta redatto in data 30 luglio 2011 n. 145012/26950 di repertorio Dott. Daniele Minussi, già Notaio in Lecco, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 5 agosto 2011 ai nn. 12215/8242.

Si dà atto che le unità immobiliari identificate con il mappale 163 subb. 1 e 4, sono gravate dalla sotto elencata formalità pregiudizievole che, per il combinato disposto degli artt. 586 comma I cpc e 2668 comma I cod civ., non verrà ordinata di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento:

- domanda giudiziale trascritta a Lecco in data 28 marzo 2018 ai nn. 4047/2972, per l'esecuzione in forma specifica, ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., del contratto preliminare stipulato in data 11 aprile 2017. Si precisa che tale formalità non sarà pregiudizievole per il futuro aggiudicatario in quanto la domanda è stata respinta dal Tribunale di Massa con sentenza, passata in giudicato, n. 647/2023 R. Sent.

LOTTO SECONDO



Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di CORTENOVA (LC), Sezione Censuaria di BINDO, Via Provinciale Bindo n. 50, nel fabbricato eretto sul mappale 163 ente urbano di C.T. di mq. 425, appartamento composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da ingresso, soggiorno, tinello, tre camere, bagno e balcone al piano primo, nello stato di fatto dei luoghi utilizzato come ufficio; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione BIN - Foglio 2

* **mappale 163 (centosessantatré) sub. 2 (due)**, Via Provinciale Bindo n. 50, piano 1, cat. A/2, cl. 2, vani 6, sup. cat. totale mq. 122, totale escluse aree scoperte mq. 118, R.C. Euro 557,77

Confini: prospetto sulla corte comune di cui al mappale 163 sub. 701 (BCNC) per tre lati, vano scala comune di cui al mappale 163 sub. 701 (BCNC) e fabbricato di cui al mappale 179.

Accesso: l'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato che è presente un cancello pedonale che consente l'accesso diretto al mappale 163. Inoltre è presente un cancello carraio insistente sul limitrofo mappale 179, di proprietà di terzi, ma non risulta trascritta alcuna servitù di passo a favore del fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile; in particolare tra gli enti comuni sono compresi la corte al piano terra e le scale ai piani primo-sottostrada, terra, primo e secondo, identificati a Catasto Fabbricati - Sezione BIN - Foglio 2 con il mappale 163 sub. 701 (bene comune non censibile ai sub. 1, 2, 3 e 4).



E' pure compresa nella presente vendita la quota indivisa in ragione di 1/3:

- del sottotetto non abitabile e non accatastato, accessibile dal vano scala comune;
- dell'unità immobiliare composta, così come risultante dalla scheda catastale, da cinque ripostigli e lavatoio al piano terra, identificata catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sez. BIN - Foglio 2

* **mappale 163 (centosessantatré) sub. 4 (quattro)**, Via Provinciale Bindo n. 50, P.S1, Cat. C/2, Cl. 4, Cons. Mq. 108, Sup. Cat. Totale Mq. 134, R.C. Euro 234,26.

L'esperto stimatore ha segnalato che, tra il mappale 163 e la Via Provinciale per Bindo, è presente un'area identificata con il mappale 1923, intestata a parte debitrice ma non oggetto di pignoramento e pertanto non oggetto di vendita.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, come dichiarato nell'atto di provenienza a parte debitrice, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967.

Successivamente è stata presentata al comune di Cortenova comunicazione per opere interne ai sensi dell'art.26 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, pratica n. 10/93, in data 13 febbraio 1993 al n. 544 di protocollo, relativa all'appartamento posto al piano secondo.

L'esperto stimatore ha precisato che presso gli archivi comunali, ad eccezione della comunicazione per opere interne sopra citata, non sono presenti ulteriori pratiche edilizie relative al fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto.

Pertanto il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese ed unitamente ai futuri aggiudicatari degli altri lotti, dovrà effettuare un rilievo dell'intero fabbricato



comprensivo delle parti comuni, nonchè provvedere alla presentazione di pratica edilizia alla quale farà seguito la richiesta dell'agibilità.

Il tutto con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 5.000,00, oltre agli oneri di Legge ed agli eventuali costi per la verifica degli impianti.

