

**AVV. MASSIMILIANO GEROSA**  
23900 LECCO – Viale Dante Alighieri, n. 6  
Tel. 0341 36.40.92  
Cod. Fisc. GRS MSM 80M25 E507K  
mail: [avvocato@studiolegalegerosa.it](mailto:avvocato@studiolegalegerosa.it)  
[segreteria@studiolegalegerosa.it](mailto:segreteria@studiolegalegerosa.it)  
PEC: [massimiliano.gerosa@lecco.pecavvocati.it](mailto:massimiliano.gerosa@lecco.pecavvocati.it)

## **TRIBUNALE DI LECCO**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 49/2022**

Giudice dell'Esecuzione **dott. Mirco Lombardi**

### **AVVISO DI SETTIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**\*\*\***

Il sottoscritto **Avv. MASSIMILIANO GEROSA**, con studio in Lecco (23900 LC) Viale Dante Alighieri n. 6 (tel. 0341-364092 - mail: [avvocato@studiolegalegerosa.it](mailto:avvocato@studiolegalegerosa.it)), Professionista Delegato con ordinanza in data 29 settembre 2022 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., in qualità di mandataria di SIENA NPL 2018 S.R.L.,**

#### **AVVISA**

che il giorno **22 MAGGIO 2025 (giovedì) alle ore 09:00** avanti a sé, presso il proprio studio in Lecco (23900 LC), Viale Dante Alighieri n. 6 (piano secondo), si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** alle seguenti condizioni:

**PREZZO BASE del LOTTO UNICO: € 23.731,90**

**(euro ventitremilasettecentotrentuno/90)**

**OFFERTA efficace a partire da: € 17.798,95**

**(euro diciassettemilasettecentonovantotto/95)**

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

**RILANCIO MINIMO in caso di gara: € 1.000,00**

dei beni immobili di seguito descritti:

#### **LOTTO UNICO**

#### **1/1 PROPRIETA' PIENA**

In Comune di CASSAGO BRIANZA (LC), Via A. Volta – via Santo L. Guanella snc:

**TERRENO agricolo inedificabile** della superficie commerciale di 2.930,00 mq.



Identificazione catastale:

- **Catasto Terreni: Sezione Urbana Cassago - foglio 9 - particella 330**, qualità/classe semin.arbor. cl. 2<sup>^</sup>, superficie are 29.30, R.A. € 10,59, R.D. € 11,35, derivante da impianto meccanografico.

Coerenze: da nord in senso orario: via Santo L. Guanella - mappali 1610 - 1317 - 2359 – 1020 - 1148 - via A. Volta.

\*\*\*

**PER VISIONARE GLI IMMOBILI:**

Custode Giudiziario: AVV. STEFANIA TICOZZI

tel. 0341/363448; mail: [stefania.ticozzi@bonaitieassociati.it](mailto:stefania.ticozzi@bonaitieassociati.it)

**PER INFORMAZIONI SULLA VENDITA:**

Professionista Delegato: AVV. MASSIMILIANO GEROSA

tel. 0341-364092; mail: [avvocato@studiolegalegerosa.it](mailto:avvocato@studiolegalegerosa.it)

\*\*\*

**NOTIZIE URBANISTICHE-EDILIZIE (come riferite dal Perito estimatore)**

(perizia in data 22.08.2022 e successiva integrazione in data 15.06.2024)

**PRATICHE EDILIZIE:**

- Nessuna informazione.

**SITUAZIONE URBANISTICA** (perizia integrativa in data 15.06.2024):

\*\*\*\* P.G.T. vigente, in forza di Delibera Consiglio Comunale n° 23 del 13/05/2009 pubblicato sul B.U.R.L. n° 50 del 16/12/2009 e successivamente rettificato negli errori materiali con Delibera Consiglio Comunale n° 31 del 19/07/2010 pubblicata sul B.U.R.L. n° 35 del 01/09/2010.

L'immobile ricade in "ambiti soggetti a trasformazione urbanistica" nell'ambito del Documento di Piano e parte in "Servizi per attrezzature di previsione" nell'ambito del Piano dei Servizi -- classe "elevata" della Carta della Sensibilità Paesistica dei Luoghi – parte in classe 2 "Fattibilità con modeste limitazioni" in base alla Componente geologica, idrogeologica e sismica.

