TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 66/2025

AVVISO DI **SECONDA 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 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TRIUGGIO E DELLA VALLE DEL LAMBRO SOC. COOP. con atto notificato al soggetto esecutato in data 9 maggio 2025 e trascritto a LECCO in data 28 maggio 2025 ai nn. 7935/6033 rettificato con nota trascritta a LECCO in data 8 luglio 2025 ai nn. 10445/7947;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. MARTINI LUCA ai seguenti recapiti: telefono: 0341362516; email: lucamartini1908@gmail.com;

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: 13 gennaio 2027 alle ore 15:30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 255.225,00

offerta efficace a partire da Euro 191.418,75

(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 e Censuario di VALMADRERA (LC), Via Roma n. 26, a parte del fabbricato denominato "Condominio Roma", eretto sul mappale 168 ente urbano di C.T. di mq. 440, le seguenti unità immobiliari tra loro collegate e composte, così come relazionato dall'esperto stimatore, da:

- negozio con retrostanti due locali ed un locale deposito al piano terra; con annessi due vani ad uso cantina al piano interrato, collegati al piano soprastante tramite scala interna di proprietà;

- laboratorio con forno, disimpegno e wc (accessibili anche dalla Via S. Giuseppe), antibagno e bagno per disabili nonchè ripostiglio, quest'ultimi con accesso dal cortile di proprietà, al piano terra;

il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 11

* **mappale 168 (centosessantotto) sub. 21 (ventuno)**, Via Roma n. 22, piano S1-T, cat. C/1, cl. 3, cons. mq. 120, sup. cat. totale mq. 135, R.C. Euro 2.757,88

* **mappale 168 (centosessantotto) sub. 22 (ventidue)**, Via Roma n. 22, piano T, cat. C/3, cl. 1, cons. mq. 72, sup. cat. totale mq. 88, R.C. Euro 182,21

Precisazioni catastali:

- il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto, è ubicato in Via Roma al civico n. 26 e non al civico n. 22, così come risultante dalla banca dati catastale;

- con variazione in data 5 ottobre 2020 n. 23455.1/2020, pratica n. LC0052738, è stato soppresso il mappale 168 sub. 16 del foglio 19 e sostituito dall'attuale mappale 168 sub. 21 del foglio 11, per bonifica identificativo catastale;

- con variazione in data 5 ottobre 2020 n. 23456.1/2020, pratica n. LC0052738, è stato soppresso il mappale 168 sub. 17 del foglio 19 e sostituito dall'attuale

mappale 168 sub. 22 del foglio 11, per bonifica identificativo catastale.

Confini a corpo (anche con riferimento alla mappa C.T.): Via Roma, mappale 167, Via S. Giuseppe, unità immobiliare di cui al mappale 168 sub. 18, corridoio ed atrio comuni.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, in ragione di complessivi 385,14 millesimi, così come relazionato dall'esperto stimatore, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile e del regolamento di condominio.

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 antecedente al 1^ settembre 1967 e che, successivamente, è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati dal Comune di Valmadrera:

- concessione edilizia n. 157, pratica edilizia n. 157/93, rilasciata il 23 agosto 1993, per monetizzazione area commerciale. Al riguardo l'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato che tale pratica fa riferimento alla monetizzazione dell'area commerciale senza alcuna indicazione di opere edilizie da eseguire;

- concessione edilizia pratica edilizia n. E/141/2001, rilasciata il 25 settembre 2001, per adeguamento igienico-sanitario dell'unità immobiliare esistente destinata a panificio con laboratorio di produzione pane e affini. Al riguardo la commissione edilizia ha espresso parere favorevole a condizione che "Il percorso di accesso al servizio igienico deve essere coperto". Il relativo parere favorevole da parte dell'ASL è stato rilasciato in data 11 settembre 2001 al n. 73938/01 di protocollo.

Infine l'esperto stimatore ha dichiarato che è stata presentata al comune di

Valmadrera una denuncia di inizio attività in data 19 giugno 2006 al n. 12335 di protocollo, per la sostituzione di pavimenti e serramenti con modifiche degli ingressi, adeguamento alla L. 13 del 9 gennaio 1989 - D.M. n. 236 del 14 giugno 1989 e L.R. n. 6 del 20 febbraio 1989 e formazione di controsoffitto negozio.

L'esperto stimatore ha precisato che:

- la licenza edilizia rilasciata in data 15 settembre 1971 n. 106/1971 e le concessioni edilizie rilasciate in data 8 giugno 1983 n. 78/1983 ed in data 7 dicembre 1993 n. 293/93, citate nell'atto di provenienza a parte debitrice infra citato, non riguardano nello specifico le unità immobiliari in oggetto ma l'intero complesso;

- tra le pratiche edilizie depositate presso il comune di Valmadrera, vi è una pratica edilizia in sanatoria del 2022, per la quale l'ufficio tecnico comunale non ha concesso la consultazione in quanto la stessa non ha avuto alcun seguito;

- in merito agli interventi oggetto della concessione edilizia n. E/141/2001 sopra citata, non è stata presentata la fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità.

