

Avv. GLORIA AGOSTINI  
2300 Lecco – Via Aspromonte, 13  
Tel. 0341/364619 – Fax 0341/285245  
E-mail gloria.agostini@legalli.it

TRIBUNALE DI LECCO  
Procedura esecutiva immobiliare  
R.G.E. 144/2023

Giudice dell'Esecuzione:  
Dott. Mirco Lombardi

**AVVISO DI TERZA VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto Avv. GLORIA AGOSTINI, con studio in Lecco, Via Aspromonte 13 (tel. 0341/364619 – e-mail: [gloria.agostini@legalli.it](mailto:gloria.agostini@legalli.it)), Professionista Delegato, con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco 05.03.2024 comunicata a mezzo pec in data 06.03.2024, alla vendita dei beni immobili pignorati da CONDOMINIO RESIDENZA SAN MARTINO con atto trascritto a Lecco il 10/11/2023 ai nn. 16879/12806

**RENDE NOTO**

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario Avv. ROSARIO LO MONTE, con studio in Lecco, Viale Dante n. 20, tel.0341/283955 - fax 0341/587001 - e-mail [studio.lomonte@virgilio.it](mailto:studio.lomonte@virgilio.it)

**AVVISA**

che il 14 Marzo 2025 alle ore 12.00 dinanzi a sé, presso il proprio studio sito in Lecco, Via Aspromonte 13, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO alle seguenti

**CONDIZIONI DI VENDITA**

- PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO: € 77.641,22
- OFFERTA MINIMA EFFICACE A PARTIRE DA: € 58.230,92  
(non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze infra citate)
- Offerte in aumento in caso di gara: € 1.000,00

Il LOTTO UNICO il cui diritto di proprietà è oggetto della presente vendita giudiziaria, meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico nella Consulenza Estimativa Giudiziaria in data 06.02.2024 redatta dall'Arch. Roberto Furia Bonanomi, da intendersi qui richiamata e trascritta, si identifica come segue.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**PROPRIETÀ PIENA**

**SPAZIO DIREZIONALE AUTONOMO AD USO SOCIALE IN LECCO VIA PIO GALLI 4, FRAZIONE RANCIO, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI 232,99 MQ \***

Trattasi di spazio direzionale autonomo di 232,99 mq, ricompreso nel complesso denominato Residenza San Martino realizzato nel 2009, per usi destinati ad attività socio-sanitaria o assistenziale o destinati alla "gestione protetta" delle categorie speciali "anziani-disabili" o per attività correlate "all'associazionismo sociale" posto al piano seminterrato e secondo interrato e composto da due ampi vani fra loro collegati con doppi servizi (uno per piano) realizzati con misure e sanitari fruibili da utenza disabile, meglio identificati come segue.

**Identificazione catastale dell'unità immobiliare**

- Foglio 7 particella 812 sub. 718 (catasto fabbricati), sezione urbana RAN, categoria A/10, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 2.109,73 Euro, indirizzo catastale: VIA PASQUALE FUMAGALLI n. SNC, piano: S1, S2, intestato a GIANCARLO COGLIATI SOCIETA' COOPERATIVA sede in LECCO (LC), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord in senso orario, del piano seminterrato (catastalmente piano primo sottostrada), terrapieno mapp. 813, autorimesse mapp. 812 subalterni 739, 740, 741, 742, 743, corsello carraio sub. 776, mapp. 2057 marciapiede pubblico di via Pio Galli da cui si accede, del secondo piano interrato, terrapieno mapp. 813, autorimesse mapp. 812 subalterni 744, 745, 746, 747, 748, 750, 751, 752, 753, terrapieno mapp. 2057.

\* Per maggiori dettagli si rimanda alla Consulenza Estimativa Giudiziaria in data 06.02.2024 redatta dall'Arch. Roberto Furia Bonanomi.

## STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'Esperto Stimatore ha rilevato che l'unità immobiliare oggetto di vendita è libera.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE\*:

Convenzione Edilizia, stipulata il 31/12/2008 a firma di notaio Paolo Panzeri ai nn. 14986/10030 di repertorio, registrata il 09/01/2009 a Lecco ai nn. 169 serie 1T, trascritta il 12/01/2009 a Lecco ai nn. 255/187, a favore di Comune di Lecco, contro Giancarlo Cogliati Società Cooperativa.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA\*:

- 1) Ipoteca volontaria iscritta il 31/07/2012 a Lecco ai nn. 11148/1389, a favore di Banca Popolare di Milano s.c.a.r.l., contro Giancarlo Cogliati Società Cooperativa
- 2) Pignoramento immobiliare trascritto il 10/11/2023 a Lecco ai nn. 16879/12806, a favore di Condominio Residenza San Martino contro Giancarlo Cogliati Società cooperativa in liquidazione.

## ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE\*

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 700,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 3.600,00

## ATTI DI PROVENIENZA\*

Attuale proprietario

Atto stipulato il 31/12/2008 a ministero notaio Paolo Panzeri ai nn. 14986/10030 di repertorio, registrato il 09/01/2009 a Lecco ai nn. 169 serie 1T, trascritto il 12/01/2009 a Lecco ai nn. 254/186.

