



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 80/2025

AVVISO DI PRIMA 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 FINN SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 24 giugno 2025 e trascritto a LECCO in data 3 luglio 2025 ai nn. 10113/7699;

visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzioni in data 14 maggio 2026 e in data 1^a luglio 2026;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario
AVV. BADESSI CHIARA ai seguenti recapiti: telefono: 0341285178; email:
badessi.chiara@gmail.com; cellulare: 3389559315;

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: 25 novembre 2026 alle ore 15:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO PRIMO Euro 184.000,00

offerta efficace a partire da Euro 138.000,00

(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 28.500,00

offerta efficace a partire da Euro 21.375,00



(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 CASSAGO BRIANZA (LC), Sezione Censuaria di CASSAGO BRIANZA, Via Tremoncino n. 52, nel fabbricato eretto sul mappale 374 ente urbano di C.T. di mq. 2.750, appartamento composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno di servizio (con le precisazioni di seguito riportate), disimpegno, due camere, altro bagno e tre balconi al piano secondo-sottotetto; oltre a due posti auto di pertinenza della predetta unità immobiliare, ancorchè non accatastati ed individuati fisicamente nello stato di fatto dei luoghi, oggetto di atto unilaterale per l'assunzione di vincolo (sottoscritto relativamente agli interventi oggetto del permesso di costruire n. 20/05 ma non trascritto dei pubblici registri), come meglio di seguito precisato.

L'appartamento è identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione CAS - Foglio 3

*** mappale 374 (trecentosettantaquattro) sub. 707 (settecentosette)**, Via Tremoncino n. 52, piano 2, cat. A/2, cl. 2, vani 6, sup. cat. totale mq. 121, totale escluse aree scoperte mq. 117, R.C. Euro 480,30

Confini: prospetto su area a giardino comune di cui al mappale 374 sub. 703 (BCNC) e su intermedio balcone dell'appartamento al piano primo di cui al mappale 374 sub. 704, appartamento di proprietà di terzi di cui al mappale 374 sub. 706, vano scala comune di cui al mappale 374 sub. 703 (BCNC), di nuovo prospetto su area a giardino comune di cui al mappale 374 sub. 703 (BCNC) e su intermedi



balconi dell'appartamento al piano primo di cui al mappale 374 sub. 704.

Accesso: dall'atto di divisione e rinuncia di usufrutto infra citato redatto in data 21 dicembre 2010 n. 1466/914 di repertorio Dott. Michele Oggioni, si evince che l'accesso e lo scarico "si hanno, come finora praticato, provenendo dalla pubblica Via Tremoncino di sud, indi attraverso esistente strada privata d'accesso al mappale 1643 di proprietà di terzi, fino a raggiungere gli enti e spazi comuni del fabbricato d'abitazione sopra descritto".

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 l'area esterna a giardino di pertinenza, il vano scala da piano primo sottostrada a piano secondo (sottotetto), compresi l'ingresso al piano terra ed il vano centrale termica; il tutto identificato a Catasto Fabbricati - Sezione Cas - Foglio 3 con il mappale 374 sub. 703.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in forza della licenza edilizia pratica n. 104/72, rilasciata dal comune di Cassago Brianza in data 22 novembre 1972, per la costruzione di casa ad uso abitazione; richiamato il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia n. 11293 del 22 ottobre 1972.

L'esperto stimatore ha dichiarato altresì che il predetto fabbricato, successivamente, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie presentate al comune di Cassago Brianza:

- licenza edilizia pratica n. 31/74, rilasciata in data 2 luglio 1974, per la costruzione di recinzione;



- permesso di costruire pratica edilizia n. 20/05, rilasciato in data 17 aprile 2007, per ristrutturazione fabbricato e recupero del sottotetto; relativo provvedimento di autorizzazione paesaggistica n. 18/05, pratica edilizia 20/05, rilasciata in data 29 aprile 2005;

- denuncia di inizio attività n. 01/10, presentata in data 13 gennaio 2010 al n. 0000410 di protocollo, per variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 20/05 del 17 aprile 2007, per la ristrutturazione del fabbricato e recupero del sottotetto; relativo provvedimento di autorizzazione paesaggistica n. 45/09, rilasciato in data 9 dicembre 2009.

