



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 132/2025

AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI

La Dott.ssa Laura Mutti, Notaio in Merate, 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 ING BANK N.V. con atto notificato al soggetto esecutato in data 11 novembre 2025 e trascritto a LECCO in data 24 novembre 2025 ai nn. 17752/13517;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario
AVV. BRUSADELLI MIRIAM ai seguenti recapiti: telefono: 031861959; email:
avv.miriambrusadelli@brusadellipozzi.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: 2 dicembre 2026 alle ore 12:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 69.000,00

offerta efficace a partire da Euro 51.750,00

(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 di BALLABIO (LC), Sezione Censuaria di BALLABIO



INFERIORE, Via Massimo d'Azeglio n. 12, nel complesso denominato "Condominio Villaggio Verde Lotto 2", eretto sul mappale 1030 ente urbano di C.T. di mq. 4.820, costituito da tre fabbricati e più precisamente nel fabbricato "C", casa d'abitazione disposta su due livelli collegati tra loro tramite scala interna e composta, così come relazionata dall'esperto stimatore anche nella successiva integrazione, da cucina/tinello e servizi al piano terra; camera, vano a disposizione (privo dei requisiti per essere considerato camera), bagno e balcone al piano primo; oltre a vano ad uso autorimessa doppio al piano interrato; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione INF - Foglio 4

*** mappale 1030 (milletrenta) sub. 750 (settecentocinquanta)**, Via Massimo D'azeglio n. 10, piano 1-T, cat. A/2, cl. 2, vani 3, sup. cat. totale mq. 78, totale escluse aree scoperte mq. 64, R.C. Euro 263,39

*** mappale 1030 (milletrenta) sub. 753 (settecentocinquantatré)**, Via Massimo D'azeglio n. 10, piano S1, cat. C/6, cl. U, cons. mq. 29, sup. cat. totale mq. 33, R.C. Euro 149,77

PRECISAZIONE CATASTALE: il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto è ubicato in Via Massimo d'Azeglio al civico n. 12 e non al civico n. 10, così come risultante dalla banca dati catastale.

Confini:

- della casa d'abitazione a corpo: vano scala e pianerottolo comuni, appartamento n. 2 ed area esterna in uso esclusivo di seguito descritta;
- del vano ad uso autorimessa: vano ad uso autorimessa di proprietà di terzi, androne comune e terrapieno per due lati.

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.

Dall'atto di antica provenienza infra citato si evince che: "... omissis... Sono parti comuni condominiali ai proprietari delle villette costituenti il fabbricato C l'androne al piano interrato, le scale ed i pianerottoli. 3) Sono comuni condominiali a tutti i condomini dei Fabbricati A-B-C- il locale e gli impianti di autoclave siti nel seminterrato del fabbricato B.... omissis...".

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 forza della concessione a costruire n. 22/83 reg. pratiche edilizie, rilasciata dal comune di Ballabio in data 20 giugno 1984 e della successiva variante del 7 maggio 1985 al n. 1385-1435 di protocollo.

L'esperto stimatore ha precisato che il permesso di abitabilità pratica n. 22/83 è stato rilasciato dal predetto comune in data 22 marzo 1986, con decorrenza in pari data.

L'esperto stimatore ha rilevato, a livello edilizio, che la distribuzione interna è variata rispetto al progetto approvato.

Tale difformità è regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, a seguito della quale sarebbe necessaria anche una revisione della scheda catastale; il tutto con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 5.000,00.

L'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato che al piano primo un locale può essere considerato camera, mentre il secondo locale, avendo superficie minore a quella minima prevista, non può essere utilizzato come camera.

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 gli immobili si trovino 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 2 agosto 2017 n. 159796/67745 di repertorio Dott. Giovanni Averoldi, Notaio in Milano, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 9 agosto 2017 ai nn. 11246/8062.

Si fa altresì particolare riferimento a quanto contenuto nei seguenti atti:

- convenzione stipulata con il comune di Ballabio con atto redatto in data 10 maggio 1985 n. 19260 di repertorio Dott. Manetto Martino Fabroni, già Notaio in Lecco, debitamente registrato e trascritto a Lecco in data 5 giugno 1985 ai nn. 4668/3188.

Al riguardo l'esperto stimatore, nella successiva integrazione, ha precisato che tutti gli obblighi contenuti nella predetta convenzione, sono stati adempiuti;

- atto di antica provenienza redatto in data 5 aprile 1986 n. 21229/5154, di repertorio Dott. Gianfranco Condò, già Notaio in Lecco, ivi registrato il 24 aprile 1986 al n. 2325 e trascritto a Lecco in data 9 aprile 1986 ai nn. 3737/2556 e più precisamente ai seguenti patti in esso riportati: "... omissis... 4) L'area al mappale 1030 del C.T. di Ballabio, censuario di Ballabio Inferiore, è di proprietà comune condominiale di tutti i condomini del complesso edilizio-Fabbricati A-B-C- nelle porzioni millesimali indicate nella tabella allegata all'atto 22/3/1986 N.21137/5141.

L'uso delle varie porzioni del mappale 1030, viene stabilito, a titolo di servitù, come



segue:... omissis... c) la porzione di terreno circostante il fabbricato C è attribuita in uso esclusivo, perpetuo, gratuito, a titolo di servitù come segue: la porzione delimitata con bordo e tratteggio viola alla villetta scheda 15/1/1986 N. 9/1; la porzione delimitata con bordo e tratteggio giallo alla villetta scheda 15/1/1986 N.9/2; la porzione delimitata con bordo e tratteggio nocciola alla villetta scheda 15/1/1986 N.9/3; la porzione delimitata con bordo e tratteggio blu alla villetta scheda 15/1/1986 N.9/4; 5) Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porzioni del mappale 1030 come sopra identificate, spettano ai gruppi di condomini o ai proprietari esclusivi di unità immobiliari che ne abbiano l'uso come sopra stabilito. Per la suddivisione delle spese varrà la tabella allegata all'atto di cui sopra. 6) L'intera area scoperta al mappale 1030 viene gravata di servitù non aedificandi a favore dei fabbricati di cui sopra e viene destinata, a titolo di servitù, a zona verde e viale di accesso. Le porzioni di area attribuite a singoli proprietari (schede 7/4, 7/3, 8/4, 9/1, 9/2, 9/3, 9/4) potranno essere destinate a prato con piantumazione di alberi di medio e basso fusto in armonia con l'ambiente circostante. 7) L'accesso al complesso edilizio si ha provenendo da via Massimo d'Azeglio attraverso distinti accessi carrai e pedonali, rampe, scale, viali interni evidenziati nel tipo planimetrico allegato al citato atto sotto la lettera "D", le cui spese di manutenzione ordinaria e straordinaria graveranno sui proprietari dei fabbricati serviti."

Con riferimento al sopra citato diritto di uso esclusivo, perpetuo e gratuito spettante all'unità immobiliare oggi identificata con il mappale 1030 sub. 750 (già scheda n. 9/1 presentata il 15 gennaio 1986), si richiama la sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite, in data 17 dicembre 2020 n. 28972, inerente i diritti di uso esclusivo.



Si rende edotto il futuro aggiudicatario che tali diritti non sono suscettibili di autonoma trascrizione e voltura.

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 15% 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 2 dicembre 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 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: PROCEDURA ESECUTIVA RGE N.132/2025**, 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 24 settembre 2026

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Laura Mutti