



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 89/2025

AVVISO DI **PRIMA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Matteo Bullone, Notaio in Lecco, delegato con ordinanza ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco, alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. con atto notificato al soggetto esecutato in data 18 giugno 2025 e trascritto a LECCO in data 18 luglio 2025 ai nn. 11118/8451;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. CATTANEO ALBERTO ai seguenti recapiti: telefono: 0341361187; email: studio@avvocatoalbertocattaneo.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: 11 novembre 2026 alle ore 10:30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO PRIMO Euro 56.800,00

offerta efficace a partire da Euro 42.600,00

(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

Prezzo base del LOTTO SECONDO Euro 71.700,00

offerta efficace a partire da Euro 53.775,00

(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



Prezzo base del LOTTO TERZO Euro 68.300,00

offerta efficace a partire da Euro 51.225,00

(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 PRIMO

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di BALLABIO (LC), Sezione Censuaria di BALLABIO INFERIORE, Via Dante Alighieri n. 6, nel fabbricato eretto sul mappale 2679 ente urbano di C.T. di mq. 286, appartamento composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da soggiorno con angolo cottura, camera, guardaroba, bagno, disimpegno, intercapedine e marciapiede da cui avviene l'accesso al piano terra; oltre a posto auto scoperto anch'esso al piano terra; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione INF - Foglio 4

* **mappale 2679 (duemilaseicentottantanove) sub. 707 (settecentosette)**, Via Dante Alighieri n. 6, piano T, cat. A/2, cl. 1, vani 4,5, sup. cat. totale mq. 74, totale escluse aree scoperte mq. 71, R.C. Euro 336,99

* **mappale 2679 (duemilaseicentottantanove) sub. 710 (settecentodieci)**, Via Dante Alighieri n. 6, piano T, cat. C/6, cl. U, cons. mq. 13, sup. cat. totale mq. 13, R.C. Euro 67,14

Precisazioni catastali:

- con tipo mappale in data 7 luglio 2008 n. 122990.1/2008, pratica n. LC0122990, sono stati soppressi i mappali 2677 di mq. 120, 2678 di mq. 31 (sr - variazione grafica - già di mq. 30), 2690 di mq. 12 e 2691 di mq. 50 e sono stati fusi nel 2679



di mq. 73 poi diventato di mq. 286;

- con variazione in data 17 luglio 2008 n. 6121.1/2008, pratica n. LC0130052, sono stati soppressi i mappali 2677 graffato con il mappale 2679 sub. 701, 2678 graffato con il mappale 2679 sub. 702, 2679 subb. 703 e 704 e sono stati costituiti i mappali 2679 subb. dal 705 al 712, per cambio di destinazione d'uso, diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento.

Confini a corpo (anche con riferimento alla mappa di C.T.): terrapieno per due lati, mappali 2675 e 2673, posto auto scoperto di cui al mappale 2679 sub. 711, cortile comune di cui al mappale 2679 sub. 705 (BCNC) e scala esterna comune di cui al mappale 2679 sub. 706 (BCNC).

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote 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:

- il cortile identificato a Catasto Fabbricati - Sez. INF - Fg. 4 con il mappale 2679 sub. 705 (bene comune non censibile);
- la scala esterna identificata a Catasto Fabbricati - Sez. INF - Fg. 4 con il mappale 2679 sub. 706 (bene comune non censibile ai subb. 708 e 709).

L'esperto stimatore ha precisato che non sono mai state redatte le tabelle millesimali.

E' pure compresa la quota indivisa in ragione di 1/3 del diritto di proprietà, degli appezzamenti di terreno che, così come precisato dall'esperto stimatore nella successiva integrazione, risultano impervi e non offrono possibilità di utilizzo; identificati catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni - Foglio 9

* **mappale 2689 (duemilaseicentoottantanove)**, prato cl. 3, mq. 8, Reddito



Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,01;

* **mappale 2692 (duemilaseicentonovantadue)**, bosco ceduo cl. 1, mq. 352, Reddito Dominicale Euro 0,36, Reddito Agrario Euro 0,11.

Confini a corpo (con riferimento alla mappa di C.T.): mappali 140, 2680, 2679, 1440 e 139.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha dichiarato che il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967. Inoltre ha dichiarato che, successivamente, predetto fabbricato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati dal Comune di Ballabio:

- permesso di costruire n. 50/2006, rilasciato in data 10 marzo 2007 al n. 1963 di protocollo, per la formazione di un'unità immobiliare al piano sottotetto (ai sensi L.R. n. 12 del 11 marzo 2006 e modifiche) ed opere tecnologiche per risparmio energetico (L. n. 10/1991);

- permesso di costruire n. 50/06 - 1^a var, rilasciato in data 12 febbraio 2008 al n. 1158 di protocollo, per variante alla pratica edilizia sopra citata.

