



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 56/2024

AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Francesco Brini, Notaio in Missaglia, 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 PENELOPE SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 20 marzo 2024 e trascritto a LECCO in data 10 aprile 2024 ai nn. 5376/4272;

RENDE NOTO

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario
AVV. MONTANI IVANA ai seguenti recapiti: telefono: 0341283110; email:
ivana.montani@libero.it;**

A V V I S A

che presso l'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, Via Roma n. 28 -Lecco- procederà alla:

VENDITA SENZA INCANTO: 25 novembre 2026 alle ore 09:30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 592.100,00

offerta efficace a partire da Euro 444.075,00

(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, porzione di complesso immobiliare costituita da tre corpi di fabbrica tra loro connessi, eretta su parte del mappale 225 ente urbano di C.T. di mq. 6.730, allo stato rustico, in stato di abbandono ed attualmente inagibile, con annessa area di pertinenza su cui insistono anche una ciminiera ed un corpo di fabbrica interrato non completato.

L'intero complesso immobiliare, nel quale si trova l'unità immobiliare pignorata, originariamente destinato ad attività manifatturiera (setificio), successivamente dismesso e riconvertito ad uso artigianale e commerciale, è stato oggetto del Piano di Recupero denominato "S3 - Monticello", i cui interventi sono iniziati nel 2007 ma 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. 708 (settecentootto)**, Via Piave n. 3, piano T-1-2-S1, cat. F/4

Precisazione catastale: con variazione in data 6 aprile 2017 n. 5499.1/2017, pratica n. LC0022950, sono stati soppressi i subb. 7, 8, 9, 10, 11, 702, 703 e 705 ed è stato costituito il sub. 708 del mappale 225, per fusione, ampliamento e demolizione parziale.

Confini in senso orario da nord-ovest (con riferimento alla mappa Catasto Fabbricati): Via Cesare Battisti, particelle 2557, 2561, 2756, particella 224 sub. 704 (BCNC ai subb. 706, 707 e 708 della particella 225), particella 225 sub. 707, particella 225 sub. 706, di nuovo la particella 224 sub. 704, Via Piave, roggia.

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.



L'esperto stimatore ha precisato che il mappale 225 è collegato, tramite passerella pedonale, all'appezzamento di terreno identificato con il mappale 1401, non oggetto di pignoramento; tale passerella consente l'attraversamento del corso d'acqua posto tra i due fondi.

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. 706 (posto in vendita nella procedura esecutiva r.g.n. 100/2025) e con il mappale 225 sub. 707 (di proprietà di terzi e pertanto non oggetto di vendita), nonchè il cortile comune ai predetti subalterni identificato con il mappale 225 sub. 704 (BCNC). Quest'ultimo è in parte gravato da servitù di passo, come meglio di seguito precisato.

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 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.

L'esperto stimatore ha dichiarato altresì che per l'immobile in oggetto sono state presentate al Comune di Olgiate Molgora le seguenti pratiche edilizie:



- permesso di costruire n. 184/2006, rilasciato in data 2 aprile 2007 al n. 3869 di protocollo, per opere di urbanizzazione - P.R. "S3"; richiamato il decreto di autorizzazione ex art. 159 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, rilasciato in data 2 aprile 2007 al n. 184/2006;
- denuncia di inizio attività pratica edilizia n. 88/07, presentata in data 3 maggio 2007 al n. 0005003 di protocollo, per ristrutturazione di immobile esistente come da P.D.R. autorizzato "S3-Monticello";
- denuncia di inizio attività pratica edilizia n. 218/07, presentata in data 14 dicembre 2007 al n. 0014595 di protocollo, per variante in corso d'opera alla DIA n. 88/07 autorizzata in ambito di ristrutturazione "ex setificio S3";
- permesso di costruire pratica n. 201/2008, rilasciato in data 13 maggio 2010 al n. 0006141 di protocollo, per variante alle denunce di inizio attività n. 88/2007 e n. 218/2007; richiamato il decreto di autorizzazione ex art. 159 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, rilasciato in data 31 dicembre 2009 n. 201/2008.

Al riguardo l'esperto estimatore ha precisato che i sopra citati titoli edilizi sono scaduti e che gli interventi autorizzati non sono stati completati.

