

## TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva immobiliare n. **103/2025 R.G.E.**

Giudice dell'Esecuzione Dott. Mirco Lombardi

Professionista delegato Avv. Massimiliano Nessi

### **AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI**

L'Avv. Massimiliano Nessi, Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco, Dott. Mirco Lombardi, con ordinanza del 3 febbraio 2026 alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da MARTE SPV S.r.l. (con atto notificato al soggetto esecutato in data 8 agosto 2025 e trascritto a Como in data 4 settembre 2025 ai nn. 26600/19411)

### **AVVISA**

Che il giorno **28 ottobre 2026 alle ore 16.00** dinanzi a sé, nel suo studio professionale sito in Lecco, Piazza XX Settembre 38 (piano secondo) procederà alla **vendita senza incanto**, alle seguenti

### **CONDIZIONI DI VENDITA:**

- **Prezzo Base del Lotto Unico: Euro 51.400,00**
- **Offerta minima efficace a partire da: Euro 38.550,00**  
inferiore di  $\frac{1}{4}$  rispetto al Prezzo Base, tenuto conto delle avvertenze sotto indicate;
- **Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00;**

**della piena e intera proprietà degli immobili di seguito descritti:**

### **LOTTO UNICO**

In Comune di COLICO (LC), frazione Curcio, via Alla Chiesa 60, appartamento della superficie commerciale complessiva di 101,15 mq costituito, così come



relazionato dall'Esperto stimatore, da unità residenziale distribuita su quattro piani fuori terra (di cui uno sottotetto non accessibile) dotata di cantina e zona giorno al piano terra, un vano con bagno al piano primo, ed una camera al piano secondo.

L'unità immobiliare in vendita è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2.15 mt (media).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2002.

### **Il tutto identificato catastalmente come segue:**

Catasto Fabbricati - Sezione urbana COL - **foglio 6 particella 1398**, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 260,29 Euro, indirizzo catastale: via Alla Chiesa, piano: T-1

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di COLICO (LC) Foglio 1 Particella 1398

**Coerenze:** da nord in senso orario, pubblica via e altre proprietà su tutti i lati.

Si fa presente che l'unità immobiliare deriva dall'immobile censito al Foglio 1 particella 1398 Sez. COL giusta VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 30/01/2023 Pratica n. LC0006760, il quale risulta edificato su area p.lla 1398 di mq. 70 giusta COSTITUZIONE del 12/02/1999 n.F00321.1/1999, la quale deriva dall'accorpamento dell'originaria p.lla 1398 di mq. 40 con la p.lla 1400 di mq. 30 giusto TIPO MAPPALE del 19/11/1998 in atti dal 04/12/2003 Pratica n. 168710.

**Si precisa** che il numero civico esatto (non indicato nella identificazione catastale) è via Alla Chiesa 60.

A quanto sopra descritto competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile.

### **PER VISIONARE L'IMMOBILE**



Le visite all'immobile possono essere prenotate direttamente dal Portale delle Vendite Pubbliche ai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

È comunque possibile richiedere ogni informazione direttamente al Custode giudiziario Avv. ROBERTO BONACINA ai seguenti recapiti: telefono 031.856289, email: [legalebonacina@libero.it](mailto:legalebonacina@libero.it) nonché, anche per quanto concerne le modalità di presentazione delle offerte ed ogni altra informazione relativa alla vendita, al sottoscritto Professionista Delegato.

## **1. NOTIZIE AI SENSI DELLA VIGENTE DISCIPLINA DI LEGGE IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA (facendo pieno riferimento alla perizia).**

**PRATICHE EDILIZIE:** Le opere relative alle unità immobiliari oggetto del presente avviso di vendita, come indicato dall'Esperto stimatore Arch. Antonio Emanuele Fontana in perizia, sono state realizzate, in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. 81/1978, intestata a Bessi Giacomo, per lavori di Ristrutturazione interna di un fabbricato, presentata il 05/03/1977 con il n. 65/77 di protocollo, rilasciata il 05/10/1978 con il n. 81/78 di protocollo, agibilità non rilasciata;
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 144/99, intestata a Mulè Andrea, per lavori di Demolizione scala esterna, formazione scala interna, presentata il 16/07/1999 con il n. 8188 di protocollo, rilasciata il 26/08/1999 con il n. 144/99 di protocollo, agibilità non rilasciata;
- Denuncia di Inizio Attività N. 17/02, intestata a Mulè Andrea, per lavori di Opere interne ed esterne, presentata il 16/01/2002 con il n. 909 di protocollo, agibilità non rilasciata. Alla suindicata D.I.A. corrisponde denuncia di ultimazione lavori del 31.12.2002



**SITUAZIONE URBANISTICA:** Si riporta in proposito quanto indicato in perizia dall'Esperto stimatore Arch. Antonio Emanuele Fontana

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 18 del 28 aprile 2025, l'immobile ricade in zona NA - **Nuclei di antica formazione**.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Dal PGT del Comune di Colico - Documento di Piano - Disposizioni Normative  
TITOLO III – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO  
COMUNALE

Art.46 Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina

Il Piano delle Regole, in riferimento al quadro conoscitivo del Documento di Piano, individua gli ambiti da assoggettare a specifica disciplina e tutela in funzione della specifica destinazione d'uso.

**AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Tessuto residenziale

**NA Nuclei di antica formazione**

NT Nuclei storici in trasformazione

NR Nuclei di origine rurale

T1 Tessuto urbano saturo

T2 Tessuto urbano di completamento

T3 Tessuto urbano in ambito a prevalenza di verde

**Art.47 NA - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

Ambito dei centri storici e dei nuclei di antica formazione del comune nei quali sono conservate caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali di maggiore importanza.

**47.1 DESTINAZIONI DI ZONA**

Residenziali, uffici, negozi, attività professionali e commerciali, attività assistenziali, amministrative, culturali, ricreative e ricettive, artigianali di servizio e comunque compatibili con le funzioni residenziali, autorimesse private e costruzioni accessorie. La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi



dell'Art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'Art. 41 delle presenti norme tecniche. Il tessuto NA è assimilato alle zone A di cui al Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.

#### 47.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola.

#### 48.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse le tipologie di interventi edilizi previsti dalle categorie in cui sono classificati i fabbricati

#### 47.3 INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

- Indice di edificabilità fondiaria = Preesistente
- Indice di copertura = Preesistente
- Altezza dell'edificio = Preesistente

Per interventi di ristrutturazione l'indice di edificabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale. Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di edificabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente, e l'indice di copertura verrà definito dal piano particolareggiato o dal piano di recupero. Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) o di nuova costruzione l'altezza massima non dovrà superare l'altezza dell'esistente.

#### 47.4 DISTANZE MINIME

- Dal ciglio stradale = Preesistente
- Dai confini = Preesistente
- Tra edifici = Preesistente

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

- la distanza dal ciglio stradale potrà essere ridefinita dal Piano Attuativo;
- la distanza dal confine e fra gli edifici preesistente, potrà essere mantenuta solo per la parte di facciata preesistente; - eventuali eccedenze potranno essere a confine o, in caso di arretramento dal confine, alla distanza stabilita dal Codice Civile;



- la distanza minima fra edifici e confini potrà essere pari a quella prevista dal Codice Civile.

#### 47.5 INDIRIZZI DI TUTELA

Per gli edifici classificati nelle categorie C1, C2, C3, C4 sono ammessi gli interventi conservativi e trasformazione conservativa del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del manufatto edilizio, la sua struttura e l'immagine consolidata. Con lo stesso principio gli interventi indicati alla categoria C5 devono rispettare i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi coerenti con quelli del nucleo originario).

**CONFORMITÀ EDILIZIA.** L'Esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità: piccole difformità interne, fra le quali, diversa distribuzione del locale soggiorno a piano terra, nella lavanderia/bagno a piano terra, e nelle altezze d'interpiano. L'immobile risulta pertanto **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione indicati dall'Esperto stimatore: pratica Edilizia in sanatoria, oblazione compresa: Euro 2.500,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

**CONFORMITÀ CATASTALE.** L'Esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità: modeste difformità nelle disposizioni interne e nelle altezze di interpiano.

Tali difformità, riporta sempre l'Esperto stimatore, sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione indicati dall'Esperto stimatore: aggiornamento catastale a firma di tecnico abilitato: Euro 1.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.



**CONFORMITÀ URBANISTICA.** L'Esperto stimatore ha dichiarato che l'immobile è conforme.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 il futuro aggiudicatario, 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.

**Si avverte che**, come indicato dall'Esperto stimatore in perizia, il vano al piano terzo (sottotetto) non è risultato accessibile al momento del sopralluogo, sicché non è stato possibile fornirne una descrizione né esprimere un giudizio in merito alla relativa conformità edilizia e urbanistica.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.):** si avverte che, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di vendita, il Professionista Delegato non provvederà alla redazione dell'A.P.E. successivamente all'aggiudicazione. L'immobile viene pertanto posto in vendita privo di A.P.E., il cui reperimento sarà onere e cura del futuro aggiudicatario, in base alla vigente normativa in materia di prestazione ed efficienza energetica.

