



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 100/2025

AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI

La Dott.ssa Amalia Alippi, Notaio in Mandello Del Lario, delegata 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 CLESSIDRA CAPITAL CREDIT SGR S.P.A. con atto notificato al soggetto esecutato in data 15 luglio 2025 e trascritto a LECCO in data 4 agosto 2025 ai nn. 12393/9400;

RENDE NOTO

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario
AVV. BONACINA ROBERTO ai seguenti recapiti: telefono: 031856289; email:
legalebonacina@libero.it; cellulare: 3331942872;**

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 11:30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 191.000,00

offerta efficace a partire da Euro 143.250,00

(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 OLGIATE MOLGORA (LC), Sezione Censuaria di



OLGIATE MOLGORA, frazione Monticello, Via Piave n. 3, a parte del complesso immobiliare eretto sul mappale 225 ente urbano di C.T. di mq. 6.730, unità immobiliare già adibita a spazio espositivo (priva di servizi igienici) e composta, così come relazionato dall'esperto stimatore, da tre vani, ufficio e portico al piano terra; direttamente collegata all'adiacente unità immobiliare oggi distinta con il mappale 225 sub. 708, di proprietà di terzi.

L'unità immobiliare è ricompresa in un complesso immobiliare, originariamente destinato ad attività manifatturiera (setificio), successivamente dismesso e riconvertito ad uso artigianale e commerciale, che è stato oggetto del Piano di Recupero denominato "S3 - Monticello", i cui interventi ad oggi non risultano terminati.

Quanto oggetto di vendita è identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione OLG - Foglio 3

*** mappale 225 (duecentoventicinque) sub. 706 (settecentosei)**, Via Piave n. 3, piano T, cat. D/8, R.C. Euro 5.150,00

Confini: unità immobiliare di cui al mappale 225 sub. 708, cortile comune di cui al mappale 225 sub. 704 (BCNC), unità immobiliare di cui al mappale 225 sub. 707 e di nuovo unità immobiliare di cui al mappale 225 sub. 708.

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 è compreso il cortile identificato a Catasto Fabbricati - Sezione OLG - Foglio 3 con il mappale 225 sub. 704 (bene comune non censibile a servizio dei subb. 706 e 707 del mappale 225).

Si segnala che completano l'intero compendio immobiliare eretto sul mappale 225 ente urbano di C.T. di mq. 6.730, le unità immobiliari identificate con il mappale 225



sub. 707 (di proprietà di terzi e pertanto non oggetto di vendita) e con il mappale 225 sub. 708 (posto in vendita nella procedura esecutiva r.g.n. 56/2024).

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il complesso immobiliare in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967 e che, successivamente, è stata presentata al comune di Olgiate Molgora la denuncia di inizio attività pratica edilizia n. 6/08, in data 29 gennaio 2008 al n. 0001279 di protocollo, per opere di ristrutturazione di porzione di edificio.

Al riguardo l'esperto stimatore, con successiva integrazione, ha precisato che l'unità immobiliare in oggetto rientrava inizialmente nell'ambito dei lavori di cui alla pratica sopra citata e che successivamente gli stessi non sono stati eseguiti e pertanto sono stati stralciati, così come risultante dalla comunicazione di ultimazione dei lavori protocollata al Comune di Olgiate Molgora in data 5 maggio 2011 al n. 0005849 di protocollo.

L'esperto stimatore ha rilevato che l'unità immobiliare in oggetto risulta essere collegata a quella adiacente di proprietà di terzi ed identificata con il mappale 225 sub. 708; pertanto, qualora necessario, il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione delle opere necessarie alla separazione fisica delle predette unità immobiliari, il tutto previa presentazione di pratica edilizia.

Al riguardo l'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato che i costi relativi alle suddette opere, possono intendersi ricompresi nella decurtazione pari al 15%, applicata nella perizia al valore dell'immobile.

L'esperto stimatore ha rilevato infine, a livello catastale, lievi difformità nella rappresentazione dei tavolati interni, nel numero e nella posizione delle porte e dei serramenti.



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 1.000,00.

L'esperto stimatore ha rilevato altresì che il compendio immobiliare in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, secondo il PGT vigente alla data di redazione della perizia ed approvato con delibera di consiglio comunale n. 15 del 14 giugno 2021, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 31 del 3 agosto 2022, ricade tra le "Aree B1 - tessuto residenziale a palazzine e fabbricati in linea" (art. 14 NTA).

Inoltre l'intero territorio comunale è stato dichiarato di notevole interesse pubblico, con Decreto Ministeriale del 5 giugno 1967; pertanto ogni intervento edilizio relativo all'aspetto esteriore del fabbricato, necessita di Autorizzazione Paesaggistica, previo parere della commissione del paesaggio preposta.

