

## TRIBUNALE DI LECCO

### Procedura Esecutiva Immobiliare recante RGE n. 98/2025

*G.E. Dott. Mirco Lombardi*  
*professionista delegato Avv. Stefano Manzoni*

### AVVISO DI PRIMA VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto **Avv. Stefano Manzoni**, professionista delegato per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare pendente presso il Tribunale di Lecco e recante RGE n. 98/2025,

- vista l'ordinanza di delega del 3 febbraio 2026,
- visti gli artt. 591 *bis*, 569 e segg. c.p.c., come modificati dalla legge 80/2005 e succ. modificazioni,

### AVVISA

che il giorno **21 maggio 2026** alle ore **15:00**, si svolgerà presso il proprio studio, sito in Robbiate (Lc), via Colleoni n. 42, dinanzi a sé, la deliberazione sulle offerte per **la vendita senza incanto**, ai sensi dell'art. 571 cpc, e l'eventuale gara fra gli offerenti degli immobili, meglio descritti nella relazione di stima in atti e consultabile, unitamente all'ordinanza di delega, sui siti internet specializzati in vendite immobiliari di cui all'ordinanza di delega medesima.

Le offerte devono essere depositate in busta chiusa, presso il medesimo studio, entro le ore **12:00** del giorno **20 maggio 2026** previo appuntamento telefonico al numero 039510004

**Il prezzo base del lotto è pari ad € 57.306,60, pertanto l'offerta sarà efficace al minor prezzo di € 43.000,00** (non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze infra citate) mentre la misura minima dell'aumento da apportare alle offerte in caso di gara è di euro 1.000,00.

Gli immobili oggetto della presente vendita possono essere visionati contattando il custode giudiziario **AVV. MASSIMILIANO NESSI** ai seguenti recapiti: **telefono: 03411880480; email: massimiliano.nessi@studiolegalenessi.com.**

### DESCRIZIONE IMMOBILI

#### LOTTO UNICO

**Piena proprietà** (1/1) di un compendio immobiliare consistente in un appartamento posto al piano terra del fabbricato sito in Brivio (Lc) frazione Beverate in via Filatoio al civico n. 10, così suddiviso: soggiorno con angolo cottura, sala da pranzo, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere e da un ripostiglio posto nel corpo di fabbrica secondario composto da un unico locale, il tutto identificato come segue:

- foglio 17 particella 904 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Filatoio 23, piano: Terra.

Coerenze: da nord (in senso orario): cortile condominiale, altra unità immobiliare, strada comunale (Via Filatoio), altra unità immobiliare; nella visura catastale vigente il n. civico non è aggiornato;

- foglio 17 particella 904 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: Via Filatoio 23, piano: Terra

Coerenze: da nord (in senso orario): strada privata, altra unità immobiliare, cortile condominiale, altra unità immobiliare; nella visura catastale vigente il n. civico non è aggiornato.

Annessa alla proprietà dell'appartamento vi è anche la porzione di marciapiede antistante l'ingresso (come rappresentato nella scheda catastale). E' compreso nell'oggetto della presente vendita anche l'uso esclusivo e godimento perpetuo della porzione di area interna alla corte al mappale 904 individuata nella planimetria allegata all'atto di compravendita Rep. 18990 a rogito Notaio Dr. Alberto Cuocolo trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Lecco ai numeri RG 1155/877 RP con la lettera S e colore giallo; tale area dovrà restare adibita esclusivamente a posteggio veicoli, nonché l'uso esclusivo e godimento perpetuo per la porzione di area interna alla corte al mappale n.904 individuata nella suddetta planimetria con la lettera "C" e colore verde; tale area dovrà restare adibita esclusivamente ad orto o giardino, come risulta dal menzionato atto di provenienza sopra riportato.

Si precisa che l'attuale identificazione catastale proviene per variazione territoriale dal foglio 10.

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.

Il tutto fa parte di un complesso denominato "Condominio Filatoio" composto da due fabbricati. Il corpo di fabbrica principale è suddiviso in più unità residenziali e disposto su tre piani fuori terra collegati tra loro da due distinti vani scala privi di ascensore. Il corpo di fabbrica secondario è anch'esso suddiviso in più unità accessorie e disposto su un unico piano terra.