**SPESE CONDOMINIALI:** Con riferimento alle spese condominiali, in perizia, l'Esperto stimatore indica che non vi sono spese condominiali insolute, spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute e/o spese ordinarie annue di gestione dell'immobile.

**GARANZIE:** 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, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati a parte debitrice nell'atto di compravendita a rogito Dott. Rapella Paolo, Notaio in Morbegno (rep. 64651/15435), stipulato in data 19 luglio 2006 e trascritto a Como in data 26 luglio 2006 ai nn 27395/17171.



L'immobile viene posto in vendita senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Si fa infatti 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

**2. STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE:** L'immobile, come riportato dal Custode giudiziario e dall'Esperto stimatore, al tempo della redazione del presente avviso di vendita risulta libero.

Il tutto salvo errori e come meglio specificato nell'atto di provenienza del debitore nonché nella perizia depositata dall'esperto stimatore.

Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che la partecipazione all'asta presuppone l'attenta lettura e comprensione del presente avviso di vendita, della perizia, degli eventuali allegati ed un aggiornamento dei dati con il Custode giudiziario, anche con riferimento allo stato occupativo dell'immobile.

**MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E PER LA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**





## 1) COME PRESENTARE L'OFFERTA

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne che dal debitore e dai soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato alla vendita, in Lecco, Piazza XX Settembre 38, **entro le ore 12:00 del giorno 27 ottobre 2026** (esclusi sabato e festivi) **previo appuntamento telefonico** contattando il numero 0341.1880480 o inviando un'email all'indirizzo: *info@studiolegalenessi.com*

**Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa, all'esterno della quale, a pena di irricevibilità, non dovrà essere riportata alcuna indicazione o annotazione.** Il Professionista Delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

## 2) COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:

L'offerta, in marca da bollo da Euro 16,00, dovrà riportare:

**A.1) se l'offerta è presentata da una persona fisica:** le complete generalità dell'offerente (cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico nonché di un indirizzo 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 nel Comune di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Lecco), stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge sia presente il giorno fissato per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.), provvedendo altresì ad allegare copia del codice fiscale e della carta d'identità in corso di validità, nonché l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato in carta libera; l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali; se l'offerta è presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità in corso di validità



e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice; se l'offerta è presentata da cittadino di Stato non facente parte della Comunità Europea certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno in corso di validità.

**A.2) se l'offerta è presentata da una persona giuridica:** dovranno essere indicati denominazione, sede, numero di iscrizione al registro delle imprese della provincia di appartenenza, allegando visura camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita, dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente alle generalità (nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale) e a copia carta identità e codice fiscale del legale rappresentante, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri dello stesso, provvedendo ad allegare, secondo i casi, procura notarile ovvero copia della delibera assembleare e/o dell'organo amministrativo ovvero delibera di nomina corredata eventualmente da statuto e/o patti sociali, dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Lecco).

Dovrà inoltre essere indicato un recapito telefonico nonché un indirizzo email ai fini delle comunicazioni che dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta il quale dovrà anche presentarsi all'incontro fissato per la vendita al fine di poter partecipare, in caso di presentazione di più offerte, alla gara indicata al punto 3 e seguenti.

L'offerta potrà essere presentata anche da un avvocato per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

In tal caso, l'avvocato dovrà depositare, entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione, la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c., completa del mandato conferitogli ai sensi dell'art. 579 c.p.c. dal soggetto dichiarato; in



difetto, l'aggiudicazione formerà senz'altro efficacia nei confronti dell'avvocato che ha presentato l'offerta.

**B)** Indicazione del numero della presente procedura esecutiva (**103/2025**) nonché, nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto a cui si riferisce l'offerta;

**C)** L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;

**D)** L'indicazione del termine per il pagamento del prezzo che non dovrà essere superiore a 120 giorni dalla data della vendita, mai prorogabile;

**E)** L'indicazione se intenda avvalersi delle agevolazioni fiscali per la prima casa;

**F)** 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;

**All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, assegno circolare di emissione bancaria o postale non trasferibile**, intestato a **"Procedura esecutiva n. 103/2025"** di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (da inserirsi nella busta chiusa contenente l'offerta).

Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini sopra indicati, determina l'inammissibilità dell'offerta; la cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

Il Professionista Delegato procederà all'incasso della cauzione solo ad aggiudicazione avvenuta.

**Le offerte presentate sono irrevocabili** salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla loro presentazione ed esse non siano state accolte.

### **3) COME PARTECIPARE ALLA GARA:**



Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo avvocato con procura notarile da prodursi all'apertura dell'asta, salvo che lo stesso avvocato partecipi per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

## **APERTURA DELLE BUSTE E GARA**

Il giorno **28 ottobre 2026** alle ore 16.00, presso lo studio professionale sito in Lecco, Piazza XX Settembre n. 38, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste e 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 le cui offerte sono state ritenute valide e presenti personalmente.

