

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G. N. 125/2025

AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Professionista Delegato, Avv. Paolo Giudici, iscritto al n. 498 dell'Ordine degli Avvocati di Lecco, con studio in via Roma n. 105, Lecco LC, tel. n. 327.808.28.62, PEO p.giudici@outlook.it, PEC paolo.giudici@lecco.pecavvocati.it, delegato, con ordinanza ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. emessa in data 23.6.2026 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco, alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da VELA SPV s.r.l. con atto notificato al soggetto esecutato in data 14 ottobre 2025 e trascritto a Lecco in data 12 novembre 2025 ai nn. Reg. Gen. n. 17059 – Reg. Part. n. 12968

RENDE NOTO

che gli immobili descritti nel presente avviso possono essere visionati previo contatto con il Custode Giudiziario Avv. Serena Panzeri, ai seguenti recapiti: telefono 3293479666 - e-mail serena.panzeri@gmail.com

AVVISA

che il giorno **GIOVEDI' 26 NOVEMBRE 2026 ALLE ORE 10:00 E S.S..** presso il proprio studio sito a Lecco, via Roma n. 105, procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili sotto descritti, alle condizioni e secondo le modalità che seguono

CONDIZIONI DI VENDITA

LOTTO 1 – Prezzo base: Euro 33.760,00

offerta efficace a partire da Euro 25.320,00

(non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze infra citate)

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 1.000,00

LOTTO 2 – Prezzo base: Euro 33.760,00

offerta efficace a partire da Euro 25.320,00

(non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze infra citate)

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 1.000,00

LOTTO 3 – Prezzo base: Euro 68.000,00

offerta efficace a partire da Euro 51.000,00

(non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze infra citate)

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 1.000,00

LOTTO 4 – Prezzo base: Euro 48.200,00

offerta efficace a partire da Euro 36.150,00

(non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze infra citate)

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 1.000,00

LOTTO 5 – Prezzo base: Euro 55.280,00

offerta efficace a partire da Euro 41.460,00

(non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze infra citate)

Offerta minima in aumento in caso di gara: Euro 1.000,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà per la quota di 1/1

dell'appartamento, a parte di edificio condominiale, sito in Comune di Lecco, frazione Rancio, Via Padre Domenico Mazzucconi n. 4, posto al piano terra, della superficie commerciale di 46,00 mq, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione negli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di millesimi 34,88, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, sezione urbana RAN, Foglio 7, particella 100 subalterno 32, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale Euro 219,49; indirizzo catastale Via Padre Domenico Mazzucconi n. 4, piano T; superficie catastale 49 mq.

Coerenze: Via Padre Domenico Mazzucconi, altra proprietà, cortile comune e altra proprietà.

Stato di possesso: come dichiarato dal perito estimatore e dal custode giudiziario, l'immobile risulta occupato da un terzo e dalla sua famiglia senza titolo opponibile alla procedura.

Notizie ai sensi della vigente disciplina in materia urbanistico edilizia (con pieno riferimento alla perizia di stima)

L'esperto stimatore ha dichiarato che risultano agli atti del Comune di Lecco le seguenti pratiche edilizie:

- comunicazione esecuzione opere interne (Art. 26 della Legge 47/1985) **N. 134/2001**, per lavori di Sistemazione interna di magazzini esistenti: Demolizione e nuova costruzione di alcuni tavolati interni e formazione di n. 2 nuovi W.C. interni, che vengono allacciati alla fognatura comunale di via Mazzucconi, presentata il 02/02/2001 con il n. 3429 di protocollo;
- denuncia di Inizio Attività **N. 204/2001** per lavori di Modifica delle aperture esistenti: riduzione dell'altezza delle aperture poste in fregio alla via Mazzucconi tramite la realizzazione di nuovi tamponamenti murari, sostituzione delle saracinesche esistenti, posizionamento nuovi serramenti, presentata il 21/02/2001 con il n. 5716 di protocollo;
- permesso di Costruire in Sanatoria **N. 69197/2015** per lavori di Cambio di destinazione d'uso senza opere da depositi ad abitazioni, rilasciata il 03/11/2015 con il n. 73284 di protocollo.

Conformità urbanistica, agibilità e conformità catastale: l'esperto stimatore non ha rilevato alcuna difformità urbanistica. Non risulta agli atti la richiesta e il rilascio del certificato di agibilità successivo al permesso di costruire in sanatoria per cambio di destinazione d'uso da depositi ad abitazioni. Sono state rilevate difformità relative al diverso posizionamento e dimensione della porta di ingresso e alla realizzazione di gradini all'ingresso. La regolarizzazione è indicata come possibile mediante segnalazione/pratica di agibilità, pratica paesaggistica ed edilizia in sanatoria e successivo aggiornamento catastale.