L'esperto stimatore ha precisato che il certificato di agibilità n. 50/2006 è stato rilasciato dal predetto comune in data 1^a settembre 2008, con decorrenza dal 31 luglio 2008.

L'esperto stimatore ha rilevato, a livello edilizio, che la giacitura del muro contro-terra dell'intercapedine dell'appartamento è differente rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi sopra citati.

La suddetta difformità è regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante il deposito di scia in sanatoria, con un costo quantificato dall'esperto



stimatore in Euro 2619,00 (comprensivo dell'importo minimo stimato per le sanzioni).

L'esperto stimatore ha precisato che, ad avvenuta regolarizzazione, sarà necessario procedere anche all'aggiornamento della scheda catastale, con un costo quantificato in Euro 500,00.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 il futuro aggiudicatario, solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto, secondo il PGT vigente alla data di redazione della perizia ed approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 4 novembre 2011, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 7 novembre 2012, ricade in zona denominata "Ambiti prevalentemente residenziali B" del "Tessuto Urbano Consolidato" (art. 16.6 del Piano delle Regole); gli appezzamenti di terreno identificati con i mappali 2689 e 2692 ricadono in parte tra gli "Ambiti di valenza paesaggistica ed ambientale" soggetti a tutela.

Infine l'area risulta complessivamente caratterizzata dai valori 2 e 5 riferiti alla sensibilità paesistica dei luoghi.

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 dà atto che il posto auto identificato con il mappale 2679 sub. 710 in oggetto risulta occupato da un'autovettura abbandonata ed è stato oggetto (unitamente al



mappale 2679 sub. 709, oggetto del lotto terzo) del contratto di locazione in data 15 ottobre 2021, registrato a Lecco il 2 novembre 2021 al n. 005206 serie 3T, della durata di quattro anni a decorrere dal 1^a novembre 2021, rinnovato per altri quattro anni.

Il canone di locazione annuo è pari ad euro 4.800,00.

Ai sensi dell'art. 2923 cod. civ. il suddetto contratto di locazione è opponibile alla procedura esecutiva fino alla scadenza del 2 novembre 2029.

LOTTO SECONDO

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di BALLABIO (LC), Sezione Censuaria di BALLABIO INFERIORE, Via Dante Alighieri n. 6, nel fabbricato eretto sul mappale 2679 ente urbano di C.T. di mq. 286, appartamento composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, antibagno, disimpegno, intercapedine, terrazzo, balcone ed area esterna da cui avviene l'accesso al piano primo; oltre a posto auto scoperto al piano terra; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione INF - Foglio 4

* **mappale 2679 (duemilaseicentosettantanove) sub. 708 (settecentootto)**, Via Dante Alighieri n. 6, piano 1, cat. A/2, cl. 1, vani 4,5, sup. cat. totale mq. 72, totale escluse aree scoperte mq. 64, R.C. Euro 336,99

* **mappale 2679 (duemilaseicentosettantanove) sub. 711 (settecentoundici)**, Via Dante Alighieri n. 6, piano T, cat. C/6, cl. U, cons. mq. 12, sup. cat. totale mq. 12, R.C. Euro 61,97

Precisazioni catastali:

- con tipo mappale in data 7 luglio 2008 n. 122990.1/2008, pratica n. LC0122990,



sono stati soppressi i mappali 2677 di mq. 120, 2678 di mq. 31 (sr - variazione grafica - già di mq. 30), 2690 di mq. 12 e 2691 di mq. 50 e sono stati fusi nel 2679 di mq. 73 poi diventato di mq. 286;

- con variazione in data 17 luglio 2008 n. 6121.1/2008, pratica n. LC0130052, sono stati soppressi i mappali 2677 graffato con il mappale 2679 sub. 701, 2678 graffato con il mappale 2679 sub. 702, 2679 subb. 703 e 704 e sono stati costituiti i mappali 2679 subb. dal 705 al 712, per cambio di destinazione d'uso, diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento.

Confini (anche con riferimento alla mappa di C.T.):

- dell'appartamento: terrapieno, mappale 2675, prospetto sul marciapiede di cui al mappale 2679 sub. 707 e scala esterna comune di cui al mappale 2679 sub. 706 (BCNC);

- del posto auto scoperto: posto auto scoperto di cui al mappale 2679 sub. 710, mappale 2673, posto auto scoperto di cui al mappale 2679 sub. 712 e cortile comune di cui al mappale 2679 sub. 705 (BCNC).