Tra un'offerta e l'altra potrà intercorrere un tempo massimo di un minuto. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida formulata.

Per quanto riguarda le offerte si precisa che le stesse saranno così giudicate:

**A) OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori all'offerta minima efficace indicata nel presente avviso, presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita, accompagnate da cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

### **B) OFFERTE INEFFICACI:**

**B.1)** saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute dopo le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita;

**B.2)** saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base dell'immobile come indicato nel presente avviso di vendita;

**B.3)** saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione o accompagnate da cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto ovvero da cauzione prestata con modalità diverse rispetto a quelle indicate nel presente avviso di vendita;



**B.4)** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate da soggetti giuridici sprovvisti dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

**C) OFFERTA UNICA:**

**C.1)** 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;

**C.2)** 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 Professionista Delegato non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;

**C.3)** 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 Professionista 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 una nuova vendita alle medesime condizioni; in tal caso il Professionista Delegato è autorizzato a sospendere l'aggiudicazione e a rimettere gli atti al Giudice perché adottati i provvedimenti opportuni;

**D) PLURALITA' DI OFFERTE:**

**D.1)** Qualora siano presentate più offerte, il Professionista Delegato invita in ogni caso alla gara gli offerenti (la misura minima del rilancio è pari ad Euro 1.000,00) aggiudicando a favore del miglior offerente purché tale offerta sia pari o superiore al prezzo determinato nel presente avviso di vendita.

Se tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base, il Professionista Delegato procederà nel seguente modo:



D.1.1) se sono state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;

D.1.2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato aggiudicherà l'immobile al 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 una nuova vendita alle medesime condizioni; in tal caso il Professionista Delegato è autorizzato a sospendere l'aggiudicazione;

**D.2)** 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 e 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 Professionista Delegato procederà nel seguente modo:

D.2.1) 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;

D.2.2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato aggiudicherà all'offerente che abbia formulato miglior offerta e 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 di rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre una nuova vendita alle medesime condizioni; in tal caso il Professionista Delegato è autorizzato a sospendere l'aggiudicazione;

## **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO**

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, compresa la quota del compenso spettante al Professionista Delegato per le attività di cui all'art. 591-bis, comma 2, n. 11 c.p.c.,



come previsto dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 (oneri di legge compresi), sono a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere al relativo pagamento entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, secondo le modalità di seguito indicate.

Si avverte che nella presente procedura è stato azionato un credito di natura fondiaria e pertanto il versamento del prezzo dovrà avvenire secondo le modalità previste dall'art. 41 T.U.B. Entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (o il diverso più breve termine indicato in offerta), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto di credito fondiario il 70% del prezzo, mediante bonifico bancario ovvero assegno circolare di emissione bancaria o postale non trasferibile; il residuo prezzo, unitamente al fondo spese necessario a consentire le ulteriori attività richieste per il trasferimento del bene ed il pagamento delle imposte dovute, nonché ai compensi spettanti al Professionista Delegato, dovrà essere versato nello stesso termine a quest'ultimo, a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista Delegato ovvero mediante assegni circolari di emissione bancaria o postale non trasferibili, intestati a "Procedura esecutiva n. 103/2025", da depositarsi presso lo studio del Professionista Delegato.

In difetto di tempestiva precisazione del credito da parte dell'istituto fondiario, l'aggiudicatario è sin d'ora autorizzato a versare l'intero saldo prezzo, comprensivo del fondo spese e dei compensi come sopra determinati, direttamente al Professionista Delegato, con le medesime modalità.

Avvenuto il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4, c.p.c., secondo il modello all'uopo predisposto dal Professionista Delegato.

Il termine per il saldo prezzo non è prorogabile e non è soggetto alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale.

Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo entro il termine sopra indicato di 120 giorni, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente il quale perderà le somme versate a titolo di cauzione che verranno definitivamente trattenute; in tale evenienza il



Giudice, ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. potrà inoltre condannare l'aggiudicatario al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo offerto e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega al sottoscritto e della perizia redatta dall'Esperto stimatore, con i relativi allegati, nonché il nominativo e recapito del custode giudiziario saranno inseriti sul Portale Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) nonché su siti internet specializzati per le vendite giudiziarie.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate in base alla delega conferita dal Professionista Delegato presso il suo studio.

Lecco, 02.08.2026

Firmato Digitalmente  
Il delegato alla vendita  
Avv. Massimiliano Nessi