Costi di regolarizzazione: complessivamente stimati in Euro 5.300,00, di cui Euro 1.500,00 per la pratica di agibilità, Euro 500,00 per l'oblazione relativa all'agibilità, Euro 1.500,00 per la pratica paesaggistica e la pratica edilizia in sanatoria, Euro 1.000,00 per l'oblazione edilizia, Euro 700,00 per l'aggiornamento catastale ed Euro 100,00 per tributi catastali; gli importi sono indicati in perizia come minimi e suscettibili di incremento e se ne è tenuto conto nella stima del valore dell'immobile.

Impianti e spese: conformità degli impianti elettrico e idrico da verificare; riscaldamento elettrico e scaldabagno per l'acqua calda sanitaria. Spese condominiali scadute e insolute indicate in Euro 422,70, calcolate fino al 31 marzo 2025 e da aggiornare. Le spese e i millesimi sono stati forniti dall'amministratore, che risulta dimissionario e non ancora sostituito.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte debitrice nonché nella perizia allegata agli atti.

LOTTO 2

Piena proprietà per la quota di 1/1

dell'appartamento, a parte di edificio condominiale, sito in Comune di Lecco, frazione Rancio, Via Padre Domenico Mazzucconi n. 4, posto al piano terra, della superficie e commerciale di 45,00 mq, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione negli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di millesimi 34,51, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, sezione urbana RAN, Foglio 7, particella 100 subalterno 33, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale Euro 219,49; indirizzo catastale Via Padre Domenico Mazzucconi n. 4, piano T; superficie catastale 48 mq.

Coerenze: Via Padre Domenico Mazzucconi, altra proprietà, cortile comune e altra proprietà.

Stato di possesso: come dichiarato dal perito estimatore e dal custode giudiziario, l'immobile risulta occupato da un terzo e dalla sua famiglia senza titolo opponibile alla procedura.

Notizie ai sensi della vigente disciplina in materia urbanistico edilizia (con pieno riferimento alla perizia di stima)

L'esperto stimatore ha dichiarato che risultano agli atti del Comune di Lecco le seguenti pratiche edilizie:

- comunicazione esecuzione opere interne (Art. 26 della Legge 47/1985) **N. 134/2001**, per lavori di Sistemazione interna di magazzini esistenti: Demolizione e nuova costruzione di alcuni tavolati interni e formazione di n. 2 nuovi W.C. interni, che vengono allacciati alla fognatura comunale di via Mazzucconi, presentata il 02/02/2001 con il n. 3429 di protocollo;
- denuncia di Inizio Attività **N. 204/2001** per lavori di Modifica delle aperture esistenti: riduzione dell'altezza delle aperture poste in fregio alla via Mazzucconi tramite la realizzazione di nuovi tamponamenti murari, sostituzione delle saracinesche esistenti, posizionamento nuovi serramenti, presentata il 21/02/2001 con il n. 5716 di protocollo;
- permesso di Costruire in Sanatoria **N. 69197/2015** per lavori di Cambio di destinazione d'uso senza opere da depositi ad abitazioni, rilasciata il 03/11/2015 con il n. 73284 di protocollo.

Conformità urbanistica, agibilità e conformità catastale: l'esperto stimatore non ha rilevato alcuna difformità urbanistica. Non risulta agli atti la richiesta e il rilascio del certificato di agibilità successivo al permesso di costruire in sanatoria per cambio di destinazione d'uso da depositi ad abitazioni. Sono state rilevate difformità relative al diverso posizionamento e dimensione della porta di ingresso e alla realizzazione di gradini all'ingresso. La regolarizzazione è indicata come possibile mediante segnalazione/pratica di agibilità, pratica paesaggistica ed edilizia in sanatoria e successivo aggiornamento catastale.

Costi di regolarizzazione: complessivamente stimati in Euro 5.300,00, di cui Euro 1.500,00 per la pratica di agibilità, Euro 500,00 per l'oblazione relativa all'agibilità, Euro 1.500,00 per la pratica paesaggistica e la pratica edilizia in sanatoria, Euro 1.000,00 per l'oblazione edilizia, Euro 700,00 per l'aggiornamento catastale ed Euro 100,00 per tributi catastali; gli importi sono indicati in perizia come minimi e suscettibili di incremento e se ne è tenuto conto nella stima del valore dell'immobile.