Precedenti proprietari

Si rinvia alla Consulenza Estimativa Giudiziaria in data 06.02.2024 redatta dall'Arch. Roberto Furia Bonanomi.

## PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA\*

### PRATICHE EDILIZIE

L'unità immobiliare oggetto di vendita è stata realizzata, come accertato dall'Esperto Stimatore, in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- DIA N. 144/2009 e successive varianti, intestata a "Giancarlo Cogliati" Società cooperativa, per lavori di Demolizione e ricostruzione di edificio esistente e formazione di corpo box interrato, presentata il 30/03/2009 con il n. 15663 di protocollo
- DIA N. 144/2009 e successive varianti, intestata a "Giancarlo Cogliati" Società cooperativa, per lavori di 2^ variante all'originaria DIA del 30.11.2009 n. 15663 di prot., presentata il 06/04/2012 con il n. 15666 di protocollo di protocollo.

### SITUAZIONE URBANISTICA\*:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 20.12.2021 (variazione del PGT per correzione di errore materiale non costituente variante), l'unità immobiliare oggetto di vendita ricadono in zona A5 - Tessuto storico degli altri nuclei di antica formazione, identificato quale area di servizi esistenti a valenza comunale, con tipologia parcheggi a raso. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA del Piano delle Regole, Articoli n. 3, 3.1, 3.2, 3.3, NTA del piano dei servizi, Articoli 4.B, 5.S8.

---

\* Per maggiori dettagli si rimanda alla Consulenza Estimativa Giudiziaria in data 06.02.2024 redatta dall'Arch. Roberto Furia Bonanomi

## GIUDIZI DI CONFORMITÀ\*:

### CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA\*

L'unità immobiliare oggetto di vendita presenta alcune difformità edilizie regolarizzabili, per la cui completa descrizione si rimanda alla Consulenza Estimativa Giudiziaria in data 06.02.2024 redatta dall'Arch. Roberto Furia Bonanomi.

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA\*

Nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

### ASSENZA DI GARANZIE

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati negli atti di provenienza a parte debitrice. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati nella Consulenza Estimativa Giudiziaria, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa che nella determinazione del prezzo base si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 5% sul valore 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.

\* \* \*

La presentazione di offerta presuppone l'attenta lettura sia della Consulenza Estimativa Giudiziaria in data 06.02.2024 redatta dall'Arch. Roberto Furia Bonanomi sia del presente avviso di vendita.

\* \* \*

### MODALITA' DI VENDITA

#### 1. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerente dovrà depositare la propria OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita, sito in Lecco, Via Aspromonte 13, entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita senza incanto.

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà recare all'esterno alcuna indicazione o annotazione).

Il Professionista Delegato o suo incaricato annoterà sulla busta data ed ora di consegna dell'offerta, nome di chi provvede al deposito che potrà essere persona diversa dall'offerente, numero della procedura esecutiva immobiliare (RGE 144/2023), data e ora della vendita senza incanto.

#### 2. REDAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta, redatta in carta bollata da Euro 16,00, dovrà riportare:

a. le complete generalità dell'offerente:

se l'offerta è presentata da una persona fisica, dovranno essere indicati cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale e partita IVA se presente, recapito telefonico, dichiarazione o elezione di domicilio nel Comune di Lecco ex art. 582 cpc – in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di

---

\* Per maggiori dettagli si rimanda alla Consulenza Estimativa Giudiziaria in data 06.02.2024 redatta dall'Arch. Roberto Furia Bonanomi

Lecco - stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge sia presente il giorno fissato per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.), provvedendo altresì ad allegare copia del codice fiscale e della carta d'identità in corso di validità, nonché l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio in carta libera; l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali; se l'offerta è presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice; se l'offerta è presentata da cittadino di Stato non facente parte della Comunità Europea certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno in corso di validità; l'indicazione di un recapito e-mail ai fini delle comunicazioni che dovranno essere inviate dagli organi della procedura;

se l'offerta è presentata da una persona giuridica, dovranno essere indicati denominazione, sede, numero di iscrizione al registro delle imprese della provincia di appartenenza, allegando certificato camerale di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente alle generalità e ai documenti del legale rappresentante, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri dello stesso, provvedendo ad allegare procura notarile ovvero copia della delibera assembleare, corredata eventualmente da statuto e/o patti sociali; dichiarazione o elezione di domicilio nel Comune di Lecco ex art. 582 cpc – in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Lecco; l'indicazione di un recapito e-mail ai fini delle comunicazioni che dovranno essere inviate dagli organi della procedura.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza e, in mancanza, un analogo codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al Professionista Delegato.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerta potrà essere presentata anche da un avvocato per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

