



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 167/2020 (+ 78/2025)

AVVISO DI SECONDA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Matteo Bullone, Notaio in Lecco, 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 CONDOMINIO RIPESECCHIE con atto notificato al soggetto esecutato in data 2 novembre 2020 e trascritto a LECCO in data 11 dicembre 2020 ai nn. 15523/11098 nonché con atto notificato al soggetto esecutato in data 6 giugno 2025 e trascritto a LECCO in data 20 giugno 2025 ai nn. 9426/7169;

RENDE NOTO

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario
AVV. TICOZZI STEFANIA ai seguenti recapiti: telefono: 0341363448; email:
stefaniaticozzi@yahoo.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: 11 novembre 2026 alle ore 11:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 118.125,00

offerta efficace a partire da Euro 88.593,75

(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 Proprieta'

In Comune di OLGiate MOLGORA (LC), censuario di Olgiate, nel fabbricato condominiale, composto da due corpi di fabbrica, alla via Ripesecche n. 3/A: appartamento al piano terzo/sottotetto, composto - come relazionato dall'esperto stimatore - da cottura/soggiorno/pranzo con terrazzo, due camere ognuna con terrazzo e due bagni con relativi disimpegni; box singolo al piano terra e posto auto scoperto al piano terra, il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione OLG - Foglio 4

*** mappale 1478 (millequattrocentosettantotto) sub. 714**

(settecentoquattordici), Via Ripesecche n. 3, piano 3, cat. A/2, cl. 2, vani 6, sup. cat. totale mq. 115, totale escluse aree scoperte mq. 111, R.C. Euro 542,28

*** mappale 1478 (millequattrocentosettantotto) sub. 704 (settecentoquattro)**,

Via Ripesecche n. 3, piano T, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 35, sup. cat. totale mq. 43, R.C. Euro 162,68

*** mappale 1478 (millequattrocentosettantotto) sub. 716 (settecentosedici)**, Via

Ripesecche n. 3, piano T, cat. C/6, cl. 1, cons. mq. 12, sup. cat. totale mq. 12, R.C. Euro 26,03

Precisazioni catastali:

- con variazione in data 30 aprile 2021 n. 17091.1/2021, pratica n. LC0027803, è stato soppresso il mappale 1532 sub. 704 ed è stato sostituito dal mappale 1478 sub. 704, per bonifica identificativo catastale;

- con variazione in data 30 aprile 2021 n. 17100.1/2021, pratica n. LC0027803, è stato soppresso il mappale 1532 sub. 714 ed è stato sostituito dal mappale 1478 sub. 714, per bonifica identificativo catastale;

- con variazione in data 30 aprile 2021 n. 17102.1/2021, pratica n. LC0027803, è



stato soppresso il mappale 1532 sub. 716 ed è stato sostituito il mappale 1478 sub. 716, per bonifica identificativo catastale.

Confini dell'appartamento da nord in senso orario: prospetto su area comune al mapp. 1478, prospetto su posto auto scoperto al mapp. 1532 sub. 715, ascensore, pianerottolo e vano scala comuni, di nuovo prospetto su area comune al mapp. 1478.

Confini del box da nord in senso orario: mappali 1480, 1585, 1479, vano scala comune, cortile comune al mapp. 1478, unità immobiliare alla particella 1532 sub. 703.

Confini del posto auto scoperto da nord in senso orario: cortile comune al mapp. 1478 su tre lati e posto auto al mapp. 1532 sub. 715.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di comproprietà degli spazi ed enti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, in particolare tra gli enti comuni è compresa la quota di 2/14 dell'area comune (con esclusione dei posti auto).

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha affermato che il fabbricato, in cui sono comprese le unità immobiliari oggetto del presente avviso di vendita, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a settembre 1967; successivamente sono stati rilasciati/presentati al Comune di Olgiate Molgora i seguenti provvedimenti autorizzativi:

* concessione edilizia in sanatoria n. 39/86, rilasciata in data 22 gennaio 1993 al n. 1316/86 di protocollo, relativa al terrazzino sovrastante il locale di abitazione, locale di abitazione destinato a cottura, cantina annessa a negozio ed ampliamento negozio;

* concessione edilizia n. 180/2002 rilasciata in data 6 maggio 2003 al n. 4852 di



protocollo, per la ristrutturazione edilizia di edifici esistenti; relativo provvedimento di autorizzazione paesistica rilasciato in pari data e pari numero;

* denuncia di inizio attività P.E. n. 246/03, presentata in data 18 dicembre 2003 al n. 14040 di protocollo, per piccole modifiche e spostamenti di tavolati in variante alla c.e. 180/2002; relativo provvedimento di autorizzazione paesistica n. 211/2003 in data 12 dicembre 2003, al n. 13742 di protocollo;

* denuncia di inizio attività pratica edilizia n. 5/2004, presentata in data 12 gennaio 2004 al n. 382 di protocollo, per piccole aperture luci sui fronti al piano sottotetto, in variante alla c.e. 180/2002, come da prescrizione del provvedimento di seguito citato; relativo provvedimento di autorizzazione paesistica n. 247/2003 rilasciato il 24 dicembre 2003 n. 14332 di protocollo;

* permesso di costruire n. 72/2004 rilasciato in data 8 giugno 2004 al n. 7029 di protocollo, per variante alla c.e. n. 180/02; relativa autorizzazione paesistica n. 72/2004 rilasciata in pari data;

* permesso in sanatoria n. 127/2004, rilasciato in data 26 novembre 2004 al n. 14081 di protocollo, per modifica altezza edificio - variante in sanatoria c.e. 180/2002; relativo provvedimento di autorizzazione postuma n. 127/2004, rilasciato in pari data al n. 10066 di protocollo.

L'esperto stimatore ha dichiarato che la richiesta del certificato di abitabilità/agibilità è stata presentata al predetto comune in data 29 luglio 2004 al n. 09179 di protocollo e che nell'atto di provenienza a parte debitrice viene riportato che deve intendersi attestata per silenzio assenso, ricorrendo tutte le condizioni previste dalla Legge.

L'esperto stimatore ha rilevato la seguente difformità a livello edilizio: demolizione della parete divisoria tra dispensa e cottura/pranzo/soggiorno; la difformità edilizia è



regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante il ripristino della parete previa presentazione di CILA in sanatoria, con un costo complessivo stimato dall'esperto stimatore di circa euro 3.000.

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. L'esperto stimatore ha dichiarato che l'immobile, secondo il vigente PGT, ricade in zona B1 - tessuto residenziale a palazzine e a fabbricati in linea. Norme tecniche di attuazione ed indici art. 14 NTA - area vincolata ex L. 1089/1939.

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, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti.

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. Il futuro aggiudicatario con l'istanza di partecipazione alla vendita, potrà richiedere che sia il custode a provvedere alla liberazione dell'immobile.

MODALITA' DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno 11 novembre 2026 alle ore 11:00, 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 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: ASSOCIAZIONE NOTARILE DELLA PROVINCIA DI LECCO**, 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.

Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo 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 7 luglio 2026

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Matteo Bullone