Impianti e spese: conformità degli impianti elettrico e idrico da verificare; riscaldamento elettrico e scaldabagno per l'acqua calda sanitaria. Spese condominiali scadute e insolute indicate in Euro 1.233,12, calcolate fino al 31 marzo 2025 e da aggiornare. Le spese e i millesimi sono stati forniti dall'amministratore, che risulta dimissionario e non ancora sostituito.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di provenienza e nella perizia allegata agli atti.

LOTTO 3

Piena proprietà per la quota di 1/1

dell'appartamento, a parte di edificio condominiale, sito in Comune di Valmadrera, Via del Portico n. 13, disposto su piano terra e piano primo, della superficie commerciale di 68,00 mq, collegato da scala interna, composto al piano terra da ingresso, ripostiglio e camera e al piano primo da soggiorno con angolo cottura e bagno.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione negli spazi ed enti comuni condominiali ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Foglio 11, particella 271 subalterno 701, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 224,66; indirizzo catastale Via del Portico

n. 13, piani T-1; superficie catastale 72 mq. Il bene deriva da identificazione storica al Foglio 19, come indicato negli atti di provenienza e nella perizia.

Coerenze: da nord in senso orario, altra proprietà, vano scala comune, cortile comune e Via del Portico.

Stato di possesso: l'appartamento risulta oggetto di contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza 16 giugno 2027, con canone annuo di Euro 3.120,00. Come riportato nella perizia di stima, alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da persona fisica in forza di contratto di sublocazione registrato in data successiva al pignoramento e, pertanto, non opponibile.

Notizie ai sensi della vigente disciplina in materia urbanistico edilizia (con pieno riferimento alla perizia di stima)

L'esperto stimatore ha dichiarato che risultano agli atti del Comune di Valmadrera le seguenti pratiche edilizie:

- concessione Edilizia N. **E/258/2001** per lavori di Ristrutturazione edilizia edificio in Via del Portico 13, rilasciata il 21/01/2002;
- concessione Edilizia N. **E/229/2002** per lavori di Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. E/258/01 in Via del Portico 13, rilasciata il 10/01/2003, agibilità del 29/09/2003;
- certificato di Agibilità per EDIFICIO PLURIFAMIGLIARE OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA in VIA DEL PORTICO 13 in Comune di Valmadrera ai seguenti Foglio/Mappale 19/271 sub. 701-702-703-704 destinato ad uso RESIDENZIALE (Pratica Edilizia n. E/258/2001 e Variante n. E/229/2002);
- comunicazione di Inizio Lavori N. **48/2014** per lavori di Opere di sostituzione manto di copertura, presentata il 21/03/2014 con il n. 0005912 di protocollo.

Conformità urbanistica, agibilità e conformità catastale: l'immobile è in zona Sistema del tessuto urbano consolidato – Ambiti Urbani di Antica Formazione – A, secondo il PGT del Comune di Valmadrera. Agibilità dell'edificio ristrutturato: 29 settembre 2003. La perizia dichiara conformità edilizia, catastale e urbanistica e nessun costo di regolarizzazione, ma precisa che occorre realizzare il disimpegno tra il bagno e il soggiorno con angolo cottura al piano primo, come previsto dalla pratica edilizia.

Impianti e spese: conformità degli impianti elettrico, idrico e termico da verificare; riscaldamento autonomo con radiatori e caldaia per riscaldamento e acqua calda sanitaria. Non è stato nominato un amministratore di condominio; spese condominiali risultanti: Euro 0,00.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte debitrice nonché nella perizia allegata agli atti.

LOTTO 4

Piena proprietà per la quota di 1/1

dell'appartamento, a parte di edificio condominiale, sito in Comune di Valmadrera, Via del Portico n. 13, posto al piano terra, della superficie commerciale di 48,00 mq, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione negli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Foglio 11, particella 271 subalterno 702, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita catastale Euro 187,22; indirizzo catastale Via del Portico n. 13, piano T; superficie catastale 55 mq. Il bene deriva da identificazione storica al Foglio 19.

Coerenze: da nord in senso orario, vano scala comune, altra proprietà, Via del Portico e cortile comune.

Stato di possesso: come dichiarato dal perito estimatore e dal custode giudiziario, l'immobile risulta occupato da un terzo e dalla sua famiglia senza titolo opponibile alla procedura.

