



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 164/2024

AVVISO DI **PRIMA 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 CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. con atto notificato al soggetto esecutato in data 27 novembre 2024 e trascritto a LECCO in data 19 dicembre 2024 ai nn. 19296/14853;

visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzioni in data 11 marzo 2026;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. URSOLEO LORENZO ai seguenti recapiti: telefono: 0341288249; email: lorenzo.ursoleo@gmail.com; cellulare: 3494264547;

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: 17 giugno 2026 alle ore 09:15 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 49.500,00

offerta efficace a partire da Euro 37.125,00

(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 MONTICELLO BRIANZA (LC), Frazione Cortenova, Via Immacolata n. 11, a parte del fabbricato denominato "Condominio Pinetta", eretto sul mappale 923 ente urbano di C.T. di mq. 160, appartamento composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da ingresso, tinello, camera, disimpegno e bagno al piano secondo; con annesso vano ad uso cantina al piano terra; oltre a posto auto scoperto pertinenziale al piano terra, posto in Via Rimembranze n. snc ed insistente sul mappale 3315 ente urbano di C.T. di mq. 430; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione MON - Foglio 6

* **mappale 923 (novecentoventitré) sub. 706 (settecentosei)**, Via Immacolata n. 11, piano T-2, cat. A/3, cl. 3, vani 3,5, sup. cat. totale mq. 42, totale escluse aree scoperte mq. 42, R.C. Euro 244,03

* **mappale 3315 (tremilatrecentoquindici) sub. 10 (dieci)**, Via Immacolata, piano T, cat. C/6, cl. 1, cons. mq. 23, sup. cat. totale mq. 23, R.C. Euro 47,51

Confini (anche con riferimento alla mappa di C.T.):

- dell'appartamento: prospetto su Via Immacolata, appartamento di cui al mappale 923 sub. 707, vano scala comune di cui al mappale 923 sub. 708 (BCNC), appartamento di cui al mappale 923 sub. 705, prospetto sull'unità immobiliare di cui al mappale 923 sub. 701;

- del vano ad uso cantina: corridoio comune di cui al mappale 923 sub. 708 (BCNC), vani ad uso cantina di cui al mappale 923 sub. 704 e 703 e di nuovo corridoio comune di cui al mappale 923 sub. 708 (BCNC);

- del posto auto scoperto: mappale 3123, area urbana di cui al mappale 3315 sub. 18, posto auto scoperto di cui al mappale 3315 sub. 11 ed area di manovra comune di cui al mappale 3315 sub. 1 (BCNC).



Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt.1117 e seguenti del codice civile e del regolamento di condominio e più precisamente:

* all'appartamento ed al vano ad uso cantina competono:

- 104,62 millesimi sulle parti comuni dell'edificio identificate a Catasto Fabbricati - Sezione MON - Foglio 6 con il mappale 923 sub. 709 (area comune - bene comune non censibile);

- 117,75 millesimi sulle parti comuni dell'edificio identificate a Catasto Fabbricati - Sezione MON - Foglio 6 con il mappale 923 sub. 708 (ingresso e scala - bene comune non censibile ai subb. 702, 703, 704, 705, 706 e 707);

* al posto auto scoperto compete la quota di comproprietà in ragione di 1/16, dell'area di manovra e delle aiuole identificate a Catasto Fabbricati - Sezione MON - Foglio 6 con il mappale 3315 sub. 1 (bene comune non censibile);

il tutto così come risultante dalle tabelle millesimali allegate sotto la lettera "A" all'atto redatto in data 16 maggio 2007 n. 59734/15972 di repertorio Dott. Francesco Brini, Notaio in Missaglia registrato a Merate il 28 maggio 2007 al n. 1688 serie 1T e trascritto a Lecco il 31 maggio 2007 ai nn. 10268/6084.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha dichiarato che il fabbricato in cui è compreso l'appartamento in oggetto è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967.

L'esperto stimatore ha dichiarato inoltre che successivamente è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi rilasciati dal Comune di Monticello Brianza:

- permesso di costruire n. PC. 58/04, rilasciato in data 18 novembre 2005 al n.



