



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 20/2025

AVVISO DI **SECONDA 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 VALASSI con atto notificato al soggetto esecutato in data 12 febbraio 2025 e trascritto a LECCO in data 27 febbraio 2025 ai nn. 2619/1927;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. MARCONI CARLOTTA ai seguenti recapiti: telefono: 0341081941; email: info@studiospandrimarconi.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: 22 settembre 2026 alle ore 12:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO PRIMO Euro 104.775,00

offerta efficace a partire da Euro 78.581,25

(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 PRIMO

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di OGGIONO (LC), Sezione Censuaria di OGGIONO,



Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 5 - Vicolo Sant'Agata n. 1, nel fabbricato condominiale denominato "Condominio Valassi", eretto sui mappali 1231 ente urbano di C.T. di mq. 130 e 2943 ente urbano di C.T. di mq. 1.260, negozio composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da locale open space, bagno e antibagno al piano terra; con annesso vano ad uso cantina al piano interrato; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione OGG - Foglio 6

*** mappale 2943 (duemilanovecentoquarantatré) sub. 505 (cinquecentocinque),**

Via Camillo Benso Conte DI Cavour n. 5, piano T-S1, cat. C/1, cl. 6, cons. mq. 74, sup. cat. totale mq. 88, R.C. Euro 2.254,85

Precisazione catastale: con variazione in data 14 settembre 2015 n. 29008.1/2015, pratica n. LC0082386, è stato soppresso il mappale 2943 sub. 6 del foglio 11 e sostituito dal mappale 2943 sub. 505 del foglio 6, per bonifica identificativo catastale.

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

- del negozio al piano terra: Vicolo Sant'Agata, androne comune, cortile comune, ufficio di cui alla scheda planimetrica registrata all'U.T.E. di Como in data 17 aprile 1987 al n. 71/7 e mappale 1266;

- del vano ad uso cantina al piano interrato: terrapieno, vano ad uso cantina di cui alla scheda planimetrica registrata all'U.T.E. di Como in data 17 aprile 1987 al n. 71/8, corridoio comune, vano ad uso autorimessa di cui alla scheda planimetrica registrata all'U.T.E. di Como in data 17 aprile 1987 al n. 71/40.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali in ragione di 30,60 millesimi per il negozio e di 1,62 millesimi per il vano ad uso cantina, ai sensi degli



artt.1117 e seguenti del codice civile e del regolamento di condominio che trovasi allegato all'atto redatto in data 16 luglio 1987 n. 393962/5538 di repertorio Dott. Orlando Cornelio, già Notaio in Lecco, ivi registrato il 29 luglio 1987 al n. 149 atti pubblici, richiamato nell'atto di provenienza a parte debitrice.

In particolare tra gli enti comuni sono compresi, così come riportato nell'atto di provenienza a parte debitrice infra citato: "a) il terreno su cui insiste l'edificio e le sue pertinenze corrispondente alle porzioni dei mappali 1231 - 1265 del foglio 11 del Catasto Fabbricati del Comune di Oggiono e mappale 2943 del Catasto Terreni; b) le fondazioni, le strutture portanti, i tetti e le coperture piane e inclinate, i terrazzi non di proprietà, i muri perimetrali dell'edificio con le relative facciate; c) il cortile, i corridoi di accesso alle cantine, i percorsi e i corridoi di accesso ai boxes e posti auto, le scale e i relativi ripiani, il locale immondezzaio, il locale box telefonici, il locale contatori ENEL, gli atri e gli ingressi condominiali, gli spazi a verde condominiali, i vani ascensore e relativi locali macchine; d) i pluviali, i canali, gli scarichi orizzontali e verticali, i pozzi perdenti, le fosse settiche, le tubazioni e le condutture per il gas, acqua, energia elettrica, telefono, riscaldamento, ecc. fino al punto di diramazione ai locali di proprietà dei singoli condomini, gli impianti di energia elettrica, di acqua, di antenna centralizzata TV o di altri impianti relativi alle parti comuni; e) in genere tutte le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni e i manufatti che sono indispensabili al funzionamento, alla conservazione e all'uso comune dello stabile."

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: dall'atto di provenienza a parte debitrice infra citato si evince che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, nella sua consistenza originaria, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967.



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

- concessione edilizia pratica n. 2295, rilasciata in data 8 luglio 1981 al n. 4900 UT/MG/ca, per ristrutturazione e ricostruzione stabili, ripresentata e volturata in data 4 maggio 1982 al n. 2959 UT/GM/it;
- concessione edilizia pratica n. 5/85, rilasciata in data 4 luglio 1985 al n. 2982/UT/GM/it di protocollo, per variante alla concessione edilizia n. 2295 del 4 maggio 1982 per la ristrutturazione di stabili;
- concessione edilizia pratica n. 5/85/VAR., rilasciata in data 15 maggio 1987 al n. 268/UT/MI/it, per variante alla concessione edilizia n. 2295 del 4 maggio 1982 e successiva variante n. 5/85 del 4 luglio 1985 per la ristrutturazione e ricostruzione di stabili.

L'esperto stimatore ha precisato che la richiesta del permesso di abitabilità è stata presentata al comune di Oggiono il 16 dicembre 1987 al n. 11529 di protocollo; al riguardo non ha rinvenuto alcun provvedimento o comunicazioni di diniego.

Nell'atto di provenienza a parte debitrice infra citato è menzionato un permesso di abitabilità rilasciato in data 6 ottobre 1987, con decorrenza in pari data. Al riguardo l'esperto stimatore, con successiva integrazione, ha precisato di non averne reperito copia presso gli archivi comunali.

L'esperto stimatore non ha rilevato alcuna difformità a livello edilizio, mentre a livello catastale ha rilevato che sulla scheda catastale il negozio risulta suddiviso da diversi tavolati, non presenti nello stato di fatto dei luoghi.

La suddetta difformità è regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante l'aggiornamento della scheda catastale, con un costo quantificato



dall'esperto stimatore in Euro 600,00.

Si segnala che, in caso di variazioni catastali, il vano ad uso cantina dovrà essere accatastato separatamente dal negozio.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, secondo il vigente PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 1^a aprile 2019, ricade in "Tessuto edificato di interesse storico culturale e documentale" (art. 15 NTA).

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 31 ottobre 2003 n. 11841 di repertorio Dott. Fabrizio Cimei, Notaio in Lecco, ivi registrato il 12 novembre 2003 al n. 2089 serie 2V e trascritto a Lecco il 25 novembre 2003 ai nn. 18361/12125 e più precisamente al seguente patto speciale: "La parte acquirente si dichiara altresì edotta del fatto che su parte dei mappali 1268-2855 sono costituiti a favore del condominio i seguenti diritti:

- servitù attiva di passo e transito pedonale e carroia;
- servitù di passaggio della fognatura, di condutture elettriche e gas;
- servitù di luce e prospetto secondo le risultanze del progetto di ricostruzione;
- servitù di aggetto e di gronda."

Si segnala infine che le spese condominiali scadute ed insolute alla data di redazione della perizia sono pari ad Euro 7.574,43. Al riguardo si evidenzia che la presente procedura esecutiva è stata promossa dal condominio e 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".

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 22 settembre 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 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 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.20/2025** 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 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 23 aprile 2026

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Federica Croce