



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 9/2019 (+ 94/2025)

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 ISEO SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 8 gennaio 2019 e trascritto a COMO in data 28 gennaio 2019 ai nn. 2229/1534 nonchè con atto notificato al soggetto esecutato in data 18 luglio 2025 e trascritto a COMO in data 1 agosto 2025 ai nn. 24336/17781;

RENDE NOTO

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario
AVV. SPANDRI FRANCESCA ai seguenti recapiti: telefono: 0341081941;
email: info@studiospandrimarconi.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 15:30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO PRIMO Euro 33.500,00

offerta efficace a partire da Euro 25.125,00

(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 21.500,00

offerta efficace a partire da Euro 16.125,00

(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

(corrispondente al LOTTO 1 della perizia datata 23 dicembre 2025)

Piena proprietà

In Comune Amministrativo di COSTA MASNAGA (LC), Sezione Censuaria di BRENNO DELLA TORRE, in via per Rogeno n. 7, al piano terra di un edificio di cinque piani fuori terra, due ampi box singoli; identificati catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione BRE - Foglio 4

*** mappale 1108 (millecentootto) sub. 753 (settecentocinquantatré),** Via Per Rogeno n. 7, piano T, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 28, sup. cat. totale mq. 33, R.C. Euro 130,15

*** mappale 1108 (millecentootto) sub. 754 (settecentocinquantaquattro),** Via Per Rogeno n. 7, piano T, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 31, sup. cat. totale mq. 37, R.C. Euro 144,09

Coerenze:

- del mappale 1108 sub. 753: cortile comune, mappale 1108 subalterno 759, mappale 1108 subalterno 715, mappale 1108 subalterno 754, mappale 1108 subalterno 752 e mappale 1108 subalterno 751;
- del mappale 1108 sub. 754: mappale 1108 subalterno 753, mappale 1108 subalterno 715, cortile comune e mappale 1108 subalterno 752.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di 9,74 millesimi relativamente al subalterno 753 e di 10,77 millesimi per il subalterno 754,



ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e del regolamento di condominio; in particolare tra gli enti comuni sono compresi il cortile e gli spazi di manovra identificati catastalmente alla Sezione BRE, Foglio 4, con il mappale 1108 sub. 779 via per Rogeno n. 7 piano T - bene comune non censibile anche ai subalterni in oggetto, come risulta anche da apposito elenco dei subalterni, nonché l'area identificata a Catasto Fabbricati - Sez. BRE - Foglio 4 con il mappale 1176, via per Rogeno n. 7, piano T, categoria F/1, mq. 90.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in epoca anteriore al 1^a settembre 1967 e che successivamente ha subito modifiche in virtù di:

- concessione edilizia n. 50/95, per ristrutturazione fabbricati esistenti, con richiesta presa in esame in data 29 dicembre 1995 al protocollo n. 11264 e successivamente integrata più volte fino al protocollo n. 6843 del 7 giugno 1997, rilasciata il 17 aprile 1998 con il n. 4095 di protocollo del 20 aprile 1998; relativo Decreto del Sindaco n. 16/98 di autorizzazione ai sensi dell'articolo 7 della Legge 29 giugno 1939 n. 1497, rilasciato il 17 aprile 1998 con il n. 4094 di protocollo del 20 aprile 1998;
- concessione edilizia n. 63/96, per opere di urbanizzazione primaria riguardanti la via per Rogeno, con richiesta presa in esame in data 4 novembre 1996 al protocollo n. 12194, successivamente integrata più volte fino al protocollo n. 6841 del 7 giugno 1997, rilasciata dal Comune di Costa Masnaga in data 17 aprile 1998 con il n. 3988 di protocollo;
- concessione edilizia n. 26/2001, per rinnovo e variante alla concessione edilizia n. 50/95 relativa alla ristrutturazione del complesso condominiale sito in via per Rogeno, con richiesta presa in esame il 27 settembre 2001 con il n. 10275 di



protocollo, rilasciata dal Comune di Costa Masnaga il 21 febbraio 2002 con il n. 1960 di protocollo; relativa autorizzazione paesistica ai sensi del D.Lgs. n. 490 del 29 ottobre 1999 n. 03/2002 rilasciata il 21 febbraio 2002 al n. 1962 di protocollo;

