



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 61/2025

AVVISO DI **SECONDA 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 TEVERE SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 9 maggio 2025 e trascritto a LECCO in data 28 maggio 2025 ai nn. 7939/6037;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario
AVV. MANZONI STEFANO ai seguenti recapiti: telefono: 039510004; email:
stemanz@tiscali.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 11:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO PRIMO Euro 75.675,00

offerta efficace a partire da Euro 56.756,25

(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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO PRIMO

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo e Censuario di VALMADRERA (LC), Via Antonio



Stoppani nn. 9 e 11, a parte del fabbricato condominiale denominato "Residenza Sant'Antonio", eretto sul mappale 246 ente urbano di C.T. di mq. 450:

A)

appartamento disposto su due livelli tra loro collegati tramite scala interna e composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da ingresso, cucina/tinello, bagno e balcone al piano secondo; tre locali al piano terzo-sottotetto (due utilizzati come camere ed uno come bagno ancorchè privi dei requisiti di abitabilità come meglio di seguito precisato); identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 11

*** mappale 246 (duecentoquarantasei) sub. 713 (settecentotredici)**, Via Antonio Stoppani n. 5, piano 2-3, cat. A/2, cl. 1, vani 4,5, sup. cat. totale mq. 87, totale escluse aree scoperte mq. 86, R.C. Euro 336,99

B)

due vani ad uso cantina al piano interrato e posto auto scoperto al piano terra; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 11

*** mappale 246 (duecentoquarantasei) sub. 716 (settecentosedici)**, Via Antonio Stoppani n. 5, piano S1, cat. C/2, cl. 1, cons. mq. 2, sup. cat. totale mq. 3, R.C. Euro 5,68

*** mappale 246 (duecentoquarantasei) sub. 717 (settecentodiciassette)**, Via Antonio Stoppani n. 5, piano S1, cat. C/2, cl. 1, cons. mq. 2, sup. cat. totale mq. 3, R.C. Euro 5,68

*** mappale 246 (duecentoquarantasei) sub. 723 (settecentoventitré)**, Via Antonio Stoppani n. 5, piano T, cat. C/6, cl. 1, cons. mq. 11, sup. cat. totale mq. 11, R.C. Euro 47,72



Precisazioni catastali:

- il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto è ubicato in Via Antonio Stoppani ai civici n. 9 e n. 11 e non al civico n. 5, come risultante dalla banca dati catastale;
- con variazione in data 25 ottobre 2005 n. 12077.1/2005, pratica n. LC0095289, sono stati soppressi i mappali 246 subb. 701, 702 e 703 del foglio 19 e sono stati originati i mappali 246 subb. 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722 e 723, per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni;
- con variazione in data 2 agosto 2016 n. 32115.1/2016, pratica n. LC0069304, è stato variato il foglio da 19 a 11 del mappale 246 sub. 713, per bonifica identificativo catastale;
- con variazione in data 2 agosto 2016 n. 32118.1/2016, pratica n. LC0069307, è stato variato il foglio da 19 a 11 del mappale 246 sub. 716, per bonifica identificativo catastale;
- con variazione in data 2 agosto 2016 n. 32119.1/2016, pratica n. LC0069308, è stato variato il foglio da 19 a 11 del mappale 246 sub. 717, per bonifica identificativo catastale;
- con variazione in data 2 agosto 2016 n. 32125.1/2016, pratica n. LC0069316, è stato variato il foglio da 19 a 11 del mappale 246 sub. 723, per bonifica identificativo catastale.

