

TRIBUNALE DI LECCO

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

AVVISO DI TERZA VENDITA DI BENI IMMOBILI

LOTTO QUARTO

1/1 PROPRIETA' PIENA

In Comune di BARZANO' (LC), Località Dagò Inferiore, Via Papa Giovanni XXIII n. 87, in tipica corte lombarda:

- APPARTAMENTO, con accessi indipendenti da cortile comune, sviluppato su due piani oltre soppalco al piano primo collegati da scala interna, composto al piano terra da soggiorno, disimpegno e cucina; al piano primo da due camere, disimpegno e bagno; al piano primo (soppalco) da locale di sgombero (allo stato adibito a camera e bagno);**
- BOX pertinenziale al piano terra, adiacente all'appartamento sopra descritto;**
- piccolo LOCALE AD USO DEPOSITO pertinenziale, posto al piano terra in fabbricato separato.**

Identificazione catastale:

* NCEU foglio 10, mappale 600, subalterno 739, Via Giovanni XXIII n. 87, P. T-1, Cat. A/3, Cl. 2, consistenza 4,5 vani, Sup. Cat. Totale 80 mq - Tot. escluse aree scoperte 80 mq, R.C. € 313,75 (deriva da Variazione identificativi per allineamento mappe del 18.05.2021 in atti dal 18.05.2021 Variazione identificativo per riordino fondiario –n. 21/2021-; precedente identificativo: NCEU foglio 7, mappale 600, subalterno 739);

* NCEU foglio 10, mappale 600, subalterno 740, Via Giovanni XXIII n. 87, P. T, Cat. C/6, Cl. 2, consistenza 11 mq, Sup. Cat. Totale 13 mq, R.C. € 51,13 (deriva da Variazione identificativi per allineamento mappe del 18.05.2021 in atti dal 18.05.2021 Variazione identificativo per riordino fondiario –n. 21/2021-; precedente identificativo: NCEU foglio 7, mappale 600, subalterno 740);

* NCEU foglio 10, mappale 600, subalterno 741, Via Giovanni XXIII n. snc, P. T, Cat. C/2, Cl. U, consistenza 1 mq, Sup. Cat. Totale 2 mq, R.C. € 2,69 (deriva da Variazione identificativi per allineamento mappe del 18.05.2021 in atti dal 18.05.2021 Variazione identificativo per riordino fondiario –n. 21/2021-; precedente identificativo: NCEU foglio 7, mappale 600, subalterno 741).

Confini in corpo dell'appartamento e del box: cortile comune, altra u.i., cortile comune, altra u.i..

Confini del locale ad uso deposito: altre u.i. per tre lati, cortile comune.

Agli immobili sopra descritti competono le proporzionali quote di comproprietà agli spazi ed enti comuni del compendio immobiliare di cui fanno parte, tali da considerarsi ai sensi di legge e/o per destinazione, al riguardo richiamate le risultanze dell'atto dell'08.01.1936 nn. 18856/12479 rep. Notaio Dott. Gallizia di Milano, trascritto a Lecco il 06.03.1936 ai nn. 683/598. In particolare, tra l'altro, è ente comune il mapp. 600 sub. 1 (bene non censibile comune a tutti i subalterni del mappale 600).

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: € 36.805,33

OFFERTA MINIMA: € 27.604,00

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

* La costruzione dei fabbricati di cui fanno parte gli immobili oggetto del presente avviso di vendita ha avuto inizio in data antecedente al 01.09.1967.

Successivamente a tale data, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione per opere di Manutenzione Straordinaria N. 5718/1990, relativa ai solai, intonaci, manto di copertura, canali e pluviali, rilasciata il 19/10/1990;
- Autorizzazione per opere di Manutenzione Straordinaria N. 4380/1993 di prot., per formazione di nuova apertura e rifacimento parziale di solaio, rilasciata il 26/10/1993;
- Autorizzazione Paesaggistica N. 174/2005, per lavori di Ristrutturazione di porzione di fabbricato residenziale esistente in piano di recupero, rilasciata il 16/06/2006;
- Denuncia Inizio Attivita' N. 19/2007, per lavori di Ristrutturazione ad uso residenziale di fabbricato esistente, presentata il 06/02/2007 con il n. prot. 1462;
- Permesso di costruire N. 51/2007, per lavori di variante a DIA del 6/2/2007 PE 19/2007, rilasciata il 21/06/2007;
- Denuncia Inizio Attivita' N. 143/2007, per lavori di variante a DIA del 6/2/2007 PE 19/2007 ed a P.C. 51/2007 del 21/06/2007, presentata il 23/08/2007 con il n. prot. 9711;
- Richiesta rilascio del certificato di agibilità (relativo all'appartamento ed al box), presentata il 17/12/2007 con il n. prot. 14212, e successiva integrazione presentata il 05/03/2008 con il n. prot. 2608.

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

- modifica distribuzione interna, realizzazione servizio igienico e formazione velux al piano soppalco.

Tali difformità sono regolarizzabili a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante rimozione dei sanitari e trasformazione della destinazione uso del locale al piano primo (soppalco) -con costi presumibili stimati dal CTU in € 500,00- e presentazione di una pratica paesaggistica e di una pratica edilizia, entrambe in sanatoria, per diversa distribuzione interna e realizzazione velux (l'autorizzazione paesaggistica è soggetta al parere della Commissione Paesaggio) -con costi presumibili stimati dal CTU in € 4.000,00 (importo approssimato comprensivo delle sanzioni)-. Il CTU precisa che opere simili in zona vengono generalmente autorizzate; se invece l'autorizzazione paesaggistica non fosse concessa, sarà necessario chiudere i velux e ripristinare la soprastante copertura.

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 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.

* In merito alla conformità catastale, il CTU ha rilevato le medesime difformità sopra riportate in merito alla conformità edilizia.

Tali difformità sono regolarizzabili a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante denuncia variazione catastale, con costi presumibili stimati dal CTU in € 500,00.

CONDIZIONI DI VENDITA

* 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, 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 dell'08.01.1936 nn. 18856/12479 rep. Notaio Dott. Gallizia di Milano, trascritto a Lecco il 06.03.1936 ai nn. 683/598 (per quanto attuale e riferibile agli immobili oggetto del presente avviso di vendita); con espresso e pieno riferimento a tutto quanto contenuto e richiamato nella convenzione edilizia (e nei relativi allegati) sottoscritta con il Comune di Barzanò il 05.02.2007 nn. 163989/15423 di rep. Notaio Dott. Filippo Carlisi di Casatenovo (LC), trascritta a Lecco il 02.03.2007 ai nn. 4207/2505 (per quanto attuale e riferibile agli immobili oggetto del presente avviso di vendita); con espresso e pieno riferimento a tutto quanto contenuto e richiamato nell'atto di compravendita dell'11.04.2008 nn. 156802/36961 rep. Notaio Dott. Franco Panzeri di Olgiate Molgora (LC), trascritto a Lecco il 28.04.2008 ai nn. 7248/4625. 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 € 27.604,00;
- 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 € 36.805,33, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base di € 36.805,33 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 € 36.805,33 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 € 36.805,33;

Se tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base di € 36.805,33, 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 € 36.805,33 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 € 36.805,33;

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 Quarto-, 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