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità a livello edilizio:

- il cortile di proprietà è stato delimitato mediante la realizzazione di muro con soprastante recinzione, realizzato dal condominio; agli atti non sono presenti pratiche edilizie al riguardo e l'esperto stimatore non ha potuto verificare se tale manufatto sia stato costruito interamente sul cortile in oggetto;

- le altezze interne riportate negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie non corrispondono a quelle rilevate in loco.

Inoltre l'esperto stimatore, anche nella successiva integrazione, ha precisato che:

- alcuni interventi autorizzati con la concessione edilizia n. E/141/2001 sopra citata, non sono stati eseguiti, tra cui il tettuccio previsto a copertura del percorso di

accesso al servizio igienico;

- i vani ad uso cantina non sono raffigurati negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie e, viste le loro pessime condizioni, non è stato possibile eseguire un rilievo dettagliato;

- non è stata reperita alcuna documentazione riferita all'agibilità;

Le suddette difformità sono regolarizzabili, previo rilievo completo delle unità immobiliari e confronto con l'ufficio tecnico, mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria e la successiva richiesta di agibilità, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 5.000,00, oltre alle sanzioni.

Inoltre dovranno essere verificati la conformità di tutti gli impianti esistenti, il rispetto delle norme ATS e l'esistenza dell'autorizzazione sanitaria per l'esercizio dell'attività svolta nei locali, nonchè la necessità del parere dei Vigili del Fuoco.

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità a livello catastale:

- il numero civico riportato in banca dati catastale è errato;

- sono presenti alcune difformità distributive interne nonchè delle aperture esterne, in quanto le schede catastali non sono state aggiornate a seguito dell'esecuzione degli ultimi lavori;

- le altezze interne riportate sulle schede catastali sono differenti rispetto a quelle rilevate sul posto.

L'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato inoltre che i vani ad uso cantina non risultano correttamente raffigurati sulla scheda catastale.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante l'aggiornamento delle schede catastali, nonchè variazione della toponomastica, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 5.000,00.

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 dichiarato che il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto ricade in zona "A - ambiti urbani di antica formazione", secondo il PGT vigente alla data di redazione della perizia, approvato con delibera di consiglio comunale n. 10 del 24 aprile 2013, pubblicato sul BURL n. 34 Serie Avvisi e Concorsi del 21 agosto 2013.

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 in data 23 dicembre 1998 n. 134333/33527 di repertorio Dott. Teodoro Berera, già Notaio in Lecco, debitamente registrato e trascritto a Lecco il 30 dicembre 1998 ai nn. 16298/11730, nonchè nell'atto di divisione in esso richiamato autenticato nelle firme dal Dott. Pier Luigi Donegana, già Notaio in Oggiono, in data 21 dicembre 1993 al n. 137167 di repertorio, registrato a Lecco il 5 gennaio 1994 al n. 67 serie 2V e trascritto a Lecco il 19 gennaio 1994 ai nn. 790/561, nel quale sono riportati i seguenti patti speciali: "1) La presa d'aria esistente dal vano cantina grande facente parte dell'unità immobiliare corrispondente al mapp. 168/16 che prospetta sulla porzione di cortile annesso all'unità immobiliare corrispondente al mapp. 168/18 dovrà essere mantenuta sempre libera da impedimenti che non consentano il regolare ricambio d'aria. 2) La posizione della linea dividente che delimita le porzioni di cortile assegnate in

proprietà esclusiva delle unità immobiliari di cui ai mappali 168/17 e 168/18 viene concordata ed accettata così come indicata nell'allegata planimetria appoggiata sui due spigoli "A" e "B" del fabbricato. Le parti si obbligano ad addivenire all'atto di identificazione catastale sulla base delle risultanze dell'allegata planimetria. 3) Premesso che nel sottosuolo del cortile è esistente l'impianto fognario dell'intero fabbricato collegato con la fognatura comunale passante sulla via San Giuseppe attraverso l'androne di proprietà esclusiva del mapp. 168/18, viene concessa facoltà, in caso di guasto o intasamento di detta fognatura, ai proprietari delle unità immobiliari di cui ai mappali 168/16 - 168/19 - 168/20 - 168/21 - 168/22 - 168/23 - 168/24 di intervenire con opere atte al ripristino del buon funzionamento del sottoservizio.