Confini:

- dell'appartamento:
- * del piano secondo: corridoio e vano scala comuni di cui al mappale 246 sub. 724 (BCNC), unità immobiliare di cui al mappale 246 sub. 712, prospetto sul cortile di



cui al mappale 246 sub. 724 (BCNC), prospetto sull'unità immobiliare di cui al mappale 246 sub. 725 ed unità immobiliare di cui al mappale 246 sub. 714;

* del piano terzo-sottotetto: prospetto su Via Antonio Stoppani, unità immobiliare di cui al mappale 246 sub. 712, prospetto sul cortile di cui al mappale 246 sub. 724 (BCNC), prospetto sull'unità immobiliare di cui al mappale 246 sub. 725 ed unità immobiliare di cui al mappale 246 sub. 714;

- dei vani ad uso cantina a corpo: vano ad uso cantina di cui al mappale 246 sub. 715, corridoio comune di cui al mappale 246 sub. 724 (BCNC) e terrapieno per due lati;

- del posto auto scoperto: posto auto scoperto di cui al mappale 246 sub. 722, cortile di cui al mappale 246 sub. 724 (BCNC) per due lati ed unità immobiliare di cui al mappale 246 sub. 725.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, in ragione di 118 millesimi per l'appartamento, 2 millesimi per il vano ad uso cantina di cui al mappale 246 sub. 716, 2 millesimi per il vano ad uso cantina di cui al mappale 246 sub. 717 e 8 millesimi per il posto auto scoperto, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile e del regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali che trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto redatto in data 9 novembre 2005 n. 86989/20269 di repertorio Dott. Giulio Donegana, già Notaio in Lecco, ivi registrato il 16 novembre 2005 n. 9307 mod. 1T e trascritto a Lecco il 16 novembre 2005 ai nn. 20401/11891.

In particolare tra gli enti comuni sono compresi il cortile e le scale, identificati con il mappale 246 sub. 724 (bene comune non censibile ai subb. dal 706 al 723).

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia:



L'esperto stimatore 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 e che, successivamente, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- permesso di costruire pratica edilizia n. E/303/2004, rilasciato dal comune di Valmadrera in data 4 febbraio 2005, per ristrutturazione edilizia con aumento delle unità immobiliari;
- denuncia di inizio attività presentata al comune di Valmadrera in data 27 ottobre 2005 al n. 019633 di protocollo, per variante al permesso di costruire sopra citato.

L'esperto stimatore ha precisato che la richiesta di rilascio del certificato di agibilità è stata presentata al comune di Valmadrera in data 12 aprile 2006 al n. 007701 di protocollo, p.e. n. E/303/04 e che l'agibilità deve intendersi assentita.

L'esperto stimatore non ha rilevato alcuna difformità a livello catastale, mentre, a livello edilizio, ha rilevato che i locali accessori posti al piano terzo-sottotetto sono stati trasformati in vani abitabili.

La suddetta difformità non è regolarizzabile, pertanto il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere al ripristino della destinazione originaria a locali accessori.

Gli immobili si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 7 febbraio 2003 n. 81516/16987 di repertorio Dott. Giulio Donegana, già Notaio in Lecco, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 21 febbraio 2003 ai nn. 2906/2011, nel quale si dà atto che "il cortile e gli androni di accesso sono comuni alle sole unità immobiliari qui acquistate e sono gravati da



diritto di passo a favore di terzi come risulta dall'atto in data 22 dicembre 1999 n. 190019/19132 di rep. a rogito notaio Saverio Romanelli di Milano, ivi registrato il giorno 5 gennaio 2000 al n. 639 mod. V-I, trascritto a Lecco in data 10 febbraio 2000 ai nn. 1611/1056.".

Si dà atto che le unità immobiliari identificate con il mappale 246 subb. 713 e 716, oggetto del presente avviso di vendita, risultano occupate in forza di contratto di locazione stipulato in data 26 marzo 2025 e registrato a Lecco il 4 aprile 2025 al n. 001690 serie 3T, per la durata di 4 anni a decorrere dal 26 aprile 2025, rinnovabile per altri quattro anni. Il canone di locazione annuo è pari ad euro 7.440,00.

Ai sensi dell'art. 2923 cod. civ. il suddetto contratto di locazione è opponibile alla procedura esecutiva fino alla scadenza del 25 aprile 2029.

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 11:00, 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 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.61/2025**, 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

MAPP. 246 SUB. 713

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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

MAPP. 246 SUBB. 716-717-723

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 7 luglio 2026

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Matteo Bullone