TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 112/2025

AVVISO DI **SECONDA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Alessio Cattaneo, Notaio in Oggiono, 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 BRIANZA E LAGHI - SOCIETA' COOPERATIVA con atto notificato al soggetto esecutato in data 18 settembre 2025 e trascritto a LECCO in data 25 settembre 2025 ai nn. 14085/10665;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. ARTUSI ANDREA ai seguenti recapiti: telefono: 0341283246; email: andrea.artusi@studiolegaleartusi.it;

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 10:30 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 97.650,00

offerta efficace a partire da Euro 73.237,50

(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 di OLGIATE MOLGORA (LC), Sezione Censuaria di MONDONICO, Frazione San Zeno, Via Cesare Cantù nn. 22 - 24, a parte del fabbricato eretto sul mappale 1511 ente urbano di C.T. di mq. 1.480, appartamento composto, nello stato di fatto dei luoghi e con le precisazioni di seguito riportate, da vano utilizzato come cottura/soggiorno, ripostiglio, bagno e tre locali al piano terra; con annesso vano ad uso cantina anch'esso al piano terra, all'interno del quale è stato realizzato un piccolo soppalco rimovibile.

L'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato che il vano utilizzato come cottura/soggiorno potrà essere adibito solo a cottura, mentre il locale utilizzato come camera, denominato soggiorno sulla scheda catastale, essendo in possesso dei requisiti per essere considerato un locale principale, potrà essere utilizzato come camera o come soggiorno.

L'unità immobiliare è identificata catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione MON - Foglio 5

* **mappale 1511 (millecinquecentoundici) sub. 7 (sette)**, Via Cesare Cantu' n. 12, piano T, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, sup. cat. totale mq. 113, totale escluse aree scoperte mq. 113, R.C. Euro 497,09

Precisazione catastale: il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in Via Cesare Cantù ai civici nn. 22 - 24 e non al civico n. 12, così come risultante dalla banca dati catastale.

Confini:

- dell'appartamento: enti comuni per tre lati ed altra unità immobiliare;

- del vano ad uso cantina: disimpegno comune, altra unità immobiliare, terrapieno ed altra unità immobiliare.

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

l'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene dai cancelli posti ai civici nn. 22 - 24, percorrendo gli enti comuni e la scala interna che consente l'accesso a tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato. Invece non è consentito l'accesso dal cortile antistante.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni, ai sensi degli artt.1117 e seguenti del codice civile e del regolamento di condominio, fatta avvertenza che "l'area a giardino a parte del mappale 1511, pur essendo ente condominiale, è stata concessa in godimento esclusivo e perpetuo alle unità immobiliari al mappale 1511 subalterni 6 e 9", così come risultante dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato.

L'esperto stimatore ha precisato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, non è costituito in condominio in quanto composto da meno di otto unità immobiliari e pertanto non è stato nominato alcun amministratore.

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. 27/70, rilasciata dal comune di Olgiate Molgora in data 15 febbraio 1971 (in alcuni atti indicato 22 novembre 1971), richiamato il Benestare della Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia n. 120/FV/iv del 27 dicembre 1970, in data 5 febbraio 1971; relativo permesso di agibilità pratica n. 27/70, rilasciato in data 22 novembre 1976.

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

- concessione edilizia pratica n. 276/84, rilasciata in data 4 marzo 1985, per la formazione di un alloggio al piano rialzato in un fabbricato esistente; richiamato il Benestare dei Beni Ambientali n. 362 del 14 gennaio 1985;

- concessione edilizia pratica n. 1393/P 90/87, rilasciata in data 12 maggio 1987, per variante in corso d'opera per modifiche interne ed esterne.

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

- riduzione della dimensione del ripostiglio;

- rimozione del tavolato divisorio tra la cucina ed il disimpegno;

- modifica della scala di ingresso;

- riduzione dell'apertura della cucina;

- modifica dell'apertura della camera da portafinestra a finestra;

- realizzazione di una scaletta esterna di collegamento con il cortile, insistente su parte comune.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di scia in sanatoria e di compatibilità paesaggistica nonchè la demolizione della scaletta esterna; il tutto con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 4.500,00 (comprensivo delle sanzioni e dei diritti di segreteria).

L'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato che, in considerazione delle opere di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso realizzate nell'unità immobiliare in oggetto in forza della concessione edilizia n. 276/84, il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla presentazione di segnalazione certificata di agibilità; il tutto con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 8.000,00, comprensivo del collaudo statico delle opere strutturali e delle certificazioni degli impianti.

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

- riduzione della dimensione del ripostiglio;

- rimozione del tavolato divisorio tra la cucina ed il disimpegno;

- modifica della scala di ingresso;

- errata indicazione del numero civico nella banca dati catastale.

Inoltre il vano ad uso cantina dovrà essere accatastato separatamente dall'appartamento.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di pratica Docfa, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 900,00.

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 rilevato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, nel PGT vigente alla data di redazione della perizia in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 14 giugno 2021, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 31 del 3 agosto 2022, ricade in zona AREE B1 tessuto residenziale a palazzine e fabbricati in linea; inoltre è soggetto a vincolo ambientale-paesistico per effetto della Legge 1497/39.

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 redatto in data 30 marzo 2022 n. 72484/33559 di repertorio Dott. Giovanni Picone, Notaio in Lissone, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 6 aprile 2022 ai nn. 5376/3753.

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 10:30, 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.112/2025**, 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 Cattaneo