Detti interventi sono sin d'ora autorizzati dai proprietari delle porzioni di cortile e dell'androne. In particolare i proprietari delle unità immobiliari ai mappali 168/20 - 168/23 - 168/24 sono autorizzati all'allacciamento alla rete fognaria esistente in quanto dette unità immobiliari non sono, alla data odierna, dotate di servizi igienici. Le spese relative alla manutenzione o riparazione della rete fognaria generale saranno suddivise in relazione alla rispettiva quota millesimale di proprietà. Le spese relative ai già citati nuovi allacciamenti saranno di pertinenza delle singole unità immobiliari che ne necessitano. 4) Il proprietario dell'unità immobiliare di cui al mapp. 168/17 avrà il diritto di accedere all'androne carrabile di cui al mapp. 168/18 per rifornire il serbatoio del gasolio per l'alimentazione del forno dell'unità immobiliare di cui al mapp. 168/17 previo avviso al proprietario dell'unità immobiliare di cui al mapp. 168/18. 5) L'uso delle porzioni di cortile assegnate in proprietà esclusiva alle unità immobiliari di cui ai mappali 168/17 e 168/18 sarà al servizio delle attività rispettivamente svolte e tale uso dovrà rispettare le elementari

norme di buon vicinato. La pulizia delle rispettive porzioni di cortile sarà a cura della singola proprietà. L'eventuale divisione materiale delle aree dovrà avvenire nel rispetto della normativa comunale in relazione alle recinzioni. L'eventuale cordolo di recinzione sarà realizzato per il suo spessore esattamente per metà sulla porzione di cortile di proprietà del mapp. 168/17 e per metà sulla porzione di cortile di proprietà del mapp. 168/18. La spesa relativa a tale intervento dovrà essere equamente suddivisa tra i due proprietari. 6) Il proprietario del mapp. 168/16 avrà facoltà di chiudere il vano deposito prospettante sulla porzione di cortile di proprietà al mapp. 168/17 con adeguato portone in ferro e vetri dietro autorizzazione dell'Autorità Comunale Competente. 7) L'accesso carrabile è consentito materialmente alla sola porzione di cortile di pertinenza del mapp. 168/18 ed al solo rispettivo proprietario. Il proprietario del mapp. 168/17 avrà facoltà di realizzare accesso carrabile al cortile di pertinenza a spese proprie ed attraverso i vani di proprietà. 8) L'uso dell'atrio e corridoio comuni al piano terra sarà consentito, oltre che per il normale accesso alle unità immobiliari al piano terra e piani superiori, al proprietario delle unità immobiliari ai mappali 168/16 e 168/17 per il carico e scarico di merce. Non sarà consentito il deposito permanente o temporaneo di alcuna merce. Viene attribuita facoltà al proprietario del mapp. 168/18 di attrezzare l'atrio comune con vetrinette fisse per esposizione che non impediscano il passaggio e l'uso dello stesso alle restanti unità immobiliari; sarà cura dei proprietari dei mappali 168/16 - 168/17 - 168/18, visto il maggior utilizzo delle parti comuni al piano terreno, una particolare attenzione alla pulizia e manutenzione dell'ambiente.... omissis...".

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte esecutata 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 13 gennaio 2027 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.66/2025**, che dovrà essere di importo **non inferiore al decimo del prezzo offerto**, con la precisazione che dovrà essere allegato un assegno per ciascun lotto per il quale si intende formulare valida offerta, **IL TUTTO da depositare IN BUSTA CHIUSA, all'esterno della quale nulla dovrà essere annotato a cura dell'offerente, ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili **presso gli uffici dell'Associazione Notarile di Lecco, in via Roma n. 28 - settimo piano - a Lecco**. **L'OFFERTA È IRREVOCABILE**, salvo che il Notaio delegato ordini l'incanto, oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, compresi i compensi spettanti al Notaio delegato per le attività di cui all'art.591-bis, secondo comma, n.11, come previsto dal D.M. 227/2015, saranno a carico dell'aggiudicatario stesso, il quale dovrà, entro 120 giorni

dall'aggiudicazione, in base a quanto dettato dall'art.41, quarto comma del d.lgs. 1/09/93 n.385, versare direttamente al creditore munito di privilegio fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, e nello stesso termine dovrà versare, nella modalità che verrà comunicata dall'Associazione Notarile, l'eventuale residuo (dedotta la cauzione già versata) nonché l'ulteriore somma, nella misura quantificata dal Notaio delegato, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni.

Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione ai sensi del IV comma dell'art. 585 c.p.c., in relazione agli obblighi previsti dall'articolo 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo o in caso di mancata sottoscrizione della predetta dichiarazione, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente, per cui verrà trattenuta la cauzione a titolo di multa nonché, con decreto, potrà condannarlo al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo offerto, comprensivo della cauzione confiscata, e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

AVVERTENZE

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega al Notaio e della relazione di stima in formato privacy, nonché il nominativo ed il recapito telefonico del custode giudiziario, saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche e su uno dei siti internet di cui all'art. 490 comma 2 c.p.c.. Tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate, in base alla delega conferita, come sopra

citata, dallo scrivente Notaio delegato, presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco. Per informazioni sulla vendita ci si può rivolgere all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, mentre maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto esecutato, potranno essere fornite dalla Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lecco a chiunque ve ne abbia interesse, come disposto dall'art. 570 c.p.c.

Atto redatto a Lecco, lì 5 novembre 2026

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Alessio Battiloro