



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 122/2025

AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Guido Brotto, 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 AURELIA SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 10 ottobre 2025 e trascritto a LECCO in data 31 ottobre 2025 ai nn. 16383/12430;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario

AVV. PANZERI SERENA ai seguenti recapiti: email: serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it; cellulare: 3293479666;

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 09:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 260.200,00

offerta efficace a partire da Euro 195.150,00

(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 e Censuario di MOLTENO (LC), Via Giuseppe Verdi n.



25/1, villetta singola con annessa area di pertinenza, eretta sul mappale 3744 ente urbano di C.T. di mq. 931, disposta su tre livelli tra loro collegati tramite scala interna e composta, così come relazionato dall'esperto stimatore, da ingresso, soggiorno/cucina, terrazza ed area esterna di pertinenza (con le precisazioni di seguito riportate) al piano terra; disimpegno, due camere, bagno e balcone al piano primo; cantina, lavanderia/servizio igienico, intercapedine e vano ad uso autorimessa al piano interrato; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 2

*** mappale 3744 (tremilasettecentoquarantaquattro) sub. 701 (settecentouno),**

Via Giuseppe Verdi n. 25, piano S1-T-1, cat. A/7, cl. 3, vani 6, sup. cat. totale mq. 149, totale escluse aree scoperte mq. 123, R.C. Euro 588,76

*** mappale 3744 (tremilasettecentoquarantaquattro) sub. 702 (settecentodue),**

Via Giuseppe Verdi n. 25, piano S1, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 38, sup. cat. totale mq. 42, R.C. Euro 157,00

Confini (con riferimento alla mappa C.T.): mappali 2975, 3745, Via Giuseppe Verdi (mappali 2960 e 2972) e mappale 3475.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza della concessione edilizia pratica edilizia n. 2151, rilasciata dal comune di Molteno in data 10 maggio 1994, per nuova costruzione e che, successivamente, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie presentate al predetto comune:

- denuncia di inizio attività pratica n. 06/2005, protocollata in data 26 gennaio 2005 al n. 613, per opere di completamento e finitura di una villetta edificata con la concessione edilizia n. 2151 del 10 maggio 1994 e non ultimata e più precisamente formazione di scala dal piano terra al 1^a piano, di tavolati divisorii, esecuzione di



intonaci interni, di pavimenti, di rivestimenti ed impianti e posa di serramenti con modifica di alcune aperture;

- denuncia di inizio attività pratica n. 44/05, protocollata in data 17 giugno 2005 al n. 4352, per variante in corso d'opera al progetto presentato con denuncia di inizio attività n. 06/2005 del 26 gennaio 2005 e più precisamente diversa posizione del manufatto per contatori e posa di cancello carraio e pedonale, non esecuzione del servizio igienico al piano terra, piccolo spostamento di alcuni tavolati, esecuzione di soletta sopra la porta del box e modifica del parapetto del balcone;

- denuncia di inizio attività pratica n. 39/06, protocollata in data 4 maggio 2006 al n. 3323, per formazione di piazzale interno, posa di cancello carraio e cancello pedonale, impermeabilizzazione e posa di pavimentazione in cotto nell'autorimessa interrata esistente;

- denuncia di inizio attività protocollata in data 18 novembre 2006 al n. 8479, per variante alla dia n. 39/06 sopra citata, per la posa di inferriata su muro in cemento armato esistente.

L'esperto stimatore ha precisato che la domanda di rilascio del certificato di agibilità pratica n. 6/2005, è stata presentata al comune di Molteno in data 18 aprile 2006 al n. 2936 di protocollo.

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

- diverse dimensioni e diverso posizionamento delle aperture esterne e più precisamente al piano terra l'ingresso previsto sul prospetto est è stato tamponato, la finestra sul prospetto ovest è stata traslata rispetto alla posizione indicata negli elaborati di progetto ed al piano primo la finestra sul prospetto sud è stata realizzata con dimensioni maggiori;

- al piano primo non è stato realizzato il controsoffitto isolato previsto alla quota di



m 2,70, così come indicato negli elaborati di progetto.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, previo rilievo e relativa restituzione grafica, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 4.500,00, comprensivo delle sanzioni che potranno essere suscettibili di aumento.