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote 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:

- il cortile identificato a Catasto Fabbricati - Sez. INF - Fg. 4 con il mappale 2679 sub. 705 (bene comune non censibile);

- la scala esterna identificata a Catasto Fabbricati - Sez. INF - Fg. 4 con il mappale 2679 sub. 706 (bene comune non censibile ai subb. 708 e 709).

L'esperto stimatore ha precisato che non sono mai state redatte le tabelle millesimali.

E' pure compresa la quota indivisa in ragione di 1/3 del diritto di proprietà, degli



appezzamenti di terreno che, così come precisato dall'esperto stimatore nella successiva integrazione, risultano impervi e non offrono possibilità di utilizzo; identificati catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni - Foglio 9

* **mappale 2689 (duemilaseicentoottantanove)**, prato cl. 3, mq. 8, Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,01;

* **mappale 2692 (duemilaseicentonovantadue)**, bosco ceduo cl. 1, mq. 352, Reddito Dominicale Euro 0,36, Reddito Agrario Euro 0,11.

Confini a corpo (con riferimento alla mappa di C.T.): mappali 140, 2680, 2679, 1440 e 139.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha dichiarato che il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967. Inoltre ha dichiarato che, successivamente, il predetto fabbricato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati dal Comune di Ballabio:

- permesso di costruire n. 50/2006, rilasciato in data 10 marzo 2007 al n. 1963 di protocollo, per la formazione di un'unità immobiliare al piano sottotetto (ai sensi L.R. n. 12 del 11 marzo 2006 e modifiche) ed opere tecnologiche per risparmio energetico (L. n. 10/1991);

- permesso di costruire n. 50/06 - 1^a var, rilasciato in data 12 febbraio 2008 al n. 1158 di protocollo, per variante alla pratica edilizia sopra citata.

L'esperto stimatore ha precisato che il certificato di agibilità n. 50/2006 è stato rilasciato dal predetto comune in data 1^a settembre 2008, con decorrenza dal 31 luglio 2008.



L'esperto stimatore non ha rilevato alcuna difformità a livello edilizio e catastale e ha dichiarato che il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto, secondo il PGT vigente alla data di redazione della perizia ed approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 4 novembre 2011, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 7 novembre 2012, ricade in zona denominata "Ambiti prevalentemente residenziali B" del "Tessuto Urbano Consolidato" (art. 16.6 del Piano delle Regole); gli appezzamenti di terreno identificati con i mappali 2689 e 2692 ricadono in parte tra gli "Ambiti di valenza paesaggistica ed ambientale" soggetti a tutela.

Infine l'area risulta complessivamente caratterizzata dai valori 2 e 5 riferiti alla sensibilità paesistica dei luoghi.

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.

LOTTO TERZO

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di BALLABIO (LC), Sezione Censuaria di BALLABIO INFERIORE, Via Dante Alighieri n. 6, nel fabbricato eretto sul mappale 2679 ente urbano di C.T. di mq. 286, appartamento composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da soggiorno con angolo cottura, camera, guardaroba, bagno, disimpegno, balcone, giardino, area esterna da cui avviene l'accesso e relativa scalinata di collegamento al piano secondo-sottotetto; oltre a posto auto scoperto al piano terra; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione INF - Foglio 4

* **mappale 2679 (duemilaseicentosettantanove) sub. 709 (settecentonove)**, Via



Dante Alighieri n. 6, piano 2, cat. A/2, cl. 1, vani 4, sup. cat. totale mq. 73, totale escluse aree scoperte mq. 61, R.C. Euro 299,55

*** mappale 2679 (duemilaseicentosettantanove) sub. 712 (settecentododici),**

Via Dante Alighieri n. 6, piano T, cat. C/6, cl. U, cons. mq. 13, sup. cat. totale mq. 13, R.C. Euro 67,14

Precisazioni catastali:

- con tipo mappale in data 7 luglio 2008 n. 122990.1/2008, pratica n. LC0122990, sono stati soppressi i mappali 2677 di mq. 120, 2678 di mq. 31 (sr - variazione grafica - già di mq. 30), 2690 di mq. 12 e 2691 di mq. 50 e sono stati fusi nel 2679 di mq. 73 poi diventato di mq. 286;

- con variazione in data 17 luglio 2008 n. 6121.1/2008, pratica n. LC0130052, sono stati soppressi i mappali 2677 graffato con il mappale 2679 sub. 701, 2678 graffato con il mappale 2679 sub. 702, 2679 subb. 703 e 704 e sono stati costituiti i mappali 2679 subb. dal 705 al 712, per cambio di destinazione d'uso, diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento.