Si fa 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 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, ha precisato che:

- il sopra citato 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 segnala che i predetti mappali 227, 1311 e 1401, ancorchè di proprietà di parte eseguita, non sono stati pignorati e pertanto non saranno oggetto di vendita.

L'esperto stimatore ha rilevato che il compendio 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 prevalentemente tra le "Aree B1 - tessuto residenziale a palazzine e fabbricati in linea" (art. 14 NTA), parte in "Aree a servizi e spazi pubblici o di interesse generale previsti" (art. 2 delle NTA) e "Aree a parcheggio pubblico, parcheggi in sede propria"; inoltre:

- secondo gli studi geologici ricade principalmente in "classe di fattibilità 3" (zona 3F15) e parzialmente in "classe di fattibilità 4), in prossimità del corso d'acqua che costeggia ad ovest il complesso stesso;
- l'intera area è inoltre classificata tra le zone "Z4a" degli "Effetti sismici";
- il corso d'acqua è indicato tra gli elementi costituenti il "Reticolo idrico minore", la cui relativa fascia di rispetto "B" (4 metri) ricade tra le "Aree allagabili PGRA - Ambito territoriale RSCM" (area P3/H);
- secondo il verbale di deliberazione di consiglio comunale n. 26 sopra citato, il comparto risulta individuato tra le aree e gli edifici di rigenerazione urbana e territoriale con il numero 4 (Ex Filanda Monticello - area residenziale al tessuto urbano consolidato, ambito produttivo dismesso con piano di recupero non completato).

Inoltre l'intero territorio comunale è assoggettato a specifico vincolo paesaggistico



apposto con D.M. del 5 giugno 1967, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 159 del 27 giugno 1967.

L'esperto stimatore ha segnalato che:

- i corpi di fabbrica, originariamente identificati con il mappale 225 subb. 9, 10, 11, 703 e 705, risultano ancora sostanzialmente presenti;
- i corpi di fabbrica, originariamente identificati con il mappale 225 subb. 7 e 8, sono stati demoliti per consentire l'edificazione del nuovo volume interrato, destinato ad ospitare cinquanta vani ad uso autorimessa, locali di sgombero e spazi di manovra, il tutto da asservire alle unità immobiliari in progetto.

Al riguardo l'esperto stimatore ha precisato che, così come gran parte della porzione di complesso immobiliare in oggetto, il predetto volume interrato non è accessibile ed agibile; infatti al suo interno si è accumulata dell'acqua piovana per un volume pari a circa 3.000,00 mc.

Pertanto non è stato possibile stabilire se le strutture portanti del corpo interrato abbiano subito azioni di degrado o corrosione.

Tali indagini potranno essere eseguite previo svuotamento dell'invaso e, poichè il progetto delle strutture è stato elaborato sulla base di una normativa oggi non più vigente, saranno necessari alcuni rinforzi strutturali per adeguare la struttura alla vigente normativa;

- i corpi di fabbrica laterali sono costituiti esclusivamente dalle strutture portanti verticali, orizzontali e dalle falde di copertura; invece in corrispondenza dei piani superiori del corpo centrale sono ancora visibili i serramenti esterni;
- la copertura del corpo di fabbrica laterale est ha subito un importante cedimento strutturale, che ha coinvolto una superficie di circa 250 mq di tetto;
- a causa delle sopra citate condizioni e dell'incolta vegetazione, non è stato



possibile eseguire un rilievo degli edifici esistenti; pertanto l'elaborato peritale si basa su quanto visionato in loco nonché su quanto dedotto dagli elaborati grafici reperiti presso gli archivi comunali.

A seguito dell'incontro preliminare tenuto dall'esperto stimatore 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 della porzione di complesso immobiliare in oggetto, si segnala 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 (il cui piano terra è di proprietà di terzi);



- 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 (di proprietà di parte eseguita ma non oggetto di pignoramento) 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.

Successivamente alle attività sopra riportate, il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'accatastamento dei fabbricati attualmente classificati con categoria F/4 - unità in corso di definizione.