Si precisa che, come rilevato dal perito, l'area dove insistono i fabbricati di cui fanno parte gli immobili è sottoposta a vincolo ambientale-paesaggistico ai sensi del D.Lgs n° 42 del 22/01/2004; che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione è costituito in condominio e la quota dei millesimi di proprietà è stata dedotta dai documenti ricevuti dall'amministratore del condominio in quanto nell'atto di compravendita non viene indicata ed infine che il fabbricato principale dove insiste l'unità residenziale è identificato anche come edificio storico-artistico di metà/fine '700.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): il CTU ha affermato che il fabbricato, oggetto del presente avviso di vendita, è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Brivio: la costruzione del compendio edilizio comprendente gli immobili oggetto di stima risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come si evince dall'atto di provenienza.

Il bene è stato inoltre interessato da diverse pratiche edilizie tra cui la concessione edilizia N. 2734/1990, intestata a Chiarappa Carla Luigia, per lavori di formazione servizio igienico, presentata il 15/09/1990 con il n. 5372 di Prot. di protocollo, rilasciata il 20/11/1990 con il n. 2734 di protocollo. Il titolo è riferito solamente all'appartamento (mapp. 904 sub. 34). In seguito alla presente pratica si sarebbe dovuto presentare in Comune la richiesta di abitabilità che però non è stata fatta. Si rileva che alla data della presente l'unità è priva di tale documento; nonché C.I.L.A.S. N. 184/2022, intestata a Condominio Filatoio, per lavori di riqualificazione edificio con efficientamento energetico (facciate, copertura, serramenti, ecc.), presentata il 14/11/2022 con il n. 15723 di Prot. di protocollo, rilasciata il 14/11/2022 con il n. 184 di protocollo. Il titolo

è riferito solamente all'intero fabbricato principale (mapp. 904). La presente pratica è stata preceduta dal rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica n° 166/22 del 10/11/2022. I lavori e le opere di cui alla presente pratica non sono mai stati iniziati.

Il CTU ha dichiarato che il fabbricato, oggetto del presente avviso di vendita, ricade nel vigente

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n° 8 del 31/03/2021, l'immobile ricade in zona B1 - Tessuto residenziale a palazzine e fabbricati in linea. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi Art. 14 delle N.T.A.

Il CTU ha riscontrato, a livello urbanistico-edilizio le seguenti difformità: rispetto agli elaborati grafici autorizzati dal Comune o altri atti pubblici o documentazione considerata legittima: PER L'APPARTAMENTO (sub. 34) - le altezze utili interne di alcuni locali non corrispondono in quanto è stato realizzato un contro soffitto; - la sagoma degli scassi interni delle aperture a nord non corrisponde; - le dimensioni interne del disimpegno notte non corrispondono; PER IL CORPO ACCESSORIO (sub. 37) - le altezze utili interne non corrispondono; - il tavolato interno che divide i due vani ripostigli è stato demolito costituendo così un unico vano. Le difformità sono regolarizzabili mediante: In base all'entità delle difformità rilevate, una parte risultano conformi ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 N°380 art. 34 bis (Tolleranze costruttive) comma 1-bis lettera d) mentre una parte potranno essere regolarizzate tramite la predisposizione di una pratica C.I.L.A in sanatoria. Per le difformità rilevate nel corpo accessorio, le tolleranze sono verificate anche ai sensi del D.P.R. 13/02/2017 n° 31 allegato A (di cui all'art. 2, comma 1) – punto A.31.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria (IVA ed oneri di Legge esclusi): €2.000,00

oneri sanzionatori comunali (pratica edilizia in sanatoria): €1.000,00

diritti segreteria comunali (pratica edilizia in sanatoria): €50,00

Il CTU ha riscontrato, a livello catastale le seguenti difformità: rispetto a quanto rappresentato e indicato nelle schede catastali vigenti: PER L'APPARTAMENTO (sub. 34) - le altezze utili interne di alcuni locali non corrispondono in quanto è stato realizzato un contro soffitto; - la sagoma degli scassi interni delle aperture a nord non corrisponde; PER IL CORPO ACCESSORIO (sub. 37) - le altezze utili interne non corrispondono; - il tavolato interno che divide i due vani ripostigli è stato demolito costituendo così un unico vano. Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica denuncia di variazione catastale (pratica DOCFA)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

spese tecniche per pratica denuncia di variazione catastale (pratica Docfa) - IVA ed oneri di Legge esclusi: €600,00

diritti catastali (n° 1 scheda Cat. A e n° 1 scheda Cat. C): €140,00

Il compendio immobiliare risulta libero.