Con riferimento all'intero complesso immobiliare in cui si trova l'unità immobiliare, oggetto del presente avviso di vendita, si rimanda alla perizia redatta nell'ambito della procedura esecutiva r.g.n. 56/2024, nella quale l'esperto stimatore ha dichiarato che:

- è stata presentata al Comune di Olgiate Molgora la domanda di autorizzazione del piano di recupero in data 1^a aprile 2005 al n. 4169 di protocollo - pratica edilizia n. 54/2005;
- la commissione edilizia, che ha esaminato il progetto in data 21 febbraio 2006, ha espresso parere favorevole;
- successivamente la Giunta Comunale, con deliberazione in data 9 marzo 2006 n. 14 dichiarata immediatamente eseguibile, ha adottato il piano di recupero e, con deliberazione n. 38 del 20 aprile 2006 dichiarata immediatamente eseguibile, ha approvato definitivamente il predetto piano;



- è stato rilasciato il permesso di costruire n. 184/2006, in data 2 aprile 2007 al n. 3869 di protocollo, per opere di urbanizzazione - P.R. "S3" ed il relativo decreto di autorizzazione ex art. 159 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, in data 2 aprile 2007 al n. 184/2006;

- i sopra citati titoli edilizi sono scaduti e gli interventi autorizzati non sono stati completati.

Si fa inoltre particolare riferimento a quanto contenuto nella convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di recupero denominato "S3 - Monticello" stipulata con il Comune di Olgiate Molgora con atto redatto in data 25 maggio 2006 n. 152557/34500 di repertorio Dott. Franco Panzeri, già Notaio in Olgiate Molgora, registrato a Merate in data 14 giugno 2006 al n. 1772 serie 1T e trascritto a Lecco in data 15 giugno 2006 ai nn. 11465/7192.

Tale convenzione all'art. 3 comma 4. prevedeva che "... omissis... tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti ed ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni."; pertanto i termini per l'attuazione degli obblighi risultano essere scaduti.

Inoltre:

- all'art. 10 comma 3, relativamente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute, prevedeva che "L'importo totale della monetizzazione consistente in Euro 42.651,60 (quarantaduemilaseicentocinquantuno virgola sessanta) è già stato versato dai recuperanti alla Tesoreria del Comune, in data 24 maggio 2006,... omissis...";

- all'art. 12 comma 2. prevedeva che "A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i recuperanti prestano adeguata garanzia finanziaria per l'importo del 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria N.



052408105 in data 11 maggio 2006 emessa da... omissis... per euro 172.573,20 (centosettantaduemilacinquecentosettantatre virgola venti) con scadenza 4 incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.";

- all'art. 17 comma 1. era previsto che "Le aree per attrezzature pubbliche (standard e parcheggio) previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3."

Al riguardo il Comune di Olgiate Molgora, con comunicazione in data 9 maggio 2026, prodotta nell'ambito della procedura esecutiva r.g.n. 56/2024, ha precisato che:

- il predetto importo già versato non sarà scomputabile da oneri eventualmente dovuti per le successive pratiche edilizie presentate per il compendio immobiliare;
- la predetta fideiussione non è mai stata escussa dal Comune;
- la cessione dei mappali 227, 1311 e 1401, risulta essere un obbligo convenzionale che persiste anche una volta scaduta la convenzione, avendo la stessa natura di contratto tra l'Amministrazione Pubblica ed i privati; tuttavia, in presenza di sopravvenute circostanze, sarà possibile rinegoziare la predetta convenzione, su istanza del privato.

Si precisa che i predetti mappali 227, 1311 e 1401, sono di proprietà del soggetto esecutato nella procedura esecutiva r.g.n. 56/2024 e pertanto non sono oggetto del presente avviso di vendita.

A seguito dell'incontro preliminare tenuto dall'esperto stimatore nominato nell'ambito della procedura esecutiva r.g.n. 56/2024, con il responsabile dell'ufficio tecnico dell'edilizia privata ed i principali rappresentanti della giunta comunale, al



fine di delineare possibili scenari futuri inerenti il completamento dell'intero complesso immobiliare, si ritiene opportuno segnalare che:

