

## **TRIBUNALE DI LECCO**

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 102/2022 (+ 89/2023)**

**AVVISO DI TERZA VENDITA DI BENI IMMOBILI**

### **LOTTO PRIMO**

#### **1/1 PROPRIETA' PIENA**

**Compendio immobiliare posto nei Comuni di Viganò (LC) e Sirtori (LC), e precisamente:**

**a) In Comune di VIGANO' (LC), via 24 Maggio nn. 34-36, fabbricato principale composto da:**

**- RISTORANTE, sviluppato sui piani seminterrato, terra, primo e secondo, composto al piano seminterrato da disimpegni, 4 celle frigorifero, 2 piccoli vani, 2 ripostigli, 2 magazzini, cantina vini, locale lavaggio, locale pasticceria, portico, 2 locali di sgombero, autorimessa, corsello e centrale termica; al piano terra da ingresso, guardaroba, disimpegno, bagno con antibagno, sala attesa, ingresso secondario, veranda, cucina, piccolo vano ripostiglio, disimpegno, sala ristorante e 2 balconi; al piano primo da disimpegni, sala ristorante, terrazzo, ripostiglio, antibagno, servizi igienici uomini, servizi igienici donne, 3 balconi; al piano secondo da disimpegni, 2 uffici, archivio, locale di servizio, 2 w.c., spogliatoi uomini, spogliatoi donne, 3 balconi; con scala di collegamento interno tra il piano terra ed il piano primo;**

**- APPARTAMENTO al piano secondo, composto da ingresso, disimpegno, 2 camere, bagno, soggiorno, cucina, 2 balconi;**

**con scala interna di collegamento in servizio a tutti piani (seminterrato, terra, primo e secondo);**

**- AREA pertinenziale in parte adibita a giardino ed orto ed in parte a spazi di manovra.**

Identificazione catastale:

\* NCEU foglio 2, mappale 809, subalterno 701, Via 24 Maggio n. 36, P. S1-T-1-2, Cat. D/8, R.C. € 18.576,95

(deriva da Variazione identificativi per allineamento mappe del 06.07.2021 in atti dal 06.07.2021 Variazione

identificativo per riordino fondiario -n. 28/2021-; precedente identificativo: NCEU foglio 4, mappale 809, subalterno 701);

\* NCEU foglio 2, mappale 809, subalterno 4, Via 24 Maggio, P. 2, Cat. A/2, Cl. 2, consistenza 5 vani, Sup. Cat. Totale 82 mq - Tot. escluse aree scoperte 78 mq, R.C. € 413,17 (deriva da Variazione identificativi per allineamento mappe del 06.07.2021 in atti dal 06.07.2021 Variazione identificativo per riordino fondiario -n. 28/2021-; precedente identificativo: NCEU foglio 4, mappale 809, subalterno 4; ed ancor prima da Variazione modifica identificativo del 25.06.1981 Pratica n. LC0076394 in atti dal 23.04.2008 Variazione per modifica identificativo -n. 18.1/1981-; precedente identificativo: NCEU tipo P, anno 1981, prot. 18);

\* NCT foglio 2, mappale 809, Qualità classe Ente Urbano, superficie are 25.81 (deriva da Riordino fondiario del 05.07.2021 Pratica n. LC0049899 in atti dal 05.07.2021 da Rilievo aerofotogrammetrico -n. 11083.1/2021; precedente identificativo: NCT foglio 9, mappale 809, superficie are 24.80).

*Si fa avvertenza che per il ristorante catastalmente è indicato il numero civico 36, in realtà i civici sono nn. 34-36; per l'appartamento catastalmente non è indicato il numero civico, in realtà il civico è il n. 34.*

**b) In Comune di SIRTORI (LC), via Teresa Prevosti:**

**- VERANDA AD USO SALA RISTORANTE (edificata su area identificata allo stato al NCT Foglio 1, mapp. 2536, Ente Urbano), posta in corpo staccato al piano terra;**

**- AREA pertinenziale in parte adibita a giardino e spazi di ricevimento all'esterno ed in parte a strada di accesso, parcheggi e spazi di manovra.**

Identificazione catastale:

\* NCEU Sez. Urb. SIR, foglio 6, mappale 2536, Via Teresa Prevosti n. snc, P. T, Cat. D/8, R.C. € 821,17;

\* NCT foglio 1, mappale 1872, Qualità classe Semin Arbor 2, superficie are 11.80, R.D. € 4,88, R.A. € 4,27;

\* NCT foglio 1, mappale 1877, Qualità classe Semin Arbor 2, superficie are 2.00, R.D. € 0,83, R.A. € 0,72;

\* NCT foglio 1, mappale 1874, Qualità classe Semin Arbor 3, superficie are 3.40, R.D. € 1,05, R.A. € 0,97;

\* NCT foglio 1, mappale 1885, Qualità classe Semin Arbor 2, superficie are 31.97, R.D. € 13,21, R.A. € 11,56.