**SPESE CONDOMINIALI:** il Professionista Delegato fa presente che, ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*. A tal riguardo, con riferimento alle spese condominiali, il Perito estimatore e il Custode riferiscono:

**Spese ordinarie annue** di gestione dell'immobile: €. 1.200,00 circa;

**Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:** €. 6.759,51

**Spese condominiali scadute** ed insolute alla data della perizia (29.12.2025), da aggiornarsi a cura del Custode Giudiziario alla data della vendita: €. 7.955,98.

\*\*\*\*\*

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

Gli immobili si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, meglio descritti nella perizia del CTU del 29.12.2025 con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, nonché con tutti i patti e condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte esecutata redatto in data 13.10.2015 n. 5723/4544 di rep. del Notaio Dott. Pier Paolo Corradini e trascritto in Lecco il 15 ottobre 2015 ai nn. 11705/8248.

Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 15% 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 esecutata nonché nella perizia allegata agli atti.

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, anche in riferimento ai contratti di locazione se presenti.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista, che il D. M. 23 maggio 1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

Al momento dell'offerta l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Lecco; in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria *ex art* 576 c.p.c.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione ovvero a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio (art 591 *bis* terzo comma c.p.c.).

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

1) Le offerte irrevocabili di acquisto, a pena di inefficacia, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, sito in Robbiate (Lc) alla via Colleoni n. 42, **entro le ore 12:00 del giorno** non festivo precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ovvero il **20 maggio 2026**. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente) e la data di vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposto sulla busta;

2) L'offerta irrevocabile d'acquisto, corredata di marca da bollo da €. 16,00, dovrà contenere a pena di inefficacia:

**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 personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi), provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità in corso di validità e del codice fiscale nonché, se del caso, del permesso di soggiorno; se l'offerente è minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta; l'indicazione di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura e/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 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 (che non potrà essere inferiore ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base d'asta), del tempo di pagamento (che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve) 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;

f) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima.

3) sempre a pena di inefficacia all'offerta dovrà essere allegato nella stessa busta un **assegno circolare** non trasferibile di emissione bancaria intestato alla "*procedura esecutiva RGE 98/2025*" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

4) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

5) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;

6) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 7, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine massimo di 120 giorni, mediante deposito presso lo studio del delegato di assegni circolari non trasferibili di emissione bancaria, intestati alla "*procedura esecutiva RGE 98/2025*" oppure mediante bonifico bancario al conto corrente intestato alla suddetta procedura esecutiva immobiliare;

7) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs, nel termine massimo di 120 giorni, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese procedura - risultanti dall'apposita nota riepilogativa redatta dall'istituto nel termine per il versamento del residuo prezzo -, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

8) 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 nonché, con decreto, potrà condannarlo al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo dei beni immobili a lui aggiudicati e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione;

9) l'esame delle offerte verrà effettuato nello studio del professionista delegato e le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. Per prassi consolidata instaurata presso il Tribunale di Lecco verranno osservate le seguenti indicazioni:

#### **OFFERTE INEFFICACI:**

- a) saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 1);
- 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 nel 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;

#### **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 professionista 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 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 la vendita con incanto; in tal caso il professionista delegato è autorizzato fin da ora a sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al Giudice perché adottati 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 nell'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 di rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il professionista delegato è autorizzato fin da ora **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 di rimettere gli atti al Giudice perchè valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il professionista delegato è autorizzato fin da ora a **sospendere l'aggiudicazione.**

10) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà nel termine massimo di 120 giorni;

11) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE**

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

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato alla vendita, contattabile presso lo studio professionale sito in Robbiate (Lc) alla via Colleoni n. 42 (tel. studio 039-510004, pec [stefano.manzoni@lecco.pecavvocati.it](mailto:stefano.manzoni@lecco.pecavvocati.it); e-mail [avvstefanomanzoni@gmail.com](mailto:avvstefanomanzoni@gmail.com)).

Robbiate-Lecco, 16 marzo 2026

Il professionista delegato alla vendita  
Avv. Stefano Manzoni