Notizie ai sensi della vigente disciplina in materia urbanistico edilizia (con pieno riferimento alla perizia di stima)

L'esperto stimatore ha dichiarato che risultano agli atti del Comune di Valmadrera le seguenti pratiche edilizie:

- concessione Edilizia N. **E/258/2001** per lavori di Ristrutturazione edilizia edificio in Via del Portico 13, rilasciata il 21/01/2002;
- concessione Edilizia N. **E/229/2002** per lavori di Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. E/258/01 in Via del Portico 13, rilasciata il 10/01/2003, agibilità del 29/09/2003;

- certificato di Agibilità per EDIFICIO PLURIFAMIGLIARE OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA in VIA DEL PORTICO 13 in Comune di Valmadrera ai seguenti Foglio/Mappale 19/271 sub. 701-702-703-704 destinato ad uso RESIDENZIALE (Pratica Edilizia n. E/258/2001 e Variante n. E/229/2002);
- comunicazione di Inizio Lavori N. 48/2014 per lavori di Opere di sostituzione manto di copertura, presentata il 21/03/2014 con il n. 0005912 di protocollo.

Conformità urbanistica, agibilità e conformità catastale: zona Sistema del tessuto urbano consolidato – Ambiti Urbani di Antica Formazione – A. Agibilità dell’edificio ristrutturato: 29 settembre 2003. Conformità urbanistica e corrispondenza dati catastali/atto dichiarate; difformità edilizia e catastale relativa al diverso posizionamento della porta di ingresso. Regolarizzazione mediante pratica edilizia in sanatoria e aggiornamento della scheda catastale.

Costi di regolarizzazione: Euro 3.300,00 complessivi, indicati in perizia come importi minimi e suscettibili di incremento, oltre agli eventuali ulteriori oneri accertati dal tecnico.

Impianti e spese: conformità degli impianti elettrico, idrico e termico da verificare; riscaldamento autonomo con radiatori. Non è stato nominato un amministratore di condominio; spese condominiali risultanti: Euro 0,00.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte debitrice nonché nella perizia allegata agli atti.

LOTTO 5

Piena proprietà per la quota di 1/1

dell’appartamento, a parte di edificio condominiale, sito in Comune di Valmadrera, Via del Portico n. 13, posto al piano primo, della superficie commerciale di 48,00 mq, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno.

All’unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione negli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Foglio 11, particella 271 subalterno 703, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita catastale Euro 187,22; indirizzo catastale Via del Portico n. 13, piano 1; superficie catastale 55 mq. Il bene deriva da identificazione storica al Foglio 19.

Coerenze: da nord in senso orario, vano scala comune, altra proprietà, Via del Portico e cortile comune.

Stato di possesso: come dichiarato dal perito estimatore e dal custode giudiziario, l'immobile risulta occupato da un terzo e dalla sua famiglia senza titolo opponibile alla procedura.

Notizie ai sensi della vigente disciplina in materia urbanistico edilizia (con pieno riferimento alla perizia di stima)

L'esperto stimatore ha dichiarato che risultano agli atti del Comune di Valmadrera le seguenti pratiche edilizie:

- concessione Edilizia **N. E/258/2001** per lavori di Ristrutturazione edilizia edificio in Via del Portico 13, rilasciata il 21/01/2002;
- concessione Edilizia **N. E/229/2002** per lavori di Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. E/258/01 in Via del Portico 13, rilasciata il 10/01/2003, agibilità del 29/09/2003;
- certificato di Agibilità per EDIFICIO PLURIFAMIGLIARE OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA in VIA DEL PORTICO 13 in Comune di Valmadrera ai seguenti Foglio/Mappale 19/271 sub. 701-702-703-704 destinato ad uso RESIDENZIALE (Pratica Edilizia n. E/258/2001 e Variante n. E/229/2002);
- comunicazione di Inizio Lavori **N. 48/2014** per lavori di Opere di sostituzione manto di copertura, presentata il 21/03/2014 con il n. 0005912 di protocollo.

Conformità urbanistica, agibilità e conformità catastale: zona Sistema del tessuto urbano consolidato – Ambiti Urbani di Antica Formazione – Agibilità dell'edificio ristrutturato: 29 settembre 2003. Conformità edilizia, catastale, urbanistica e corrispondenza dati catastali/atto dichiarate; nessun costo di regolarizzazione indicato. Durante il sopralluogo del 2 marzo 2026 sono state rilevate macchie di umidità nel bagno e la necessità di verificare l'eventuale presenza di infiltrazioni.

