



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 26/2025

AVVISO DI **PRIMA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Ottaviano Anselmo Nuzzo, Notaio in Colico, 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 MILTONIA MORTGAGE FINANCE S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 26 marzo 2025 e trascritto a LECCO in data 26 marzo 2025 ai nn. 4386/3310;

visto il provvedimento del Giudice delle Esecuzioni in data 18 dicembre 2025;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. MONTANI IVANA ai seguenti recapiti: telefono: 0341283110; email: ivana.montani@libero.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: 30 giugno 2026 alle ore 09:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 87.700,00

offerta efficace a partire da Euro 65.775,00

(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

Proprietà Piena



In Comune Amministrativo di OLGiate MOLGORA (LC), Sezione Censuaria di OLGiate MOLGORA, Via Risorgimento n. 26, a parte del fabbricato denominato "Condominio Via Risorgimento n. 26", eretto sul mappale 1461 ente urbano di C.T. di mq. 960, appartamento composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da corridoio, cucina, soggiorno, camera, bagno e due balconi al piano quarto; oltre a vano ad uso autorimessa al piano terra; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione OLG - Foglio 6

* **mappale 1461 (millequattrocentosessantuno) sub. 19 (diciannove)**, Via Risorgimento n. 26, piano 4, cat. A/2, cl. 2, vani 5, sup. cat. totale mq. 87, totale escluse aree scoperte mq. 84, R.C. Euro 451,90

* **mappale 1461 (millequattrocentosessantuno) sub. 2 (due)**, Via Risorgimento n. 26, piano T, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 16, sup. cat. totale mq. 16, R.C. Euro 74,37

Confini:

- dell'appartamento: affaccio su area condominiale per due lati, unità immobiliare di proprietà di terzi, pianerottolo e vano scala comuni ed affaccio su area condominiale di fatto occupata dalla strada di cui meglio infra;

- del vano ad uso autorimessa: area condominiale per due lati, unità immobiliare di proprietà di terzi, disimpegno comune ed altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, in ragione di 82 millesimi per l'appartamento e di 17 millesimi per il vano ad uso autorimessa, così come relazionato dall'esperto stimatore nella successiva integrazione, ai sensi degli artt.1117 e seguenti del codice civile e del regolamento di condominio; in particolare, così come risultante dall'atto di provenienza a parte debitrice infra



citato, tra gli enti comuni sono compresi l'area di sedime, l'appezzamento di terreno di pertinenza, le fondazioni, i muri maestri, l'androne d'ingresso, il vano scale, gli impianti in dotazione ed i servizi in genere.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967 e che, successivamente, sono state presentate al comune di Olgiate Molgora le seguenti pratiche edilizie:

- segnalazione certificata di inizio attività n. 23/2020, presentata in data 29 aprile 2020, per coibentazione facciate, rifacimento copertura e sostituzione caldaia; richiamata l'autorizzazione paesaggistica n. 34/2020 rilasciata il 29 luglio 2020;
- comunicazione di inizio lavori asseverata - superbonus n. 36/2023, presentata il 25 luglio 2023 al n. 10725/2023 di protocollo, per riqualificazione energetica consistente nell'applicazione di cappotto termico esterno, di isolamento della soletta del sottotetto e sostituzione della centrale termica; relativa fine lavori come da comunicazione del 28 luglio 2023 protocollo n. 0010936/2023.

Il tecnico progettista, a seguito della richiesta di integrazioni alla CILA - Superbonus sopra citata, trasmessa dal comune in data 19 settembre 2023, ha depositato una dichiarazione in data 17 ottobre 2023 protocollata al n. 0014484, nella quale ha precisato che: "Il 29/04/2020 è stata depositata la pratica SCIA 23/2020 al prot. N.5285, integrata il 29/10/2020 al prot. 13685 per interventi di efficientamento energetico con Superbonus 110%. La CILA-Superbonus è stata introdotta solo l'anno seguente con l'art. 33 del Decreto-Legge n.77 del 31/05/2021. Per concludere i lavori e non perdere il diritto al beneficio fiscale, si è resa necessaria la presentazione della CILA-Superbonus N.036/2023 al prot. N.10725, la quale



legittima i medesimi interventi della SCIA 23/2020. L'unico intervento legittimato esclusivamente dalla SCIA e non dalla CILAS è la coibentazione delle falde di copertura con pannelli sandwich."