L'esperto stimatore ha precisato che la richiesta di rilascio di agibilità n. 01/2011 è stata presentata al comune di Cassago Brianza in data 24 gennaio 2011 al n. 0000829.

L'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato che:

- l'agibilità deve intendersi attestata per silenzio-assenso;
- non sono presenti manufatti sull'area esterna;
- le altezze dei locali dell'unità immobiliare in oggetto sono state verificate durante il sopralluogo e risultano corrispondenti a quelle riportate nella tavola di progetto.

L'esperto stimatore ha rilevato tuttavia le seguenti difformità a livello edilizio:

- sono stati realizzati nuovi lucernari in corrispondenza del bagno della zona notte e del vano scala comune;
- sulla copertura sono stati installati dei pannelli solari a servizio della centrale termica condominiale;
- non è stato realizzato l'antibagno per il bagno di servizio.

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



- l'esecuzione di rilievo;
- la presentazione di pratica ambientale ed edilizia in sanatoria;
- la realizzazione dell'antibagno, come meglio precisato nella successiva integrazione, o in alternativa la trasformazione in locale ripostiglio;

il tutto con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 4.200,00 (comprensivo delle sanzioni) oltre ad un importo compreso tra i 1.500,00 ed i 2.000,00 Euro per la realizzazione dell'antibagno.

Inoltre l'esperto stimatore ha rilevato che, con permesso di costruire n. 20/05 del 17 aprile 2007, è stato autorizzato un intervento edilizio avente ad oggetto il recupero del sottotetto ai fini abitativi; per tali opere, l'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, prevede l'obbligo di realizzazione di posti auto pertinenziali a servizio delle unità immobiliari oggetto di recupero.

Per adempiere a tale obbligo, i proprietari dell'immobile hanno presentato al comune di Cassago Brianza in data 5 gennaio 2006, un atto unilaterale per l'assunzione di vincoli che prevedeva l'individuazione nell'area di pertinenza di alcuni posti auto; tuttavia tali posti auto non sono mai stati accatastati e non è mai stato stipulato alcun atto notarile al riguardo.

Pertanto il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla redazione di atto notarile nonché all'accatastamento dei posti auto, il tutto con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 3.490,00.

L'esperto stimatore ha rilevato infine, a livello catastale, che non è stato raffigurato sulla scheda catastale, il lucernario realizzato in corrispondenza del bagno della zona notte.

La suddetta difformità è regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante l'aggiornamento della scheda catastale a seguito della regolarizzazione



edilizia, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 670,00.

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 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.

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 divisione e rinuncia ad usufrutto redatto in data 21 dicembre 2010 n. 1466/914 di repertorio Dott. Michele Oggioni, all'epoca Notaio in Introbio, registrato a Lecco in data 11 gennaio 2011 ai nn. 221 serie 1T e trascritto a Lecco in data 12 gennaio 2011 ai nn. 376/241.

LOTTO SECONDO

Quota indivisa in ragione di 1/2 del diritto di proprietà

In Comune Amministrativo di CASSAGO BRIANZA (LC), Sezione Censuaria di CASSAGO BRIANZA, Via Tremoncino n. 52, nel fabbricato eretto sul mappale 374 ente urbano di C.T. di mq. 2.750, autorimessa di ampie dimensioni composta, così come relazionato dall'esperto stimatore, da un unico vano al rustico al piano terra, identificata catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione CAS - Foglio 3

*** mappale 374 (trecentosettantaquattro) sub. 2 (due)**, Via Tremoncino n. 52, piano S1, cat. C/6, cl. 1, cons. mq. 97, sup. cat. totale mq. 97, R.C. Euro 330,64

Precisazione catastale: l'unità immobiliare è ubicata al piano terra e non al piano



S1, così come risultante dalla banca dati catastale.

