

TRIBUNALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 99/2024

AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

1/1 PROPRIETA' PIENA

In Comune di SANTA MARIA HOE' (LC), Fraz. Alduno, Via Montello n.1:

- ABITAZIONE (porzione di fabbricato cielo terra) sviluppata su due piani (piano terra e piano primo), con accesso diretto dalla pubblica via, e composta -come relazionato dal CTU- al piano terra da ingresso, disimpegno, soggiorno, angolo cottura, bagno e ripostiglio, ed al piano primo, collegato mediante scala interna, da due camere e disimpegno.

Identificazione catastale:

* NCEU foglio 7, mappale 795, Via Montello n.1, P. T-1, Cat. A/3, Cl. 3, consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. Totale Mq. 102 - Tot. escluse aree scoperte Mq. 102, R.C. € 255,65 (deriva da Variazione identificativi per allineamento mappe del 19.01.2022 in atti dal 19.01.2022 Variazione identificativo per riordino fondiario - n. 2/2022-: precedente identificativo NCEU foglio 6, mappale 795).

Coerenze da nord in senso orario: mappale 794, Via Montello, Strada Provinciale, mappale 1174.

VENDITA SENZA INCANTO: 11 MARZO 2025 ore 14:00

presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Roberto Bonacina,

in Costa Masnaga (LC), Via C. Battisti n. 2

PREZZO BASE: € 39.615,70

OFFERTA MINIMA: € 29.711,78

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

Per visione immobile: Custode giudiziario AVV. GIOVANNA CORTI
tel. 346.0882777 e-mail: avv.gioannacorti@gmail.com

Per informazioni sulla vendita: Professionista Delegato AVV. ROBERTO BONACINA
tel. 031.856289 e-mail: legalebonacina@libero.it

Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto esecutato:
Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lecco.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 cpc 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 dal Professionista Delegato Avv. Roberto Bonacina, presso il proprio studio in Costa Masnaga (LC), Via C. Battisti n. 2.

NOTIZIE URBANISTICHE-EDILIZIE (come riferite dal Perito Estimatore)

* Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto del presente avviso di vendita è stato edificato in epoca anteriore al 01/09/1967.

Successivamente, il CTU ha rilevato la seguente pratica edilizia:

- Autorizzazione edilizia N. 3/99, per lavori di manutenzione straordinaria a fabbricato residenziale esistente consistente nell'adeguamento degli impianti tecnologici e tinteggiature facciate esterne, presentata il 19/01/1999 con il n. 267 di protocollo, rilasciata il 22/01/1999 con il n. prot. 353.

Il CTU ha segnalato altresì che negli archivi comunali è presente anche la pratica edilizia P.E. n. 51/2005 Permesso di Costruire in sanatoria presentato in data 31/08/2005 al prot. 5961. Tale pratica in sanatoria era stata presentata per la regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a cucina. In data 11/03/2006 l'allora proprietaria ha richiesto l'archiviazione a mezzo di comunicazione protocollata al n. 1735 asserendo che "la superficie rimane comunque nell'ambito residenziale (da ripostiglio ad angolo cottura). Questo cambio non comporta aumenti di superficie nè tanto meno di volumi", richiamando la legge 1/2000. L'Ufficio Tecnico ha comunicato che ritiene corretta la dichiarazione prodotta dall'allora proprietaria rispetto al cambio di destinazione d'uso.

* Il CTU ha rilevato che l'immobile oggetto del presente avviso di vendita ricade in zona "B - TUC - residenziale ad alta densità".

* In merito alla conformità edilizia, il CTU ha rilevato le seguenti difformità (*il CTU precisa che l'immobile è stato eseguito in data anteriore al 1967 e non sono presenti negli archivi comunali elaborati grafici raffiguranti lo stato concessionato. Essendo la planimetria catastale successiva al 1967, si assume la planimetria catastale quale stato concessionato e le verifiche di conformità sono state eseguite in rapporto ad essa*):

1) sono presenti lievissime difformità dei tavolati interni, in particolare è stato modificato l'accesso al bagno sito al piano terra.

Tale difformità è regolarizzabile a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione, con costi presumibili stimati dal CTU in € 3.000,00 (di cui € 1.000,00 per sanzione). Il CTU precisa che la sanzione viene stimata in € 1.000,00 ma la stessa verrà determinata dall'Ufficio Tecnico in fase di rilascio della pratica.

2) al momento del sopralluogo la porta di accesso principale era stata rimossa ed è stato apposto un pannello in legno compensato a chiusura dell'apertura esterna.

Tale difformità è regolarizzabile a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante installazione della porta di ingresso come da elaborati grafici (situazione economicamente meno dispendiosa, secondo il CTU), con costi presumibili stimati dal CTU in € 1.000,00 per l'installazione di porta d'ingresso in legno.

- Il CTU ha altresì rilevato che non è stata reperita presso gli archivi comunali nessuna documentazione inerente l'agibilità/abitabilità. Il CTU stima un costo pari ad € 5.000,00 per l'ottenimento dell'agibilità comprensivo di spese tecniche e costi per l'adeguamento e certificazione degli impianti.

- Si fa in ogni caso avvertenza che, ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01, l'aggiudicatario, qualora sia applicabile al caso de quo la suddetta norma e 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.