- nonostante i termini per la presentazione delle istanze di approvazione siano scaduti, il compendio immobiliare può ritenersi ancora ricompreso tra le aree e gli edifici di rigenerazione urbana e pertanto risulterebbero ancora applicabili i criteri stabiliti dalla delibera di consiglio comunale n. 26 del 9 agosto 2021, tra i quali: "i) la possibilità di attribuzione della destinazione residenziale; ii) attuabilità a mezzo di permesso di costruire convenzionato, eventualmente anche in deroga; iii) la previsione di un bonus di incremento volumetrico pari al 10%"; inoltre "ricordato che l'identificazione puntuale degli ambiti di rigenerazione effettuato con la presente deliberazione non costituisce variante al PGT vigente e che quindi mantengono efficacia le destinazioni, gli indici e ogni altra specifica urbanistica/pianificatoria riferita a ciascun ambito individuato, sui quali si potrà, invece, intervenire con tutte le previsioni innovative consentite dalla l.r. 18/2019 e dalla l. 120/2020 (anche con riferimento in particolare al ricorso al permesso di costruire in deroga)";
- per il corpo di fabbrica laterale posto ad est, è autorizzabile un intervento di demolizione e ricostruzione;
- per il corpo di fabbrica laterale posto ad ovest, è autorizzabile un intervento di ristrutturazione edilizia, così come per il corpo di fabbrica centrale;
- così come risultante dal piano di recupero scaduto, sarà necessaria la realizzazione del parcheggio e del marciapiede su Via Cesare Battisti nonché del camminamento pedonale lungo il corso d'acqua a lato della proprietà, quali aree da destinarsi ad uso pubblico a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- relativamente al marciapiede lungo la Via Cesare Battisti, l'amministrazione comunale richiederebbe la prosecuzione fino all'intersezione con Via Buttero e Via



Mondonico (sviluppo lineare pari a 200 m).

Il futuro aggiudicatario per il completamento della porzione del compendio immobiliare dovrà provvedere, a propria cura e spese e previo accordo con l'Amministrazione Comunale:

- all'eventuale rinegoziazione della convenzione, unitamente ai proprietari delle altre unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso, nonché all'eventuale acquisizione dei mappali 227, 1311 e 1401 da cedere successivamente al Comune;
- alla presentazione di nuove pratiche edilizie, ambientali e strutturali;
- all'esecuzione di opere strutturali e di completamento;

nonché a tutto quanto verrà richiesto dall'Amministrazione Comunale, compresi il versamento di oneri, costi, diritti e di eventuali sanzioni.

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 cessione di quota di comproprietà redatto in data 13 giugno 2006 n. 152758/34600 di repertorio Dott. Franco Panzeri, Notaio in Olgiate Molgora, registrato a Merate in data 6 luglio 2006 al n. 2075 serie 1T e trascritto a Lecco il 7 luglio 2006 ai nn. 13244/8282, con particolare riferimento a quanto di seguito riportato: "c) Le parti contraenti fanno espresso riferimento all'atto in data odierna n. 152.756=34.598 di rep. a mio rogito, formalità in corso, per tutto quanto in esso contenuto che si intende come qui per intero riportato e che la parte cessionaria dichiara di ben conoscere ed accettare, ciò con particolare riferimento a quanto convenuto nei PATTI SPECIALI. d) La parte cessionaria, in quanto già comproprietaria, dichiara di essere pienamente edotta che l'area di pertinenza adibita a cortile attualmente identificata nel catasto dei



fabbricati, sezione urbana OLG, foglio 3, col mappale 225/704 è gravata dalle seguenti servitù:

. servitù di passo pedonale e carrale, nonchè per la posa delle condotte fognarie e sottoservizi a favore della limitrofa proprietà attualmente identificata nel catasto terreni col mappale 2756 costituita al punto a) dei PATTI SPECIALI della scrittura privata autenticata in data 21 giugno 1991 n. 77.360 di mio rep. (allora notaio in Merate) registrata a Merate in data 4 luglio 1991 n.948 Mod.2V, trascritta a Lecco in data 12 luglio 1991 nn.7686=5672, con precisazione che la zona gravata dalla servitù in parola corrisponde al preesistente mappale 2757 di catasto terreni;

. servitù di elettrodotto per una linea elettrica sotterranea costituita a favore dell'"ENEL - Ente Nazionale per l'Energia Elettrica" con scrittura privata autenticata in data 13 novembre 1991 n. 79.619 di mio rep. (allora notaio in Merate), registrata a Merate in data 3 dicembre 1991 n. 831 Mod. 2, trascritta a Lecco in data 6 dicembre 1991 nn.12707=9272, con precisazione che la zona gravata dalla servitù in parola è a parte della porzione di area già identificata dal preesistente mappale 2757 di catasto terreni, sopra citato;

. servitù di passo pedonale a favore delle unità immobiliari costituenti la restante (maggior) parte del compendio immobiliare di che trattasi, attualmente identificate nel catasto dei fabbricati coi subalterni 7, 8, 9, 10, 11, 702, 703 e 705 del mappale 225 della sezione OLG, foglio 3, costituita con il citato atto in data odierna n.152.756=34.598 ---- di rep. a mio rogito, formalità in corso, limitatamente alla parte esterna all'esistente cancello."