- concessione edilizia n. 17/2002, per sistemazione esterna a parcheggi e a verde dell'immobile sito in via per Rogeno, con richiesta presa in esame in data 20 maggio 2002 al protocollo n. 4996 ed integrata il 17 giugno 2002 al protocollo n. 6062, rilasciata dal Comune di Costa Masnaga il 6 agosto 2002 con il n. 7996 di protocollo; relativa autorizzazione paesistica ai sensi del D.Lgs. n. 490 del 29 ottobre 1999, n. 17/2002 rilasciata il 6 agosto 2002 al n. 7997 di protocollo;

- D.I.A. in sanatoria n. 10/2014, per opere in difformità alle precedenti concessioni edilizie, ricevuta dal Comune di Costa Masnaga in data 28 aprile 2014 con il n. 3741 di protocollo; relativa certificazione di compatibilità paesaggistica (articolo 181 del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni) rilasciata il 5 febbraio 2014 al n. 526 di protocollo;

- certificazione di compatibilità paesaggistica C 19/16, rilasciata in data 21 novembre 2016 al n. 6284 di protocollo, per opere realizzate in difformità rispetto all'A.P. n. 17/2002 relativamente alla modifica di parcheggi esterni.

L'esperto stimatore ha precisato che la richiesta di agibilità è stata presentata al Comune di Costa Masnaga in data 29 giugno 2016 al n. 5045 di protocollo e che, come riferito dal tecnico comunale, deve intendersi attestata per silenzio-assenso.

L'esperto stimatore ha rilevato, a livello edilizio, la demolizione del divisorio interno tra le due unità immobiliari.

La difformità è sanabile mediante la richiesta di autorizzazione in sanatoria, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 1.850,00, comprensivo delle sanzioni.



L'esperto stimatore ha rilevato che sulle schede catastali è rappresentato un tavolato a cavallo del confine tra il mappale 1108 subalterno 753 ed il mappale 1108 subalterno 754. La difformità è sanabile mediante la presentazione di pratica DOCFA di variazione, prevedendo un costo di circa euro 900,00.

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 gli immobili si trovino 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 rilevato che nel PGT - piano di governo del territorio vigente in forza della delibera del Consiglio Comunale n. 3 del giorno 19 aprile 2024 - pubblicata sul B.U.R.L n. 35 del 28 agosto 2024, il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto ricade in "centro storico e nuclei sparsi di antica formazione" (norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18.2 N.T.A.).

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 provenienza a parte debitrice a rogito del Dott. Alberto Barone, già Notaio in Lecco, in data 21 aprile 2006 n. 65761/8698 di repertorio, registrato a Lecco il giorno 9 maggio 2006 al n. 4097 serie 1T e trascritto a Como in data 10 maggio 2006 ai nn. 16423/10177, nonché nella scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio, in data 20 settembre 2014 n. 81122/29313 di repertorio, registrata a Sondrio il giorno 23 settembre 2014 al n. 4947 serie 1T e trascritta a Como in data 24 settembre 2014 ai nn. 20647/14533.



LOTTO SECONDO

(corrispondente al LOTTO 2 della perizia datata 23 dicembre 2025)

Piena proprietà

In Comune Amministrativo di COSTA MASNAGA (LC), Sezione Censuaria di BRENNO DELLA TORRE, in via per Rogeno n. 7, al piano terra di un edificio di cinque piani fuori terra, ampio ambiente ad uso deposito della superficie commerciale di mq 47,79, identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione BRE - Foglio 4

*** mappale 1108 (millecentootto) sub. 755 (settecentocinquantacinque)**, Via Per Rogeno n. 7, piano T, cat. C/2, cl. U, cons. mq. 38, sup. cat. totale mq. 52, R.C. Euro 102,05

Coerenze da nord in senso orario: cortile comune, mappale 1108 sub. 765, mappale 1108 sub. 715, mappale 1108 sub. 764, mappale 1108 sub. 782, mappale 1108 sub. 762, ancora cortile comune.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di 18,06 millesimi, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e del regolamento condominiale; in particolare tra gli enti comuni sono compresi il cortile e gli spazi di manovra identificati catastalmente alla Sezione BRE, Foglio 4, con il mappale 1108 sub. 779 via per Rogeno n. 7 piano T - bene comune non censibile anche ai subalterni in oggetto, come risulta anche da apposito elenco dei subalterni, nonchè l'area identificata a Catasto Fabbricati - Sez. BRE - Foglio 4 con il mappale 1176, via per Rogeno n. 7, piano T, categoria F/1, mq. 90.