L'esperto stimatore ha rilevato, a livello catastale, le medesime difformità sopra riportate relativamente alle differenze delle aperture esterne; inoltre ha rilevato che l'area esterna di pertinenza ricomprende la porzione di area destinata a parcheggio, che non è mai stata oggetto di frazionamento e di successiva cessione al comune, in adempimento alla convenzione infra citata.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la redazione di frazionamento e l'aggiornamento della scheda catastale, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 4.400,00.

Successivamente alle regolarizzazioni sopra riportate, il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere alla cessione al comune dell'area a parcheggio, nonchè ad ogni altra attività necessaria al fine di conseguire l'adempimento degli obblighi contenuti nella convenzione edilizia infra citata.

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.

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, ricade in zona ARBD - tessuto urbano consolidato a bassa densità residenziale (art.



31 NTA).

L'immobile si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 26 aprile 2006 n. 91.583/14.631 di repertorio Dott. Giovanni Roncoroni, Notaio in Cesano Maderno, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 4 maggio 2006 ai nn. 8333/5296 ed in particolare ai seguenti patti speciali: "La parte acquirente si dichiara edotta dei seguenti atti:

- scrittura privata autenticata dal notaio Pierluigi Donegana in data 21 giugno 1980 repertorio n. 11062 ed in data 27 marzo 1981 repertorio n. 15515, trascritto a Lecco il 24 aprile 1981 ai n.ri 4205/3194, con la quale è stata costituita servitù a favore dell'ENEL relativamente ad aree site in Comune di Molteno, tra le quali il mappale 1101 di mq. 1025 (dal quale è derivato il mappale 3744, ex mappale 3471/a sul quale è stata edificata l'unità immobiliare in contratto);
- scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Pasquale Lezano in data 9 gennaio 1987 repertorio n. 109358 ed in data 15 gennaio 1987 repertorio n. 109533, trascritta a Lecco il 17 febbraio 1987 ai n.ri 1718/1255, con la quale è stata costituita servitù a favore della Snam Spa, relativamente ad aree site in Comune di Molteno, tra le quali i mappali 1101 (dal quale è derivato il mappale 3744, ex mappale 3471/a sul quale è stata edificata l'unità immobiliare in contratto) e mappale 1135/a;
- atto del notaio Carmelo Varrica in data 12 dicembre 1990 repertorio n. 34168/7055, registrato a Como il 17 dicembre 1990 al n. 4203 e trascritto a Lecco il 28 dicembre 1990 ai n.ri 12614/9520, col quale è stata stipulata una convenzione di



lottizzazione che ha interessato anche i mappali 1101 parte (dal quale è derivato il mappale 3744, ex mappale 3471/a sul quale è stata edificata l'unità immobiliare in contratto) e mappale 1135/a del Comune di Molteno; con atto del notaio Carmelo Varrica in data 19 giugno 1992 repertorio n. 36929/7950 trascritto a Lecco il 17 luglio 1992 repertorio n. 7807/5760, la convenzione di cui sopra è stata modificata; - atto autenticato dal notaio Carmelo Varrica in data 4 ottobre 1996, repertorio n. 43186, in data 11 ottobre 1996, repertorio n. 43215, in data 14 ottobre 1996, repertorio n. 43223, in data 14 ottobre 1996, repertorio n. 43224, in data 15 ottobre 1996, n. 43229, in data 21 ottobre 1996, repertorio n. 43249, in data 25 ottobre 1996, repertorio n. 43283 e in data 25 ottobre 1996, repertorio n. 43284, registrato a Como il giorno 8 novembre 1996 e trascritto a Lecco il 13 novembre 1996 ai nn. 11582/8013, portante convenzione per l'attuazione del progetto di lottizzazione citato."

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, 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 11 novembre 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 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.122/2025**, 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 22 luglio 2026

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Guido Brotto