* In merito alla conformità catastale, il CTU ha rilevato la seguente difformità:

- sono presenti lievissime difformità dei tavolati interni, in particolare è stato modificato l'accesso al bagno sito al piano terra.

Tale difformità è regolarizzabile a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante presentazione di planimetria catastale in variazione, con costi presumibili stimati dal CTU in € 600,00.

CONDIZIONI DI VENDITA

* L'immobile si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, nonché con tutti

i patti, le condizioni e le provenienze contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte eseguita (scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 17.03.2006 nn. 15044/2959 rep. Notaio Dott. Fabrizio Cimei di Lecco, debitamente registrata, trascritta a Lecco il 03.04.2006 ai nn. 6288/3961).

Il tutto salvo errori e come meglio specificato nell'atto di provenienza sopra indicato e nella perizia allegata agli atti della procedura.

* In merito allo stato occupativo del bene, si richiama quanto esposto dal CTU nella perizia allegati agli atti, dal Custode Giudiziario nella Relazione allegata agli atti e tutta la documentazione allegata agli atti della procedura.

MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO

L'offerente deve depositare in busta chiusa all'esterno della quale nulla deve essere annotato, **entro e non oltre le ore 12:00 del 10 MARZO 2025**, presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Roberto Bonacina, in Costa Masnaga (LC), Via C. Battisti n.2:

1. ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato come segue "PROC. ESEC. R.G.E. 99/2024 TRIB. LECCO" a titolo di cauzione, che dovrà essere in misura non inferiore ad 1/10 del prezzo offerto;

2. DICHIARAZIONE IN CARTA BOLLATA DA € 16,00, contenente:

- a) N. Procedura Esecutiva: R.G.E. 99/2024;
- b) Indicazione del prezzo offerto, del tempo e modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- b) Indicazione se si intenda avvalersi dell'agevolazione fiscale per la prima casa e/o di altre agevolazioni fiscali;
- c) Nel caso in cui l'offerente sia persona fisica
 - generalità dell'offerente (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico)
 - dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco)

- stato personale (libero, coniugato ed in tal caso il regime patrimoniale scelto dai coniugi)
- recapito (e-mail o fax) ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario,

allegando copia della Carta di Identità, copia del Codice Fiscale, eventuale copia del Permesso di Soggiorno ed estratto per riassunto di matrimonio in carta libera.

Nel caso in cui l'offerente sia persona giuridica

- Denominazione, sede legale, Codice Fiscale, Partita Iva, N. iscrizione al Registro delle Imprese della Provincia di appartenenza
- generalità del Legale Rappresentante (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico)
- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco)
- indicazione della fonte da cui derivano i poteri esercitati dal Legale Rappresentante
- recapito (e-mail o fax) ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario,

allegando certificato camerale di data non anteriore al 11.12.2024, copia della Carta di Identità del Legale Rappresentante, copia del Codice Fiscale del Legale Rappresentante, 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).

L'offerta è irrevocabile, salvo che il Professionista Delegato ordini l'incanto oppure siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

MODALITA' DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO

1) OFFERTE INEFFICACI:

- a) offerte pervenute oltre il termine delle ore 12.00 del 10 MARZO 2025;

- b) offerte inferiori all'offerta minima pari ad € 29.711,78;
- c) offerte non accompagnate da idonea cauzione;
- d) 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 di € 39.615,70, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base di € 39.615,70 e vi siano istanze di assegnazione, il Professionista 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 di € 39.615,70 e non siano state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato farà 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 Professionista Delegato è stato dal Giudice autorizzato a sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al Giudice stesso perché adotti provvedimenti opportuni.

3) PLURALITA' DI OFFERTE:

- a) qualora siano presentate più offerte, il Professionista Delegato invita in ogni caso alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base di € 39.615,70;

Se tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base di € 39.615,70, il Professionista Delegato procederà nel seguente modo:

- 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;
 - se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato procede con la vendita a favore del miglior offerente risultante dalla gara, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti di rimettere gli atti al Giudice affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Professionista 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 di € 39.615,70 e 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 di € 39.615,70;

In mancanza di tale presupposto, il Professionista Delegato procederà nel seguente modo:

- 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;
- se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato procede con la vendita a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta e 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 di rimettere gli atti al Giudice affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Professionista Delegato è stato autorizzato dal Giudice a sospendere l'aggiudicazione.

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 Professionista 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, ex art. 41, quarto comma del D.Lgs. 1/09/93 n. 385, versare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto creditore per capitale, accessori e spese (nella misura massima del 70% del prezzo), e nello stesso termine dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Roberto Bonacina, in Costa Masnaga (LC), Via C. Battisti n.2, il residuo (dedotta la cauzione già versata) nonché l'ulteriore somma, nella misura quantificata dal Professionista Delegato, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni, il tutto secondo le modalità di pagamento che saranno comunicate dal Professionista Delegato.

Si fa avvertenza che il suddetto termine non è soggetto a sospensione feriale.

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, lo condannerà al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo dei beni immobili a lui aggiudicati e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

AVVERTENZE

Per le modalità di pubblicazione si fa espresso riferimento all'art. 490 cpc ed a quanto disposto dal Giudice nell'ordinanza di vendita con delega.

Costa Masnaga, 31 dicembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Roberto Bonacina