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 epoca anteriore al 1^a settembre 1967 e che successivamente ha subito modifiche in virtù di:

- concessione edilizia n. 50/95, per ristrutturazione fabbricati esistenti, con richiesta presa in esame in data 29 dicembre 1995 al protocollo n. 11264 e successivamente integrata più volte fino al protocollo n. 6843 del 7 giugno 1997, rilasciata il 17 aprile 1998 con il n. 4095 di protocollo del 20 aprile 1998; relativo Decreto del Sindaco n. 16/98, di autorizzazione ai sensi dell'articolo 7 della legge 29 giugno 1939 n. 1497, rilasciato il 17 aprile 1998 con il n. 4094 di protocollo del 20 aprile 1998;
- concessione edilizia n. 63/96, per opere di urbanizzazione primaria riguardanti la via per Rogeno, con richiesta presa in esame in data 4 novembre 1996 al protocollo n. 12194, successivamente integrata più volte fino al protocollo n. 6841 del 7 giugno 1997, rilasciata dal Comune di Costa Masnaga in data 17 aprile 1998 con il n. 3988 di protocollo;
- concessione edilizia n. 26/2001, per rinnovo e variante alla concessione edilizia n. 50/95 relativa alla ristrutturazione del complesso condominiale sito in via per Rogeno, con richiesta presa in esame il 27 settembre 2001 con il n. 10275 di protocollo, rilasciata dal Comune di Costa Masnaga il 21 febbraio 2002 con il n. 1960 di protocollo; relativa autorizzazione paesistica ai sensi del D.Lgs. n. 490 del 29 ottobre 1999, n. 03/2002 rilasciata il 21 febbraio 2002 al n. 1962 di protocollo;
- concessione edilizia n. 17/2002, per sistemazione esterna a parcheggi e a verde dell'immobile sito in via per Rogeno, con richiesta presa in esame in data 20 maggio 2002 al protocollo n. 4996 ed integrata il 17 giugno 2002 al protocollo n. 6062, rilasciata dal Comune di Costa Masnaga il 6 agosto 2002 con il n. 7996 di protocollo; relativa autorizzazione paesistica ai sensi del D.Lgs. n. 490 del 29 ottobre 1999, n. 17/2002 rilasciata il 6 agosto 2002 al n. 7997 di protocollo;



- D.I.A. in sanatoria n. 10/2014, per opere in difformità alle precedenti concessioni edilizie, ricevuta dal Comune di Costa Masnaga in data 28 aprile 2014 con il n. 3741 di protocollo; relativa certificazione di compatibilità paesaggistica (articolo 181 del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni) rilasciata il 5 febbraio 2014 al n. 526 di protocollo;

- certificazione di compatibilità paesaggistica C 19/16, rilasciata in data 21 novembre 2016 al n. 6284 di protocollo, per opere realizzate in difformità rispetto all'A.P. n. 17/2002 relativamente alla modifica di parcheggi esterni.

L'esperto stimatore ha precisato che la richiesta di agibilità è stata presentata al Comune di Costa Masnaga in data 29 giugno 2016 al n. 5045 di protocollo e che, come riferito dal tecnico comunale, deve intendersi attestata per silenzio-assenso.

L'esperto stimatore ha ritenuto l'immobile conforme sia a livello edilizio, sia a livello catastale.

L'esperto stimatore ha rilevato che nel PGT - piano di governo del territorio vigente in forza della delibera del Consiglio Comunale n. 3 del giorno 19 aprile 2024 - pubblicata sul B.U.R.L n. 35 del 28 agosto 2024, il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto ricade in "centro storico e nuclei sparsi di antica formazione" (norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18.2 N.T.A.).

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 a rogito del Dott. Alberto Barone, già Notaio in Lecco, in data 2 luglio 2009 n. 72506/11510 di repertorio, registrato a Lecco il giorno 17 luglio 2009 al n. 1809 serie 1T e trascritto a Como in data 22 luglio 2009 ai nn. 20933/13083,



nonché nella scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio, in data 20 settembre 2014 n. 81122/29313 di repertorio, registrata a Sondrio il giorno 23 settembre 2014 al n. 4947 serie 1T e trascritta a Como in data 24 settembre 2014 ai nn. 20647/14533.

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 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. Il futuro aggiudicatario con l'istanza di partecipazione alla vendita, potrà richiedere che sia il custode a provvedere alla liberazione dell'immobile.

MODALITA' DELLA VENDITA



VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno 25 novembre 2026 alle ore 15:30, 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.9/2019**, 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 entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, nella modalità che verrà comunicata dall'Associazione Notarile, la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione già versata nonché l'ulteriore somma, nella misura quantificata dal Notaio delegato, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni.

Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo il Giudice 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. Alessio Battiloro