Confini in corpo dell'intero compendio: in Comune di Sirtori, mapp. 3059, mapp. 1883, mapp. 1884, mapp. 2665; in Comune di Viganò, mapp. 1474, via 24 Maggio, mapp. 810, via 24 Maggio; in Comune di Sirtori, via Teresa Prevosti, via della Canova.

\*\*\*

## **VENDITA SENZA INCANTO: 13 MAGGIO 2025 ore 14:00**

presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Roberto Bonacina,  
in Costa Masnaga (LC), Via C. Battisti n. 2

**PREZZO BASE:** € 593.160,57

**OFFERTA MINIMA:** € 444.870,43

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

\*\*\*

Per visione immobile: Custode giudiziario AVV. STEFANIA TICOZZI

tel. 0341/363448

e-mail: stefaniaticozzi@yahoo.it

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 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**

\* Il CTU ha rilevato le seguenti pratiche edilizie:

- LICENZA EDILIZIA N. 68 (Comune di Viganò), per lavori di Costruzione casa di abitazione, rilasciata il 17/04/1964 con il n. 413 di prot.;
- Nulla osta per esecuzione lavori edili N. 68 (Comune di Viganò), per lavori di Varianti interne a L.E. del 17/04/1964, rilasciata il 17/03/1966 con il n. 68 di prot.;
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità n.68 (Comune di Viganò), rilasciata il 10/06/1966 con il n. 757 di prot.;
- Licenza Edilizia N. 112 (Comune di Viganò), per lavori di ampliamento fabbricato esistente mediante costruzione di terrazzo, rilasciata il 03/06/1968 con il n. 112 di prot.;

- Permesso di agibilità n. 112 (Comune di Viganò), rilasciato il 02/09/1968 con il n. 1662 di prot.;
- Licenza Edilizia N. 159 (Comune di Viganò), per lavori di Costruzione veranda, rilasciata il 26/08/1969 con il n. 159 di prot.;
- Licenza Edilizia N. 229 (Comune di Viganò), per lavori di trasformazione interna edificio ristorante, rilasciata il 31/12/1973 con il n. 229 di prot.;
- Licenza edilizia N. 230 (Comune di Viganò), per lavori di ampliamento locale uso cucina ristorante, rilasciata il 31/12/1973 con il n. 230 di prot.;
- Concessione Edilizia N. 920 (Comune di Viganò), per lavori di Sistemazione area esterna e riqualificazione verde privato, rilasciata il 03/11/1993 con il n. 920 di prot.;
- Concessione in Sanatoria N. 10/94 (Comune di Sirtori), per lavori di Chiusura porticato esistente, rilasciata il 29/12/1994 con il n. prot. 7;
- Denuncia Inizio Attività (Comune di Viganò), per lavori di Adeguamento piano seminterrato, presentata il 20/03/1997 con il n. prot. 1008;
- Permesso di Costruire parzialmente in sanatoria N. 13/2006 (Comune di Viganò), per lavori di Opere eseguite in assenza di titolo abilitativo e in difformità rispetto a quelli rilasciati in passato ed Opere di eliminazione barriere architettoniche, rilasciato il 19/09/2008 con il n. prot. 4271;
- Denuncia Inizio Attività N. 26/2010 (Comune di Viganò), per lavori di Realizzazione bagno a piano terra, presentata il 03/12/2010;
- Denuncia Inizio Attività N. 02/2011 (Comune di Viganò), per lavori di Modifiche interne di spostamento tavolati (variante DIA 26/2010), presentata il 28/01/2011 con il n. prot. 541;
- Comunicazione Interventi Manutenzione Straordinaria (Comune di Viganò), per lavori di modifiche interne, presentata il 29/07/2011 con il n. prot. 4126.

\* Il CTU ha rilevato che i terreni siti in Sirtori (LC) oggetto del presente avviso di vendita ricadono per la maggior parte in zona Ambito residenziale a densità rada – C e per una porzione marginale in zona Sede stradale.

\* In merito alla conformità edilizia, il CTU ha rilevato le seguenti difformità:

- lievi difformità interne. Tali difformità sono regolarizzabili a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante pratica regolarizzazione difformità interne, con costi presumibili stimati dal CTU in € 6.000,00 (importo approssimato in quanto soggetto a sanzione determinata dall'ufficio tecnico comunale);
- nel terreno pertinenziale sono presenti alcuni manufatti non autorizzati, principalmente utilizzati come deposito e/o area rifiuti, e sono installate delle strutture ombreggianti ("vele") nella zona "veranda" anch'esse non autorizzate. Tali difformità sono regolarizzabili a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante rimozione dei manufatti, con costi presumibili stimati dal CTU in € 5.000,00 (il CTU ha precisato che, visto lo stato di manutenzione delle strutture e la caratteristica dei manufatti, la soluzione meno onerosa per la regolarizzazione è la rimozione degli stessi);
- nel terreno di pertinenza in Comune di Sirtori sono state rilevate opere non autorizzate: zona pavimentata utilizzata come dehor della veranda; manufatti per realizzazione giardino: vialetti; muretti, vasche etc..; modifica del terreno naturale per la creazione di spazio adibito a parcheggio. Tali difformità sono regolarizzabili a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante pratica paesaggistica ed edilizia per sanatoria, con costi presumibili stimati dal CTU in € 10.000,00 (importo approssimato in quanto soggetto a sanzione determinata dall'ufficio tecnico comunale).