L'esperto stimatore ha rilevato che:

- non è accatastato il piano sottotetto;
- al piano primo-sottostrada manca una porzione di muro a confine con proprietà di terzi;
- relativamente all'unità immobiliare di cui al mappale 163 sub. 4, l'altezza indicata sulla scheda catastale è pari a m 2,40, mentre nello stato di fatto è pari a m 2,15.

Pertanto il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese ed unitamente ai futuri aggiudicatari degli altri lotti, dovrà provvedere:

- all'accatastamento del piano sottotetto;
- alla realizzazione della porzione di muratura;
- all'aggiornamento della scheda catastale del mappale 163 sub. 4;

il tutto con un costo pro-quota quantificato dall'esperto stimatore in Euro 3.500,00.

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, 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 permuta



redatto in data 30 luglio 2011 n. 145012/26950 di repertorio Dott. Daniele Minussi, già Notaio in Lecco, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 5 agosto 2011 ai nn. 12215/8242.

Si dà atto che le unità immobiliari identificate con il mappale 163 subb. 2 e 4, sono gravate dalla sotto elencata formalità pregiudizievole che, per il combinato disposto degli artt. 586 comma I cpc e 2668 comma I cod civ., non verrà ordinata di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento:

- domanda giudiziale trascritta a Lecco in data 28 marzo 2018 ai nn. 4047/2972, per l'esecuzione in forma specifica, ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., del contratto preliminare stipulato in data 11 aprile 2017. Si precisa che tale formalità non sarà pregiudizievole per il futuro aggiudicatario in quanto la domanda è stata respinta dal Tribunale di Massa con sentenza, passata in giudicato, n. 647/2023 R. Sent.

LOTTO TERZO

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di CORTENOVA (LC), Sezione Censuaria di BINDO, Via Provinciale Bindo n. 50, nel fabbricato eretto sul mappale 163 ente urbano di C.T. di mq. 425, appartamento composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da ingresso, soggiorno, tinello, disimpegno, tre camere, bagno e terrazzo al piano secondo; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione BIN - Foglio 2

* **mappale 163 (centosessantatré) sub. 3 (tre)**, Via Provinciale Bindo n. 50, piano 2, cat. A/2, cl. 2, vani 6,5, sup. cat. totale mq. 122, totale escluse aree scoperte mq. 118, R.C. Euro 604,25

Confini: prospetto sulla corte comune di cui al mappale 163 sub. 701 (BCNC) per tre lati, vano scala comune di cui al mappale 163 sub. 701 (BCNC) e fabbricato di



cui al mappale 179.

Accesso: l'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato che è presente un cancello pedonale che consente l'accesso diretto al mappale 163. Inoltre è presente un cancello carraio insistente sul limitrofo mappale 179, di proprietà di terzi, ma non risulta trascritta alcuna servitù di passo a favore del fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile; in particolare tra gli enti comuni sono compresi la corte al piano terra e le scale ai piani primo-sottostrada, terra, primo e secondo, identificati a Catasto Fabbricati - Sezione BIN - Foglio 2 con il mappale 163 sub. 701 (bene comune non censibile ai sub. 1, 2, 3 e 4).

E' pure compresa nella presente vendita la quota indivisa in ragione di 1/3:

- del sottotetto non abitabile e non accatastato, accessibile dal vano scala comune;
- dell'unità immobiliare composta, così come risultante dalla scheda catastale, da cinque ripostigli e lavatoio al piano terra, identificata catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sez. BIN - Foglio 2

* **mappale 163 (centosessantatré) sub. 4 (quattro)**, Via Provinciale Bindo n. 50, P.S1, Cat. C/2, Cl. 4, Cons. Mq. 108, Sup. Cat. Totale Mq. 134, R.C. Euro 234,26.

L'esperto stimatore ha segnalato che, tra il mappale 163 e la Via Provinciale per Bindo, è presente un'area identificata con il mappale 1923, intestata a parte debitrice ma non oggetto di pignoramento e pertanto non oggetto di vendita.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato che il fabbricato in



cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, come dichiarato nell'atto di provenienza a parte debitrice, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967.

Successivamente è stata presentata al comune di Cortenova comunicazione per opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, pratica n. 10/93, in data 13 febbraio 1993 al n. 544 di protocollo, relativa all'appartamento in oggetto.