\*\*\*\* VARIANTE GENERALE al P.G.T. adottata con Delibera Consiglio Comunale n° 25 del 29/09/2023 e approvata con Delibera Consiglio Comunale n° 3 del 16/04/2024.



L'immobile ricade parte in "Fattibilità geologica classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni" nel sistema dei veicoli Art. 25 PdR – parte in "Zona E1 Aree destinate alle attività agricole inedificabili, art. 22 PdR" nell'ambito destinato all'agricoltura – parte in classe 5 "sensibilità molto alta", parte in Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano in base alla tavola relativa alla Sensibilità Paesaggistica – parte in classe 2 "modeste limitazioni", parte in classe 4 "gravi limitazioni" in base alla Carta della fattibilità geologica.

L'intero territorio comunale ricade in ambito assoggettato a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.136 lett. c-d del D.LGS n. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

**CONFORMITA' EDILIZIA/CATASTALE/URBANISTICA** - il Perito estimatore, al momento del sopralluogo, ha rilevato che l'immobile risulta conforme.

**STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE** - L'immobile risulta libero.

\*\*\*

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

L'immobile si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti eventualmente esistenti, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte eseguita: atto di compravendita di terreno redatto in data 09/11/2007 a firma Notaio dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 194541-35757 di repertorio, registrato il 26/11/2007 a Lecco al n. 13539 serie 1T, trascritto a Lecco in data 30/11/2007 ai nn. 22066-13211.

\*\*\*

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



Si fa infatti avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 10% 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 errori e come meglio specificato nell'atto di provenienza sopra indicato nonché nella perizia allegata agli atti.

\*\*\*

### **MODALITA' PER PRESENTARE LE OFFERTE D'ACQUISTO**

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.

#### **1) COME PRESENTARE L'OFFERTA:**

L'offerente dovrà depositare la propria offerta in busta chiusa, all'esterno della quale, a pena di irricevibilità, NON dovrà esserci alcuna indicazione o annotazione, presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato alla vendita, sito in Lecco (23900 LC) - Viale Dante Alighieri n. 6, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 21 maggio 2025 previo appuntamento (esclusi sabato e festivi) - (tel. 0341-364092; mail: [avvocato@studiolegalegerosa.it](mailto:avvocato@studiolegalegerosa.it)).

#### **2) COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**

l'offerta in marca da bollo da Euro 16,00, dovrà riportare:

**A.1) se l'offerta è presentata da una persona fisica:** le complete generalità dell'offerente (cognome e 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 effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Lecco - stato personale: libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi, (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e per escludere il bene aggiudicato dalla comunione



legale è necessario che il coniuge sia presente il giorno fissato per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.), provvedendo altresì ad allegare copia del codice fiscale e della carta d'identità, nonché l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio in carta libera ovvero il certificato di stato libero (tale certificato per i cittadini di Stato non facente parte la Comunità Europea potrà essere richiesto attraverso il proprio Consolato); l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali; se l'offerta è presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice; se l'offerta è presentata da cittadino di uno Stato non facente parte della Comunità Europea: certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;

**A.2) se l'offerta è presentata da una persona giuridica:** denominazione, sede, numero di iscrizione al registro delle imprese della provincia di appartenenza, allegando certificato camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente alle generalità e ai documenti del legale rappresentante (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri dello stesso, provvedendo ad allegare procura notarile ovvero copia della delibera assembleare, corredata eventualmente da statuto e/o patti sociali; dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Lecco – in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Lecco.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'incontro fissato per la vendita (poiché nel caso di più offerenti potrà partecipare alla gara indicata al punto 4 e segg.);

**B.** l'indicazione di un indirizzo mail ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi dalla procedura o dal creditore fondiario;

**C.** l'indicazione del numero della presente procedura esecutiva nonché, nel caso di più lotti in vendita, l'indicazione del lotto cui si riferisce l'offerta ed i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;



**D.** l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;

**E.** l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non dovrà essere superiore a 120 giorni dalla data della vendita, mai prorogabile;

**F.** l'indicazione se si intenda avvalersi dell'agevolazione fiscale per la prima casa;

**G.** all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare di emissione bancaria NON TRASFERIBILE, intestato a "**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 49/2022**", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale;

nel caso di offerta per più lotti, si precisa che dovrà essere allegato un assegno circolare di emissione bancaria NON TRASFERIBILE per ciascun lotto per il quale si intende formulare l'offerta;

**H.** il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati determina l'inammissibilità dell'offerta; la cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara;

**I.** l'offerta potrà essere presentata anche da un avvocato per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

### **3) IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA:**

l'offerta presentata è IRREVOCABILE, salvo che il Professionista Delegato ordini l'incanto, oppure siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

### **4) COME PARTECIPARE ALLA GARA:**

gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato munito di procura notarile da prodursi all'apertura dell'asta, salvo che partecipi per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 cpc.