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 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 25 novembre 2026 alle ore 11:30, presso l'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, sita in Lecco, via Roma n. 28, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

Nel caso di presentazione di più offerte, il delegato darà inizio alla gara alla quale potranno partecipare tutti gli offerenti presenti, le cui offerte siano ritenute validamente formulate.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti.



La gara verrà dichiarata conclusa se nel tempo massimo di due minuti non verranno effettuate offerte in aumento rispetto all'ultima offerta validamente formulata.

Per quanto riguarda le offerte (singolarmente proposte o all'esito della gara) si precisa che saranno così considerate:

1) OFFERTE INEFFICACI:

- a) saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine **DELLE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili;
- b) saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita;
- c) saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate dal presente avviso di vendita;
- d) saranno dichiarate inefficaci le offerte formulate da soggetti giuridici, sprovviste dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

2) OFFERTA UNICA:

- a) qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, il Notaio delegato non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;
- c) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile,



come indicato nel presente avviso di vendita, e non siano state depositate istanze di assegnazione, il Notaio Delegato fa luogo alla vendita, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio Delegato è stato autorizzato a sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al Giudice perché adotti i provvedimenti opportuni;

3) PLURALITA' DI OFFERTE:

a) qualora siano presentate più offerte, il Notaio Delegato invita **in ogni caso** alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente, purché l'ultimo prezzo offerto dopo la gara sia pari o superiore al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita; Se **tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base**, il Notaio Delegato procederà nel seguente modo:

a1) se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;

a2) se **non** sono state depositate istanze di assegnazione, il Notaio delegato procede con la vendita a favore del miglior offerente risultante dalla gara, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio delegato è stato autorizzato dal Giudice **a sospendere l'aggiudicazione**;

b) in caso di **mancata partecipazione alla gara**, aggiudicherà a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita o che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, sempre sul presupposto che l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita; **in mancanza di tale presupposto**, il Notaio delegato procederà nel



seguente modo:

b1) se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti relativi alle predette istanze;

b2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Notaio delegato procede con la vendita a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta o che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio delegato è stato autorizzato dal Giudice a **sospendere l'aggiudicazione.**

MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO

VENDITA SENZA INCANTO

In base alle disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà redigere offerta irrevocabile d'acquisto (il modello potrà essere reperito sul sito www.associazionenotailecco.it), in carta bollata da Euro 16,00 contenente:

a).1 **se l'offerente è una persona fisica:** le generalità dell'offerente (Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio come meglio infra precisato, l'indicazione dello stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi) e di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario; provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità in corso di validità, del codice fiscale, del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario e dell'eventuale estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale, se



coniugato.

a).2 **se l'offerente è una persona giuridica:** denominazione, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese della provincia di appartenenza, provvedendo altresì ad allegare visura camerale di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita dei beni immobili; generalità del legale rappresentante (Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità in corso di validità, del codice fiscale e del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario di quest'ultimo; l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri esercitati dal legale rappresentante, provvedendo altresì ad allegare, secondo i casi, procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero delibera di nomina (corredata, qualora necessaria, da copia dello statuto e/o dei patti sociali); dichiarazione di residenza o elezione di domicilio come meglio infra precisato; l'indicazione di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.

Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio

L'offerente, sia persona fisica che persona giuridica, deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune di Lecco o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Lecco.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto dovranno essere formulate personalmente oppure tramite avvocato munito di procura speciale notarile.

b) l'indicazione del numero della presente procedura esecutiva nonché nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto per il quale intende formulare valida offerta. Qualora i



lotti posti in vendita abbiano ad oggetto immobili con caratteristiche simili (es. box) si potrà formulare una cosiddetta “offerta a cascata” ossia un’unica offerta per più lotti, dichiarando di volerne acquistare soltanto uno con il relativo ordine di preferenza. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi base differenti la cauzione dovrà essere calcolata sul lotto con il valore più alto;

c) l’indicazione del prezzo offerto, del tempo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta;

d) l’indicazione se intenda avvalersi della agevolazione fiscale per la prima casa;

e) l’indicazione se intenda richiedere concordemente al creditore ipotecario o pignoratizio, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, l'assunzione del debito ex art. 508 c.p.c. con le garanzie ad esso inerenti e conseguente liberazione del debitore.

Alla sopra citata dichiarazione dovrà essere allegato a titolo di cauzione, perché l’offerta sia efficace, **assegno circolare** non trasferibile **intestato nel seguente modo: PROCEDURA ESECUTIVA RGE N.100/2025**, 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 29 luglio 2026

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Amalia Alippi