L'esperto stimatore ha precisato che manca l'agibilità, pertanto il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere alla richiesta della stessa, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 1.800,00, oltre agli oneri di Legge ed agli eventuali costi per la verifica degli impianti.

L'esperto stimatore ha rilevato che:

- non è accatastato il piano sottotetto;
- al piano primo-sottostrada manca una porzione di muro a confine con proprietà di terzi;
- relativamente all'unità immobiliare di cui al mappale 163 sub. 4, l'altezza indicata sulla scheda catastale è pari a m 2,40, mentre nello stato di fatto è pari a m 2,15.

Pertanto il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese ed unitamente ai futuri aggiudicatari degli altri lotti, dovrà provvedere:

- all'accatastamento del piano sottotetto;
- alla realizzazione della porzione di muratura;
- all'aggiornamento della scheda catastale del mappale 163 sub. 4;

il tutto con un costo pro-quota quantificato dall'esperto stimatore in Euro 3.500,00.

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, senza garanzia



specificata della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di permuta redatto in data 30 luglio 2011 n. 145012/26950 di repertorio Dott. Daniele Minussi, già Notaio in Lecco, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 5 agosto 2011 ai nn. 12215/8242.

Si dà atto che le unità immobiliari identificate con il mappale 163 subb. 3 e 4, sono gravate dalla sotto elencata formalità pregiudizievole che, per il combinato disposto degli artt. 586 comma I cpc e 2668 comma I cod civ., non verrà ordinata di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento:

- domanda giudiziale trascritta a Lecco in data 28 marzo 2018 ai nn. 4047/2972, per l'esecuzione in forma specifica, ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., del contratto preliminare stipulato in data 11 aprile 2017. Si precisa che tale formalità non sarà pregiudizievole per il futuro aggiudicatario in quanto la domanda è stata respinta dal Tribunale di Massa con sentenza, passata in giudicato, n. 647/2023 R. Sent.

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 21 ottobre 2026 alle ore 15:00, presso l'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, sita in Lecco, via Roma n. 28, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

Nel caso di presentazione di più offerte, il delegato darà inizio alla gara alla quale potranno partecipare tutti gli offerenti presenti, le cui offerte siano ritenute validamente formulate.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti.

La gara verrà dichiarata conclusa se nel tempo massimo di due minuti non verranno effettuate offerte in aumento rispetto all'ultima offerta validamente formulata.

Per quanto riguarda le offerte (singolarmente proposte o all'esito della gara) si precisa che saranno così considerate:

1) OFFERTE INEFFICACI:

a) saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine **DELLE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili;

b) saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita;

c) saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate dal presente avviso di vendita;



d) saranno dichiarate inefficaci le offerte formulate da soggetti giuridici, sprovviste dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

2) OFFERTA UNICA:

a) qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;

b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, il Notaio delegato non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;

c) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, e non siano state depositate istanze di assegnazione, il Notaio Delegato fa luogo alla vendita, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio Delegato è stato autorizzato a sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al Giudice perché adottati i provvedimenti opportuni;

3) PLURALITA' DI OFFERTE:

a) qualora siano presentate più offerte, il Notaio Delegato invita **in ogni caso** alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente, purché l'ultimo prezzo offerto dopo la gara sia pari o superiore al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita; Se **tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base**, il Notaio Delegato procederà nel seguente modo:

a1) se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e



rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;

a2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Notaio delegato procede con la vendita a favore del miglior offerente risultante dalla gara, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio delegato è stato autorizzato dal Giudice **a sospendere l'aggiudicazione;**

b) in caso di **mancata partecipazione alla gara**, aggiudicherà a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita o che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, sempre sul presupposto che l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita; **in mancanza di tale presupposto**, il Notaio delegato procederà nel seguente modo:

b1) se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti relativi alle predette istanze;

b2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Notaio delegato procede con la vendita a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta o che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio delegato è stato autorizzato dal Giudice a **sospendere l'aggiudicazione.**

MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO

VENDITA SENZA INCANTO



In base alle disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà redigere offerta irrevocabile d'acquisto (il modello potrà essere reperito sul sito www.associazionenotailecco.it), 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.98/2023 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 entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, nella modalità che verrà comunicata dall'Associazione Notarile, la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e 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. Alessio Battiloro