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 ed i beni 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.

\* In merito alla conformità catastale, il CTU ha rilevato le seguenti difformità:

- difformità interne. Tali difformità sono regolarizzabili a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante denunce Docfa di variazione, con costi presumibili stimati dal CTU in € 2.000,00.

\* Si fa inoltre avvertenza che, in caso di presenza di amianto, ai sensi delle Legge Regionale della Lombardia n.17 del 29.09.2003 e successive modifiche e della Delibera della Giunta

Regionale della Lombardia n.8/1526 del 22.12.2005, l'aggiudicatario dovrà inviare autonotifica all'ASL territorialmente competente.

\*\*\*

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

\* I beni 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, nonché con tutti i patti, le condizioni e le provenienze contenuti e richiamati negli atti di provenienza; con espresso e pieno riferimento a tutto quanto contenuto e richiamato nell'atto del 30.10.1989 nn. 117152/36101 rep. Notaio Dott. Modesto Bosisio di Merate, trascritto a Lecco il 29.11.1989 ai nn. 11726/8431; con espresso e pieno riferimento alla servitù di passo pedonale e carrale di cui alla scrittura privata autenticata del 22.10.1997 n. 112632 rep. Notaio Dott. Franco Panzeri di Merate, trascritta a Lecco il 07.11.1997 ai nn. 13146/8640; con espresso e pieno riferimento a tutto quanto contenuto e richiamato nella scrittura privata con sottoscrizione autenticata dell'11.09.2003 nn. 140170/30827 rep. Notaio Dott. Franco Panzeri di Olgiate Molgora (LC), trascritta a Lecco il 18.09.2003 ai nn. 14288/9612; con espresso e pieno riferimento a tutto quanto contenuto e richiamato nella scrittura privata con sottoscrizione autenticata dell'11.09.2003 nn. 140171/30828 rep. Notaio Dott. Franco Panzeri di Olgiate Molgora (LC), trascritta a Lecco il 18.09.2003 ai nn. 14289/9613.

Il tutto salvo errori e come meglio specificato negli atti sopra indicati e nella perizia allegata agli atti della procedura.

\* In merito allo stato occupativo dei beni, 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.

Si segnala, in particolare, con riferimento tra gli altri ai beni oggetto del presente avviso di vendita, il contratto di affitto d'azienda stipulato in data 27.03.2017 con atto autenticato nelle firme dal Dott. Alberto Paleari, Notaio in Monza, rep. 92771 racc. 36184, opponibile alla procedura (e successiva modifica del suddetto contratto stipulata in data 14.05.2019 con atto autenticato nelle firme dal Dott. Alberto Paleari, Notaio in Monza, rep. 97697 racc. 39927,

opponibile alla procedura; successiva modifica del suddetto contratto redatta con scrittura privata, non opponibile alla procedura; successiva modifica del suddetto contratto redatta in data 20.12.2021 con scrittura privata registrata presso l’Agenzia delle Entrate di Monza il 21.01.2022 n. 177 serie 3, opponibile alla procedura). Si precisa però che l’opzione di acquisto prevista nel suddetto contratto di affitto d’azienda (e successive modifiche), stante la documentazione in atti, non è opponibile alla procedura.

Si segnala altresì che l’attuale affittuaria risulta destinataria della notifica del 10.07.2019 di atto di pignoramento di crediti verso terzi relativo ai crediti vantati dall’esecutata nei confronti dell’affittuaria stessa.

\*\*\*

### **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 12 MAGGIO 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. 102/2022 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: R.G.E. 102/2022;
- b) Indicazione del Lotto per il quale intende presentare l’offerta;
- c) Indicazione del prezzo offerto, del tempo e modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta;
- d) Indicazione se si intenda avvalersi dell’agevolazione fiscale per la prima casa e/o di altre agevolazioni fiscali;
- e) 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 13.02.2025, 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 12 MAGGIO 2025;

b) offerte inferiori all'offerta minima pari ad € 444.870,43;

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 € 593.160,57, la stessa sarà senz'altro accolta;

b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base di € 593.160,57 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 € 593.160,57 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 € 593.160,57;

Se tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base di € 593.160,57, 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 € 593.160,57 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 € 593.160,57;

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, oggetto della presente procedura esecutiva – Lotto Primo-, 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 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, 29 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Roberto Bonacina