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 eseguita redatto in data 28 luglio 2022 n. 36718/21485 di repertorio Dott.ssa Barbara D'Alia, Notaio in Rivoli, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 12 agosto 2022 ai nn. 14293/10293, con particolare riferimento a quanto di seguito riportato:

"- sono state costituite, a reciproco favore e carico degli immobili in contratto e degli immobili che compongono la residua parte del compendio immobiliare (di proprietà di terzi), già identificati nel Catasto Fabbricati, sezione urbana Olg, foglio 3, con i subalterni 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 701, 704 e 706 della particella 225, tutte le servitù conseguenti alla conformazione, sia attuale che futura (a seguito delle opere che verranno realizzate in attuazione del piano di recupero in parola) degli edifici costituenti o che verranno a costituire il compendio immobiliare in oggetto o comunque necessarie e utili al miglior godimento, funzionamento e utilizzo delle porzioni immobiliari costituenti lo stesso, e ciò allo scopo di consentire a ciascun proprietario e ai suoi aventi causa il pacifico esercizio della comproprietà e della proprietà esclusiva. In particolare sono già state costituite tutte le servitù reciproche e non, continue e straordinarie, apparenti e non apparenti (luce, veduta, balconi, sporti, impianti esistenti e futuri, colonne verticali di scarico ed esalazione e anche per sottoservizi urbanistici in genere, coesistenza) a rispettivo favore e carico delle singole proprietà suindicate;

- al fine di consentire l'accesso pedonale dalla via Piave alle porzioni immobiliari in contratto, anche sul lato di sud-est, è stato prima d'ora gravato dalla corrispondente servitù di passo il cortile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Olgiate Molgora, alla particella 225, subalterno 704, di proprietà dei signori... omissis..., limitatamente alla parte esterna all'esistente cancello;

- nel rispetto delle previsioni del piano di recupero più volte citato, i sottoscrittori



dell'atto in data 13 giugno 2006, autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Franco Panzeri repertorio n. 152756/34598, registrato a Merate in data 6 luglio 2006 al n. 2073/1T, trascritto a Lecco in data 7 luglio 2006 ai nn. 13242/8281, in particolare si concedevano reciprocamente, relativamente alle unità immobiliari confinanti di loro rispettiva proprietà, la possibilità di formare vespai e/o vani interrati, anche con eventuale sottomurazione; di realizzare sporti e balconi; di costruire in sopraelevazione, con recupero ai fini abitativi dei sottotetti, e di incrementare i volumi; di demolire completamente e di ricostruire i fabbricati esistenti, anche con modifica delle sagome; il tutto in deroga alla normativa urbanistica vigente e alle norme del codice civile, fatti salvi in ogni caso i necessari provvedimenti abilitativi.".

Si segnala infine che la terza datrice di ipoteca, con atto di compravendita in data 13 giugno 2006 nn. 152756/34598 di repertorio del Dottor Franco Panzeri, già Notaio in Olgiate Molgora, aveva acquistato soltanto una porzione del cortile, allora identificata con il subalterno 702, e non l'intero ente urbano di cui al mappale 225 di CT.

Infatti il mappale 225 ricomprende anche la porzione di cortile identificata con il subalterno 704, bene comune non censibile a servizio dei subalterni 706 e 707 di proprietà di terzi, così come sopra anticipato.

L'atto di provenienza all'attuale proprietaria sopra citato, così come gli atti redatti in data 23 maggio 2017 n. 1798/1106 di repertorio Dott. Alberto Colombo, Notaio in Mariano Comense, in data 12 dicembre 2018 n. 14161/6724 di repertorio Dott. Marco Avagliano, Notaio in Cornaredo ed in data 21 marzo 2019 n. 14374/6856 di repertorio Dott. Marco Avagliano, Notaio in Cornaredo, indicano invece erroneamente, come area di sedime, l'intero mappale 225 ente urbano di C.T..

Trattandosi di ente urbano, e come tale privo di intestazione e di rendita, non si



ritiene strettamente necessario rettificare detti atti; tuttavia si ribadisce che non è oggetto di vendita la porzione di cortile identificata con il mappale 225 sub. 704, come già sopra anticipato.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 10% 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 09:30, 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 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 RGE N.56/2024**, 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. Francesco Brini