Confini: area a giardino comune di cui al mappale 374 sub. 703 (BCNC) per tre lati e vano scala comune di cui al mappale 374 sub. 703 (BCNC).

Accesso: dall'atto di divisione e rinuncia di usufrutto infra citato redatto in data 21 dicembre 2010 n. 1466/914 di repertorio Dott. Michele Oggioni, si evince che l'accesso e lo scarico "si hanno, come finora praticato, provenendo dalla pubblica Via Tremoncino di sud, indi attraverso esistente strada privata d'accesso al mappale 1643 di proprietà di terzi, fino a raggiungere gli enti e spazi comuni del fabbricato d'abitazione sopra descritto".

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 l'area esterna a giardino di pertinenza, il vano scala da piano primo sottostrada a piano secondo (sottotetto), compresi l'ingresso al piano terra ed il vano centrale termica; il tutto identificato a Catasto Fabbricati - Sezione Cas - Foglio 3 con il mappale 374 sub. 703.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in forza della licenza edilizia pratica n. 104/72, rilasciata dal comune di Cassago Brianza in data 22 novembre 1972, per la costruzione di casa ad uso abitazione; richiamato il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia n. 11293 del 22 ottobre 1972.

L'esperto stimatore ha dichiarato altresì che il predetto fabbricato, successivamente, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie presentate al comune di Cassago Brianza:



- licenza edilizia pratica n. 31/74, rilasciata in data 2 luglio 1974, per la costruzione di recinzione;
- permesso di costruire pratica edilizia n. 20/05, rilasciato in data 17 aprile 2007, per ristrutturazione fabbricato e recupero del sottotetto; relativo provvedimento di autorizzazione paesaggistica n. 18/05, pratica edilizia 20/05, rilasciata in data 29 aprile 2005;
- denuncia di inizio attività n. 01/10, presentata in data 13 gennaio 2010 al n. 0000410 di protocollo, per variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 20/05 del 17 aprile 2007, per la ristrutturazione del fabbricato e recupero del sottotetto; relativo provvedimento di autorizzazione paesaggistica n. 45/09, rilasciato in data 9 dicembre 2009.

L'esperto stimatore ha precisato che la richiesta di rilascio di agibilità n. 01/2011 è stata presentata al comune di Cassago Brianza in data 24 gennaio 2011 al n. 0000829.

L'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato che:

- l'agibilità deve intendersi attestata per silenzio-assenso;
- non sono presenti manufatti sull'area esterna.

L'esperto stimatore ha rilevato che è stato sostituito il portone d'ingresso del vano ad uso autorimessa, con un nuovo portone sezionale realizzato con materiali e caratteristiche architettoniche differenti rispetto a quello originario.

Il futuro aggiudicatario, essendo il fabbricato ubicato in zona sottoposta a tutela ambientale, dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla presentazione di pratica ambientale ed edilizia in sanatoria; il tutto con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 3.200,00 (comprensivo delle sanzioni).

L'esperto stimatore ha rilevato inoltre, a livello catastale, che l'altezza del piano



riportata sulla scheda catastale non corrisponde a quella rilevata nello stato di fatto dei luoghi; inoltre l'unità immobiliare è ubicata al piano terra e non al piano seminterrato.

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 670,00.

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 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.

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 divisione e rinuncia ad usufrutto redatto in data 21 dicembre 2010 n. 1466/914 di repertorio Dott. Michele Oggioni, all'epoca Notaio in Introbio, registrato a Lecco in data 11 gennaio 2011 ai nn. 221 serie 1T e trascritto a Lecco in data 12 gennaio 2011 ai nn. 376/241.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base di entrambi 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



esecutata 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 25 novembre 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 a titolo di cauzione, perché l'offerta sia efficace, **assegno circolare** non trasferibile **intestato nel seguente modo: PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N.80/2025**, 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 10 luglio 2026

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Alessio Battiloro