- b. indicazione della procedura esecutiva nonché, nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto a cui si riferisce l'offerta ed i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
- c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;
- 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 cpc con le garanzie ad esse inerenti e la conseguente liberazione del debitore.
- f. il termine di pagamento del prezzo, non superiore a 120 giorni dalla data della vendita (senza sospensione del periodo feriale), mai prorogabile;
- g. all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile, intestato a "PROC. ESEC. IMMOBILIARE RGE N. 144/2023 TRIB. DI LECCO" di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di CAUZIONE, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- h. il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, determina l'inammissibilità dell'offerta; la cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara;
- i. l'offerta presentata è irrevocabile salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

### 3. APERTURA DELLE BUSTE E GARA

Il giorno 14.03.2025 alle ore 12.00 fissato per la vendita senza incanto, presso lo studio dell'Avv. Gloria Agostini, in Lecco, Via Aspromonte 13, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo procuratore con procura notarile da prodursi all'apertura della gara, salvo che partecipi per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

Nel caso di presentazione di più offerte, il Professionista Delegato darà inizio alla gara alla quale potranno partecipare tutti gli offerenti, le cui offerte siano state ritenute valide, presenti avanti il Professionista Delegato.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di 2 minuti.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Per quanto riguarda le offerte si precisa che saranno così giudicate:

**a) OFFERTE VALIDE**

saranno considerate valide le offerte pari o superiori all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita, presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita senza incanto, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

**b) OFFERTE INEFFICACI**

saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre la scadenza del termine od inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base dell'immobile come indicato nel presente avviso di vendita o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto e/o prive dei requisiti richiesti al precedente punto 2 e o presentate da soggetti giuridici sprovvisti dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari.

**c) 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 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 dell'immobile e non siano state presentate 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 autorizzato a sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al Giudice perché adotti i provvedimenti opportuni.

**d) PLURALITA' DI OFFERTE**

a) qualora siano presentate più offerte, il Professionista Delegato invita gli offerenti alla gara, aggiudicando l'immobile a favore del miglior offerente, purché l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita; nel caso in cui il prezzo offerto dopo la gara risulti ancora inferiore al prezzo base il Professionista Delegato procederà nel seguente modo:

a1) se sono state depositate istanze di assegnazione rimetterà gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti;

a2) se non sono state depositate istanze di assegnazione aggiudicherà l'immobile al miglior offerente risultante dalla gara a meno che ritenga di rimettere gli atti al Giudice evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita; in tal caso il Professionista Delegato è autorizzato a sospendere l'aggiudicazione.

b) in caso di mancata partecipazione alla gara, il Professionista Delegato aggiudicherà l'immobile all'offerente che abbia formulato miglior offerta e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita; nel caso in cui il prezzo offerto risulti inferiore al prezzo base, il Professionista delegato procederà nel seguente modo:

b1) se sono state depositate istanze di assegnazione, rimetterà gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti;

b2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato aggiudicherà l'immobile all'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, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Professionista Delegato è autorizzato fin da ora a sospendere l'aggiudicazione.

**4. AGGIUDICAZIONE**

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, il quale dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (senza sospensione nel periodo feriale), versare il prezzo, dedotta la cauzione già versata, nonché l'ulteriore somma nella misura che verrà quantificata dal Professionista Delegato a titolo di fondo spese necessario per il

trasferimento dei beni, il tutto mediante assegni circolari di emissione bancaria non trasferibili intestati a “PROC. ESEC. IMMOBILIARE RGE 144/2023 TRIB. DI LECCO” e/o a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura (IBAN IT59 G056 9622 9020 0003 0731 X65). Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell’aggiudicatario di mutuare anche l’intera somma. Il termine non è prorogabile.

Si avvisa che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo nel termine di 120 giorni (senza sospensione feriale) dall’aggiudicazione, il Giudice dell’Esecuzione dichiarerà la decadenza dell’aggiudicatario inadempiente; verrà trattenuta la cauzione a titolo di multa e l’aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento dell’eventuale differenza tra il prezzo dei beni immobili a lui aggiudicati e quello minore eventualmente realizzato con successiva aggiudicazione. Qualora l’aggiudicatario non lo esenti, il Custode Giudiziario procederà alla liberazione dell’immobile da persone e cose, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

I diritti immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le iscrizioni, le trascrizioni gravanti sugli immobili sono indicati nella Consulenza Estimativa Giudiziaria in data 06.02.2024 cui si rinvia.

\* \* \*

Il presente avviso di vendita, unitamente a copia delle ordinanze di vendita con delega al sottoscritto e della Consulenza Estimativa Giudiziaria redatta in data 06.02.2024 dall’Arch. Roberto Furia Bonanomi con i relativi allegati saranno inseriti in siti internet specializzati per le vendite giudiziarie.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o avanti al Giudice dell’Esecuzione saranno effettuate in base alla delega conferita al Professionista Delegato alla vendita presso lo Studio dello scrivente sito in Lecco, Via Aspromonte 13.

Per informazioni sulla vendita ci si può rivolgere al Professionista Delegato Avv. Gloria Agostini mentre per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto esecutato potranno essere fornite dalla Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lecco a chiunque ne abbia interesse, come disposto dall’art. 570 cpc.

Lecco, 15 gennaio 2025

Il Professionista Delegato - Avv. Gloria Agostini