Confini (anche con riferimento alla mappa di C.T.):

- dell'appartamento a corpo con il giardino, l'area esterna di accesso e la scalinata: mappali 2692 e 2680, prospetto sulla terrazza di cui al mappale 2679 sub. 708, prospetto sul marciapiede di cui al mappale 2679 sub. 707, prospetto sull'area di accesso di cui al mappale 2679 sub. 708, vano scala comune di cui al mappale 2679 sub. 706 (BCNC), mappali 1440 e 2689;

- del posto auto scoperto: posto auto scoperto di cui al mappale 2679 sub. 711, mappale 2673, via Dante Alighieri e cortile comune di cui al mappale 2679 sub. 705 (BCNC).

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote 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:

- il cortile identificato a Catasto Fabbricati - Sez. INF - Fg. 4 con il mappale 2679 sub. 705 (bene comune non censibile);
- la scala esterna identificata a Catasto Fabbricati - Sez. INF - Fg. 4 con il mappale 2679 sub. 706 (bene comune non censibile ai subb. 708 e 709).

L'esperto stimatore ha precisato che non sono mai state redatte le tabelle millesimali.

E' pure compresa la quota indivisa in ragione di 1/3 del diritto di proprietà, degli appezzamenti di terreno che, così come precisato dall'esperto stimatore nella successiva integrazione, risultano impervi e non offrono possibilità di utilizzo; identificati catastalmente nel seguente modo:

Catasto Terreni - Foglio 9

- * **mappale 2689 (duemilaseicentottantanove)**, prato cl. 3, mq. 8, Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,01;
- * **mappale 2692 (duemilaseicentonovantadue)**, bosco ceduo cl. 1, mq. 352, Reddito Dominicale Euro 0,36, Reddito Agrario Euro 0,11.

Confini a corpo (con riferimento alla mappa di C.T.): mappali 140, 2680, 2679, 1440 e 139.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha dichiarato che il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967. Inoltre ha dichiarato che, successivamente, il predetto fabbricato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati dal Comune di Ballabio:



- permesso di costruire n. 50/2006, rilasciato in data 10 marzo 2007 al n. 1963 di protocollo, per la formazione di un'unità immobiliare al piano sottotetto (ai sensi L.R. n. 12 del 11 marzo 2006 e modifiche) ed opere tecnologiche per risparmio energetico (L. n. 10/1991);

- permesso di costruire n. 50/06 - 1^a var, rilasciato in data 12 febbraio 2008 al n. 1158 di protocollo, per variante alla pratica edilizia sopra citata.

L'esperto stimatore ha precisato che il certificato di agibilità n. 50/2006 è stato rilasciato dal predetto comune in data 1^a settembre 2008, con decorrenza dal 31 luglio 2008.

L'esperto stimatore non ha rilevato alcuna difformità a livello edilizio e catastale e ha dichiarato che il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto, secondo il PGT vigente alla data di redazione della perizia ed approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 4 novembre 2011, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 7 novembre 2012, ricade in zona denominata "Ambiti prevalentemente residenziali B" del "Tessuto Urbano Consolidato" (art. 16.6 del Piano delle Regole); gli appezzamenti di terreno identificati con i mappali 2689 e 2692 ricadono in parte tra gli "Ambiti di valenza paesaggistica ed ambientale" soggetti a tutela.

Infine l'area risulta complessivamente caratterizzata dai valori 2 e 5 riferiti alla sensibilità paesistica dei luoghi.

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 dà atto che l'appartamento identificato con il mappale 2679 sub. 709 risulta occupato (unitamente al mappale 2679 sub. 710 oggetto del lotto primo) in forza di



contratto di locazione in data 15 ottobre 2021, registrato a Lecco il 2 novembre 2021 al n. 005206 serie 3T, per la durata di quattro anni a decorrere dal 1^a novembre 2021, rinnovato per altri quattro anni.

Il canone di locazione annuo è pari ad euro 4.800,00.

Ai sensi dell'art. 2923 cod. civ. il suddetto contratto di locazione sarebbe opponibile alla procedura esecutiva fino alla scadenza del 2 novembre 2029, ma il conduttore ha inviato disdetta dal contratto di locazione.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base di tutti i lotti, 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 11 novembre 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 adotti 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 a titolo di cauzione, perché l'offerta sia efficace, **assegno circolare non trasferibile intestato nel seguente modo: PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N.89/2025**, 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 12 giugno 2026

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Matteo Bullone