



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 116/2025

AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI

La Dott.ssa Federica Croce, Notaio in Lecco, delegata 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 CONDOMINIO CASAGRANDE con atto notificato al soggetto esecutato in data 29 settembre 2025 e trascritto a LECCO in data 10 ottobre 2025 ai nn. 15038/11395;

RENDE NOTO

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario
AVV. BONACINA ROBERTO ai seguenti recapiti: telefono: 031856289; email:
legalebonacina@libero.it; cellulare: 3331942872;**

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: 15 dicembre 2026 alle ore 12:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 48.000,00

offerta efficace a partire da Euro 36.000,00

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

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo e Censuario di CREMENO (LC), Frazione Maggio, Via



San Carlo n. 3, a parte del fabbricato denominato "Condominio Casagrande", eretto sul mappale 1082 ente urbano di C.T. di mq. 2.780, appartamento composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da ingresso, soggiorno, vano cottura separato, disimpegno, ripostiglio, due camere, bagno e balcone al piano primo; con annesso vano ad uso cantina al piano seminterrato; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Foglio 4

*** mappale 1082 (milleottantadue) sub. 1 (uno)**, Via Culmine n. SNC, piano S1-1, cat. A/2, cl. 2, vani 5, sup. cat. totale mq. 71, totale escluse aree scoperte mq. 69, R.C. Euro 503,55

Precisazione catastale: il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in Via San Carlo n. 3 e non in Via Culmine n. SNC, come risultante dalla banca dati catastale.

Confini:

- dell'appartamento: prospetto su area comune per tre lati e vano scala comune di cui al mappale 1082 sub. 703 (BCNC);
- del vano ad uso cantina: disimpegno comune di cui al mappale 1082 sub. 705 (BCNC), muro perimetrale, vano ad uso cantina di cui al mappale 1082 sub. 2 e di nuovo disimpegno comune di cui al mappale 1082 sub. 705 (BCNC).

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, in ragione di complessivi 92,047 millesimi, così come meglio precisato dall'esperto stimatore nella successiva integrazione e così come risultante dalle tabelle millesimali aggiornate, ai sensi degli artt.1117 e seguenti del codice civile e del regolamento di condominio; in particolare, così come risultante dall'ultimo elaborato planimetrico presente in banca



dati catastale, tra gli enti comuni sono compresi:

- il vano scale identificato a Catasto Fabbricati - foglio 4 con il mappale 1082 sub. 703 (bene comune non censibile a tutti i subalterni);
- il locale caldaia identificato a Catasto Fabbricati - foglio 4 con il mappale 1082 sub. 704 (bene comune non censibile ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 706, 707 e 708);
- il corridoio delle cantine identificato a Catasto Fabbricati - foglio 4 con il mappale 1082 sub. 705 (bene comune non censibile ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 706).

L'esperto stimatore ha segnalato che la strada che consente l'accesso al condominio in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, si dirama dalla Via Culmine; per un primo tratto è di proprietà del Condominio Casagrande mentre il tratto successivo alla prima curva a sinistra è di proprietà di un altro condominio. Tale situazione, ancorchè consolidata da oltre quarant'anni, non è correttamente raffigurata sulla mappa catastale.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in forza della licenza edilizia pratica n. 639, rilasciata dal comune di Cremeno in data 16 ottobre 1976, per nuova costruzione, relativamente alla quale è stata sottoscritta convenzione in data 16 ottobre 1976 n. 472 di repertorio del segretario comunale per disciplinare il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; in calce al predetto documento il segretario comunale ha dichiarato l'avvenuto versamento degli oneri.

L'esperto stimatore ha dichiarato che, successivamente, il predetto fabbricato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi, rilasciati dal comune di Cremeno:



- concessione a costruire n. 810 reg. pratiche edilizie, rilasciata in data 29 giugno 1981 al n. 1159 di protocollo, per la realizzazione di muri di sostegno e contenimento sulla strada di accesso alla proprietà;
- concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio del 29 marzo 1986 n. prog. 0597135702 p. gen. 1110 p. part. n. 148) rilasciata in data 25 febbraio 1997 al n. 1084 di protocollo, per la realizzazione delle seguenti opere: è stata capovolta l'ubicazione planimetrica dell'edificio, sono stati modificati i tavolati interni e sono state trasformate parzialmente delle cantine in boxes; relativo decreto di autorizzazione concernente il controllo previsto dalla Legge 29 giugno 1939 n. 1497, rilasciato in pari data al n. 1085 di protocollo.
- permesso di costruire in accertamento di conformità ex art. 36/37 DPR 380/2021 e smi n. 80/2021, rilasciato in data 14 dicembre 2021 al n. 7795 di protocollo, per diverso posizionamento delle aperture sui prospetti, mancata rappresentazione della canna fumaria, errata rappresentazione dei box auto esterni e lievi difformità grafiche; relativa compatibilità paesaggistica pratica n. 56/2021, rilasciata in data 25 novembre 2021.

L'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato che non è mai stata richiesta l'agibilità. Allo stato attuale, in considerazione della non conformità impiantistica delle parti comuni e dell'appartamento, non è possibile procedere alla segnalazione certificata di agibilità da parte di tecnico abilitato; tuttavia, vista la presenza del collaudo statico dell'edificio, tale segnalazione potrà essere presentata, a cura e spese del futuro aggiudicatario, una volta adeguati gli impianti alle vigenti normative.

Al riguardo l'esperto stimatore ha precisato che non è stato possibile stimare i costi delle suddette operazioni, dipendendo gli stessi dalle scelte progettuali per



l'eventuale adeguamento.

L'esperto stimatore ha precisato altresì di aver rilevato, relativamente all'appartamento, lievissime difformità in parte dovute alla rappresentazione grafica; tuttavia le stesse rientrano nelle tolleranze costruttive ed esecutive previste dal Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024, convertito in L. 105/2024).

Nel caso in cui il futuro aggiudicatario volesse procedere alla presentazione di CILA in sanatoria e di nuove schede catastali (una per l'appartamento ed una per la cantina), l'esperto stimatore ha quantificato i relativi costi in complessivi Euro 2.200,00. Tali costi non sono stati decurtati dalla valutazione dell'immobile, in considerazione di quanto sopra esposto.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, secondo il PGT vigente alla data di redazione della perizia, ricade in zona B1 - ambito residenziale consolidato e chi vi è vincolo paesaggistico su tutto il territorio del comune di Cremeno.

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 redatto in data 30 maggio 1991 n. 32984 di repertorio Dott. Manetto Martino Fabroni, già Notaio in Lecco, ivi registrato il 7 giugno 1991 al n. 1686 serie 2V e trascritto a Lecco il 13 giugno 1991 ai nn. 6367/4744.

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 eseguita nonché nella perizia allegata agli atti solo con riferimento ai beni immobili oggetto del presente avviso.

Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che la partecipazione all'asta presuppone l'attenta lettura della perizia ed un aggiornamento dei dati con il custode giudiziario relativamente a eventuali contratti di locazione opponibili all'aggiudicatario ed all'importo delle spese condominiali insolute, per le quali si evidenzia che ai sensi dell'art.63, secondo comma disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento di contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Si evidenzia inoltre che nel caso di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare si potrà procedere alla liberazione dell'immobile soltanto a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento. La liberazione avverrà a cura del custode, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

MODALITA' DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno 15 dicembre 2026 alle ore 12:00, 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.116/2025**, 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 entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, nella modalità che verrà comunicata dall'Associazione Notarile, la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione già versata nonché l'ulteriore somma, nella misura quantificata dal Notaio delegato, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni.

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 9 settembre 2026

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Federica Croce