L'esperto stimatore ha dichiarato infine che il permesso di abitabilità pratica n. 41/63, è stato rilasciato dal comune di Olgiate Molgora in data 30 agosto 1965.

L'esperto stimatore ha rilevato, a livello edilizio e catastale, che sugli elaborati grafici allegati alla variante rilasciata il 1^a gennaio 1966, sono raffigurate due camere, un tinello, un bagno, una cucina ed un corridoio; invece nello stato di fatto dei luoghi vi sono una cucina, una camera, un soggiorno, un bagno ed un corridoio. Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante l'esecuzione di un rilievo, la presentazione di cila per opere già eseguite e l'aggiornamento della scheda catastale; il tutto con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 2.570,00, comprensivo della sanzione.

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 l'immobile si trovi 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.

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 giugno 2010 n. 283313/21694 di repertorio Dott. Francesco Ruta, Notaio in Cantù, ivi registrato il 5 luglio 2010 al n. 3477 serie 1T e trascritto a Lecco il 12 luglio 2010 ai nn. 10722/6908, nel quale viene richiamata



l'osservanza "delle pattuizioni di natura obbligatoria e reale contenute (quadro sinottico ultraventennale): nell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal dottor Carlo Mandelli, Notaio in Lecco (LC), in data 28 agosto 1969, Repertorio n. 8.680, ai suoi rogiti a seguito di verbale di deposito in pari data, Repertorio n. 8.681 Raccolta n. 5.192, registrato a Lecco (LC) il 13 settembre 1969 al n. 1.816 volume 302 (atti privati), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Lecco (LC) - Servizi di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) il 16 settembre 1969 ai nn. 5.559/4.573, cui le parti contraenti fanno pieno ed espresso riferimento anche per quanto concerne la corretta individuazione grafico-planimetrica degli enti riproducibili di proprietà ed uso condominiali (riportati in colore "giallo"), laddove precisamente recita: "... a) La striscia di terreno delimitata con le lettere a-b-c-d-e-f-a e tinteggiata in color ocra sul tipo, sarà destinata a strada comune di accesso fra i condomini del fabbricato oggetto del condominio, i venditori ed il proprietario del mapp. 360/c,... omissis.... Detta striscia di terreno da destinarsi a strada comune di accesso, è formata in parte dal mapp. 1461, in parte dal mapp. 360/h, che rimane ai venditori, ed in parte anche dal mapp. 360/c di proprietà... omissis..., sottoposto, per la parte che cade in sede stradale, a servitù di passo in dipendenza dell'atto 20/12/1958 n. 3990/2056 di rep. Dr. Mandelli Notaio in Lecco (trascritto a Lecco il 4/12/1958 nn. 4534/4128). b) I venditori si obbligano a mantenere in servitù le tubazioni di scarico del fabbricato che attraversano la confinante proprietà dei venditori, in mappa al n. 360/h, riservandosi il diritto, per essi venditori, di immettere eventuali altri scarichi di acque chiare e luride; c) I venditori si riservano inoltre il diritto di passo carrale sull'area comune, per lo spazio delimitato con i numeri 1-2-3-4-5-1. d) I venditori costituiscono servitù di passo carrale a favore del mapp. 1461, sul quale insiste il fabbricato oggetto del condominio, sulla striscia di terreno larga



mt. 4 (metri quattro), che si stacca dalla Via Indipendenza e raggiunge il mapp. 1461, striscia tinteggiata in color ocra sul tipo. e) I venditori si riservano, sempre salvi ed impregiudicati i regolamenti comunali, il diritto di costruire in radenza al fabbricato del condominio e lungo tutta la linea di confine sul lato di mezzodì del mappale 1461. f) Lo spazio di area comune delimitata dalle lettere A-B-C-D-A sul tipo già citato, viene concesso in uso esclusivo di passo o sosta a favore dell'acquirente dei mappali 1461/5 e 1461/10;"

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 30 giugno 2026 alle ore 09:00, 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 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 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, perché l'offerta sia efficace **assegno circolare non trasferibile intestato nel seguente modo: procedura esecutiva R.G.N.26/2025** 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 23 aprile 2026

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Ottaviano Anselmo Nuzzo