10068 UT/EZ di protocollo del 21 novembre 2005, per la ristrutturazione di edificio residenziale esistente in Via Immacolata n. 11 e formazione di parcheggi in parte pertinenziali all'immobile residenziale ed in parte destinati ad uso pubblico; richiamata l'autorizzazione paesistica n. AP 85/05 del 18 novembre 2005;

- permesso di costruire P.C. 59/06, rilasciato in data 20 dicembre 2006 al n. 11760/VI 3/UT/EZ di protocollo, per opere in variante all'a.p. 85/05 ed al p.c. 58/04 consistenti in modifiche interne ed esterne; richiamata l'autorizzazione paesistica n. 77/06 del 20 dicembre 2006.

L'esperto stimatore ha precisato che la richiesta di rilascio del certificato di agibilità è stata presentata al predetto comune in data 20 febbraio 2007 al n. 0001620 di protocollo; nella successiva integrazione ha precisato che l'agibilità deve intendersi formata per silenzio-assenso.

L'esperto stimatore non ha rilevato alcuna difformità a livello edilizio e catastale.

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 2 ottobre 2007 n. 60305/16324 di repertorio Dott. Francesco Brini, Notaio in Missaglia, registrato a Merate il 15 ottobre 2007 al n. 3692 serie 1T e trascritto a Lecco 16 ottobre 2007 ai nn. 19072/11457.

Si fa altresì avvertenza al futuro aggiudicatario di quanto contenuto:

- nell'atto di vincolo unilaterale ai sensi della Legge 24 marzo 1989 n. 122 e dell'art. 66 della L.R. n. 12/2005 per aree da destinare a parcheggi pertinenziali ed atto d'obbligo unilaterale per costruzione di parcheggi e cessione di area al comune di Monticello Brianza redatto in data 17 ottobre 2005 n. 56694 di repertorio Dott.



Francesco Brini, Notaio in Missaglia, registrato a Merate in data 27 ottobre 2005 al n. 683 serie 2 e trascritto a Lecco in data 8 novembre 2005 ai nn. 19787/11530, in forza del quale sono stati vincolati "i parcheggi in progetto sull'area in Comune di Monticello Brianza, Via Immacolata n. 11 al mappale 3247 di C.T., identificati con i numeri da P1 a P17, agli alloggi in ristrutturazione, ed eventualmente all'abitato di Via Immacolata nel Comune di Monticello Brianza,... omissis... il tutto come meglio evidenziato nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A".; pertanto il posto auto in oggetto non potrà essere ceduto separatamente dall'unità immobiliare, sopra meglio descritta, alla quale è stato legato da vincolo di pertinenzialità;

- nell'atto di cessione gratuita al comune di Monticello Brianza dell'area adibita a parcheggio pubblico identificata a Catasto Terreni - Foglio 1 con il mappale 3248, redatto in data 15 giugno 2010 n. 64519/19132 di repertorio Dott. Francesco Brini, Notaio in Missaglia, registrato a Merate il 19 giugno 2010 al n. 2090 serie 1T e trascritto a Lecco il 24 giugno 2010 ai nn. 9625/6218; con particolare riferimento al seguente patto speciale: "Le parti danno atto e riconoscono che l'accesso all'area al Mapp. 3315 adibita a posti auto, facente parte del complesso residenziale edificato dalla società... omissis..., si ha unicamente, in servitù attiva di passo carrale, dal Mapp. 3248 qui ceduto al COMUNE DI MONTICELLO BRIANZA. A tal proposito la società... omissis... a mezzo come sopra, rinuncia espressamente all'accesso attualmente esistente dal Mapp. 3123 anch'esso di proprietà del COMUNE DI MONTICELLO BRIANZA;".

Si fa 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 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 17 giugno 2026 alle ore 09:15, 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 adottati 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



seguinte 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 dovrà essere reperito contattando l'Associazione Notarile di Lecco ai recapiti indicati in calce al presente avviso), 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, perché l'offerta sia efficace **assegno circolare non trasferibile intestato nel seguente modo: procedura esecutiva R.G.N.164/2024** a titolo di CAUZIONE, 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 25 marzo 2026

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Alessio Cattaneo