



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

CAUSA CIVILE R.G.N. 1372/2025

AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Ottaviano Anselmo Nuzzo, Notaio in Colico, delegato dal Giudice del Tribunale di Lecco, dott. Dario Colasanti in base a quanto disposto dagli artt.788-790 e seguenti cpc alle operazioni di vendita dei beni immobili oggetto di causa di divisione immobiliare giudiziale promossa dalla LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 6/2024 DEL TRIBUNALE DI LECCO con atto di citazione notificato in data 16 settembre 2025 e trascritto a Lecco in data 24 novembre 2025 ai nn. 17750/13515; visto il provvedimento del Giudice in data 30 aprile 2026

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario DOTT.SSA FUMAGALLI ELEONORA ai seguenti recapiti: telefono: 0341357711; email: e.fumagalli@qualitas.pro;

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: 15 dicembre 2026 alle ore 09:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 53.100,00

offerta efficace a partire da Euro 39.825,00

(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 LECCO (LC), Sezione Censuaria di ACQUATE, Via Magenta n. 3, nel fabbricato condominiale eretto sul mappale 4960 ente urbano di C.T. di mq. 1.960, appartamento composto, così come relazionato dal CTU, da soggiorno, piccolo angolo cottura, camera, bagno, disimpegno e veranda al piano terra; con annesso vano ad uso cantina al piano interrato (indicato come seminterrato sulla scheda catastale); il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione ACQ - Foglio 13

*** mappale 4960 (quattromilanovecentosessanta) sub. 8 (otto)**, Via Magenta n. 3, piano S1-T, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, sup. cat. totale mq. 52, totale escluse aree scoperte mq. 52, R.C. Euro 302,13

Precisazione catastale: si segnala che sulla scheda catastale relativamente all'appartamento, non è riportata espressamente l'indicazione del piano terra.

Confini:

- dell'appartamento: area comune di cui al mappale 4960, vano scala comune, ancora area comune di cui al mappale 4960 ed unità immobiliare di proprietà di terzi (ex mappale 3440 sub. 7);
- del vano ad uso cantina: corridoio comune, vano ad uso cantina di proprietà di terzi (ex mappale 3440 sub. 11), area comune di cui al mappale 4960 (terrapieno) ed altro vano ad uso cantina di proprietà di terzi (ex mappale 3440 sub. 12).

L'esperto stimatore ha segnalato che l'accesso al vano ad uso cantina avviene dalle scale condominiali con porta in ferro.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni in ragione di 30 millesimi, ai sensi



degli artt.1117 e seguenti del codice civile e del regolamento di condominio.

Il CTU ha precisato che tra gli enti comuni sono compresi l'area su cui sorge l'immobile (mappale 4960), la scala, i corridoi comuni, i locali tecnici ed il locale pattumiera al piano S1.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: dall'atto di antica provenienza redatto in data 19 luglio 1991 n. 111321 di repertorio Dott. Teodoro Berera, già Notaio in Lecco, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 2 agosto 1991 ai nn. 8693/6468, si evince che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967.

Il CTU ha dichiarato che, dalla ricerca effettuata presso gli archivi del comune, non è stato possibile risalire alla pratica edilizia di costruzione del fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto; ha reperito invece della domanda di sanatoria presentata al comune di Lecco in data 18 marzo 1986 al n. 05741 di protocollo (n. 266/86 registro condoni), per la regolarizzazione della veranda.

Al riguardo si precisa che nell'atto di antica provenienza sopra citato si dà atto che "è stata pagata la relativa oblazione, come risulta dalla ricevuta di versamento in data 11 marzo 1986 e che in copia autentica viene allegata al presente atto sotto la lettera D)".

Il CTU ha precisato che non è ancora stato rilasciato il relativo provvedimento; infatti il comune di Lecco, con comunicazione protocollata in data 15 settembre 1997 al n. 29051, ha richiesto la seguente documentazione integrativa che non è mai stata depositata:

- dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la data di ultimazione dei lavori;
- estratto catastale;



- calcolo analitico dei volumi abusivamente eseguiti;
- titolo di proprietà.

Pertanto il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, al deposito della suddetta documentazione al fine di completare la pratica ed ottenere il rilascio del relativo provvedimento, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 500,00.

Il CTU ha precisato che l'unità immobiliare in oggetto è conforme a livello catastale e ha segnalato, nella successiva integrazione, che in caso di rifacimento della scheda catastale, il vano ad uso cantina dovrà essere accatastato separatamente dall'appartamento, così come risultante dalle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate con nota n. 223119/2020.

L'immobile si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti.

Si dà atto che l'unità immobiliare in oggetto, è gravata dalla seguente formalità pregiudizievole: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta a Lecco in data 29 maggio 2024 ai nn. 8091/6349.

Si fa avvertenza che l'istanza di cancellazione potrà dal liquidatore essere richiesta al Giudice Delegato competente, solo dopo che l'aggiudicatario avrà versato il prezzo, così come disciplinato dall'art. 108 della Legge Fallimentare.

L'unità immobiliare in oggetto è posta in vendita in forza della domanda giudiziale di scioglimento della comunione trascritta a Lecco in data 24 novembre 2025 ai nn. 17750/13515, che non verrà ordinata di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento.

Tale formalità ha efficacia di pubblicità notizia ed è necessaria per la continuità



delle trascrizioni. Al proposito si precisa che non avrà effetti pregiudizievoli per l'aggiudicatario ed i suoi aventi causa.

Dalle ispezioni ipotecarie si rileva la mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte di uno dei condividenti, sulla quota indivisa in ragione di 1/3 dell'immobile oggetto del presente avviso di vendita.

Il Giudice, con provvedimento in data 30 aprile 2026 ha autorizzato il Notaio Delegato "a redigere e trascrivere l'atto di accettazione dell'eredità dopo l'aggiudicazione dell'immobile e prima dell'emissione del decreto di trasferimento", a spese del presente giudizio.

Pertanto, una volta eseguita la predetta trascrizione, verrà garantita la continuità delle trascrizioni prevista dall'art. 2650 cod. civ., necessaria per la stabilità della vendita dell'immobile in oggetto.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte debitrice 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".

MODALITA' DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno 15 dicembre 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;

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, 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;

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'ultima offerta formulata 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 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;

b) in caso di mancata partecipazione alla gara, aggiudicherà a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta 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 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 perchè valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto.

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.associazionenotarilelecco.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, stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi), 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; l'indicazione di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura.

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 certificato camerale di data non anteriore ai 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, del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario e del codice fiscale di quest'ultimo; dichiarazione di residenza o elezione di domicilio come meglio infra precisato; 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); l'indicazione di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli



dovranno essere inviate dagli organi della procedura;

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 causa civile nonché nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto per il quale intende formulare valida offerta;
- 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.

Alla sopra citata dichiarazione dovrà essere allegato a titolo di cauzione, perché l'offerta sia efficace assegno circolare di emissione bancaria non trasferibile **intestato nel seguente modo: DIVISIONE IMMOBILIARE R.G.N. 1372/2025**, che dovrà essere in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto, **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 E' 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 causa civile, 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.

Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo il Giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente, per cui verrà trattenuta la cauzione a titolo di multa.

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 cpc e seguenti, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, 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 dei condividenti, potranno essere fornite dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Lecco a chiunque ve ne abbia interesse, come disposto dall'art.570 c.p.c.



Atto redatto a Lecco, lì 10 luglio 2026

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Ottaviano Anselmo Nuzzo