Impianti e spese: conformità degli impianti elettrico, idrico e termico da verificare; riscaldamento autonomo con radiatori e caldaia per riscaldamento e acqua calda sanitaria. Non è stato nominato un amministratore di condominio; spese condominiali risultanti: Euro 0,00.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte debitrice nonché nella perizia allegata agli atti.

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.

Si avverte che nella determinazione del prezzo base si è tenuto conto della detrazione forfettaria, fino a un massimo del 15% del prezzo stimato, prevista di prassi nelle procedure giudiziarie in considerazione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per l'assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che la partecipazione all'asta presuppone l'attenta lettura della perizia e un aggiornamento dei dati con il custode giudiziario quanto a stato d'occupazione e spese condominiali insolute, per le quali si evidenzia che ai sensi dell'art. 63, quarto 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 SENZA INCANTO

Il giorno **GIOVEDI' 26 NOVEMBRE 2026 ALLE ORE 10:00 E S.S**, presso il proprio studio sito in Lecco, via Roma 105, 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:

OFFERTE INEFFICACI:

- 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;
- saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita;
- saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate dal presente avviso di vendita;
- saranno dichiarate inefficaci le offerte formulate da soggetti giuridici sprovviste dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari

OFFERTA UNICA:

- 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;
- 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;
- 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 farà 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 stesse condizioni; in tal caso il Professionista Delegato è stato autorizzato a sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al Giudice perché adotti i provvedimenti opportuni;

PLURALITA' DI OFFERTE:

- a) qualora siano presentate più offerte, il Professionista Delegato invita **in ogni caso** alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente, purché la stessa 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 Professionista 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 Professionista 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 Professionista 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 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:
- 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 Professionista Delegato **procede con la vendita a favore** dell'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, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Professionista 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 richiesto al Professionista Delegato), 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 nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Lecco (in mancanza le comunicazioni

verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco), stato civile (se coniugato indicazione del regime patrimoniale prescelto), provvedendo altresì ad allegare copia della carta d'identità in corso di validità, del codice fiscale nonché l'estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale; **l'indicazione di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.**

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 ai 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), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco), provvedendo altresì ad allegare copia della carta d'identità in corso di validità e del codice fiscale di quest'ultimo, nonché 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); l'indicazione di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto dovranno essere formulate personalmente oppure tramite avvocato munito di procura speciale notarile, salvo che lo stesso partecipi per persona da nominare;

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, perché l'offerta sia efficace **assegno circolare**, di emissione bancaria o postale, non trasferibile **intestato Procedura Esecutiva n. 125/2025** a titolo di CAUZIONE, che dovrà essere di importo **noninferiore 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 lo studio del Professionista Delegato sito in Lecco, in via Roma n. 105.**

L'OFFERTA È IRREVOCABILE, salvo che il Professionista 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 Professionista 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 o entro il più breve termine indicato nell'offerta, 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 saldo prezzo, non superiore al 70% dell'importo di aggiudicazione degli immobili, che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, e nello stesso termine dovrà depositare l'eventuale residuo (dedotta la cauzione già versata) nonché l'ulteriore somma, nella misura quantificata dal Professionista Delegato, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni, oneri di legge compresi, oltre all'imposta IVA se dovuta, il tutto

mediante assegni circolari di emissione bancaria o postale non trasferibili intestati a ***Procedura Esecutiva n. 125/2025.***

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente, in ogni caso entro il termine per il pagamento indicato nell'offerta, fornire al Professionista delegato la prova documentale dell'avvenuto regolare pagamento in favore del creditore fondiario (nel caso di pagamento a mezzo bonifico bancario tale prova consisterà nel numero CRO).

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 in materia di antiriciclaggio previsti dall'articolo 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente; in tal caso la cauzione versata verrà trattenuta a titolo di multa; inoltre il Giudice potrà condannare l'aggiudicatario al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo dei beni immobili a lui aggiudicati e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

AVVERTENZE

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega al Professionista Delegato e della relazione di stima con i relativi allegati, nonché il nominativo ed il recapito telefonico del custode giudiziario, saranno inseriti in siti Internetspecializzati per le vendite giudiziarie, nonché sarà oggetto di eventuali altre forme di pubblicità cartacee determinate in base al valore di vendita dei beni immobili come disposto dal Giudice dell'Esecuzione.

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 Professionista Delegato, presso il proprio studio sito in Lecco, via Roma n. 105.

Per informazioni sulla vendita ci si può rivolgere al Professionista Delegato, 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.

Lecco, lì 29 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Giudici

Atto sottoscritto con firma digitale