### **5) APERTURA DELLE BUSTE E GARA**

Il giorno **22 MAGGIO 2025 alle ore 09:00**, presso il proprio Studio, sito in Lecco (23900 LC) - Viale Dante Alighieri n. 6, il sottoscritto Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte.



Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti, presenti personalmente avanti il Professionista Delegato, le cui offerte siano state ritenute valide.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di 1 minuto.

La gara verrà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

## **6) VALIDITA' DELLE OFFERTE**

Per quanto riguarda le offerte si precisa che saranno così giudicate:

**A) OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita, accompagnate da cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto.

**B) OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte presentate oltre il termine delle ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita;
- le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base dell'immobile come indicato nell'avviso di vendita;
- le offerte non accompagnate da cauzione;
- le offerte con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto;
- le offerte con cauzione prestata con modalità diverse da quelle indicate nel presente avviso di vendita;
- le offerte presentate da soggetti giuridici sprovviste dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

**C) OFFERTA UNICA:**

- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile come indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile come indicato nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, il Professionista Delegato non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;



- qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile come indicato nel presente avviso di vendita e non siano state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato farà luogo alla vendita, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Professionista Delegato è autorizzato a sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione perché adottati i provvedimenti opportuni.

**D) PLURALITA' DI OFFERTE:**

**D.1)** 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:

**D.1.1)** se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;

**D.1.2)** 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 dell'Esecuzione perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Professionista Delegato è autorizzato a sospendere l'aggiudicazione;

**D.2)** in caso di **mancata partecipazione alla gara**, il Professionista Delegato aggiudicherà a favore dell'offerente che abbia formulato la 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:

**D.2.1)** se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione per gli opportuni provvedimenti relativi alle predette istanze;



**D.2.2)** se **non** sono state depositate istanze di assegnazione 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 dell'Esecuzione perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Professionista Delegato è autorizzato a sospendere l'aggiudicazione.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la migliore, purché pari o superiore al prezzo base come indicato nel presente avviso di vendita e che l'offerente abbia depositato per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, e nessun altro presente decida di partecipare alla gara.

#### **7) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO**

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, compresa la quota del compenso spettante al Professionista Delegato per le attività svolte di cui all'art. 591 bis n. 11 C.P.C., come previsti dal D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 (oneri di legge compresi), saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, depositare presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato, in Lecco (23900 LC) – Viale Dante Alighieri n. 6 previo appuntamento (esclusi sabato e festivi) - (tel. 0341-364092; mail: [avvocato@studiolegalegerosa.it](mailto:avvocato@studiolegalegerosa.it)), la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione già versata, nonché l'ulteriore somma, nella misura che verrà quantificata dal Professionista Delegato, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni, il tutto mediante assegni circolari di emissione bancaria non trasferibili intestati a **"PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 49/2022"**.

Il termine non è prorogabile.

Si avverte che in caso di mancato pagamento entro il termine sopra indicato di 120 giorni, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione; il Giudice dell'Esecuzione inoltre potrà condannarlo al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo offerto e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.



\* \* \*

### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della perizia saranno pubblicati secondo il disposto dell'art. 490 c.p.c. ed a quanto indicato dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di vendita.

Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che la partecipazione all'asta presuppone l'attenta lettura della perizia e successiva integrazione, nonché un aggiornamento dei dati con il custode giudiziario; anche in riferimento alla presenza di eventuali contratti di locazione opponibili all'aggiudicatario.

\* \* \*

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 cpc e seguenti, debbano essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate, in base alla delega conferita, dal Professionista Delegato Avv. Massimiliano Gerosa, presso il proprio studio in Lecco (23900 LC) Viale Dante Alighieri n. 6.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lecco a chiunque ve ne abbia interesse, come disposto dall'art. 570 c.p.c.

Lecco, 4 febbraio 2025

Il Professionista Delegato  
(avv. Massimiliano Gerosa)  
(atto firmato digitalmente)

