

TRIBUNALE DI LECCO
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 72/2024
AVVISO DI TERZA VENDITA -3- DI BENI IMMOBILI
LOTTO UNICO
1/1 PROPRIETA' PIENA

In Comune di MISSAGLIA (LC), fraz. Maresso, Via Monte Grappa n. 1D, in complesso a corte:

- APPARTAMENTO indipendente in proprietà da terra a cielo, in completa adesione a fabbricati limitrofi costitutivi di corte, sviluppato su due piani (piano terra e piano primo) collegati da scala interna a chiocciola, composto da ingresso, bagno, camera e soggiorno-cucina al piano terra, e da due camere ed un bagno al piano primo.

Nella zona ingresso e bagno al piano terreno, è presente altresì un solaietto intermedio, con vano ripostiglio accessibile da botola presente nella camera da letto.

L'accesso si ha dall'interno della corte comune, corte che è accessibile sia pedonalmente passando da andito comune posto al civico n. 3 di via Don. Biffi, che con i mezzi (solo per carico e scarico) passando dall'arco di ingresso posto al civico n. 1 di via Monte Grappa.

Il piano primo è accessibile anche dall'esterno tramite ballatoio comune, con porta presente nella camera principale.

Identificazione catastale:

* NCEU Sez. Urb. MAR, foglio 2, mappale 21, subalterno 702, Via Don Cesare Biffi n. 3, P. T-1, Cat. A/3, Cl. 1, consistenza 5 vani, Sup. Cat. Totale Mq. 83 - Tot. escluse aree scoperte Mq. 83, R.C. € 271,14 (deriva da Variazione del 21.09.2018 Pratica n. LC0060914 in atti dal 21.09.2018 Bonifica identificativo catastale -n. 20218.1/2018-: precedente identificativo NCEU Sez. Urb. MAR, foglio 1, mappale 21, subalterno 702).

Confini da nord in senso orario: - del piano terra: cortile comune, altra unità immobiliare, via Don Cesare Biffi, altra unità immobiliare; - del piano primo: ballatoio comune, altra unità immobiliare, prospetto su via Don Cesare Biffi, altra unità immobiliare.

Al bene sopra descritto compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c..

VENDITA SENZA INCANTO: 10 NOVEMBRE 2026 ore 14:00

presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Roberto Bonacina,

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

PREZZO BASE: € 22.774,00

OFFERTA MINIMA: € 17.080,50

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

Per visione immobile: Custode giudiziario AVV. SERENA PANZERI

tel. 329/3479666 e-mail: serena.panzeri6@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

* L'edificio 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 le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione allaccio fognatura N. 93, per lavori di Allacciamento alla fognatura pubblica, presentata il 31/08/1987, rilasciata il 06/06/1989 con il n. 93 di PE di prot.
- Autorizzazione Edilizia N. 20, per lavori di Formazione di servizio igienico, presentata il 25/01/1989 con il n. 422 di prot., rilasciata il 21/02/1989 con il n. 20 di PE di prot.;
- Autorizzazione Edilizia N. 32/01, per lavori di Restauro e risanamento conservativo, presentata il 12/05/2001 con il n. 7757 di prot., rilasciata il 09/07/2001 con il n. 11216 di prot.; Autorizzazione Paesaggistica n. 108/01 del 25.06.2001;

- Autorizzazione paesaggistica N. 16/02, per lavori di tinteggiatura facciate, presentata il 21/01/2002 con il n. 964 di prot., rilasciata il 01/02/2002 con il n. 1857 di prot..

* Il CTU ha rilevato che l'immobile oggetto del presente avviso di vendita ricade in zona "CS - Centri storici e nuclei di antica formazione".

Il CTU ha altresì rilevato che l'immobile oggetto del presente avviso di vendita è sottoposto a vincolo Paesaggistico, poichè l'intero Comune di Missaglia è considerato bellezza d'insieme ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e smi, per vincolo sancito con D.M. 1 luglio 1967.

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

- 1) variazioni dimensionali della superficie lorda di pavimento entro la tolleranza edilizia del 5%. Il CTU precisa che negli elaborati grafici utilizzati per la verifica dello stato legittimo sono presenti sia errori materiali di rilievo dello stato di fatto, quali ad esempio i muri che non sono perfettamente in squadro bensì parzialmente inclinati, sia differenze tra le quote riportate e le misure effettuate in scala sul disegno. In ogni caso trattandosi di fabbricato di corte costruito in epoca remota, le murature perimetrali e le aperture di facciata non sono state alterate (ad eccezione delle aperture specificate in progetto);
- 2) il rapporto areo-illuminante delle camere poste al piano primo è inferiore al minimo previsto dal vigente RLI;
- 3) il disimpegno antistante il bagno del piano primo non è stato realizzato;
- 4) l'unità abitativa è sprovvista del certificato di agibilità (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.).

Tali difformità sono regolarizzabili a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante presentazione ed ottenimento di SCIA in sanatoria, ai sensi dell'Art. 36-bis DPR 380/2001. La SCIA in sanatoria è condizionata all'esecuzione di opere edili finalizzate a conformare l'unità abitativa alle norme dettate dal vigente Regolamento d'Igiene quali, a titolo esemplificativo (in quanto sono possibili ulteriori soluzioni che prevedano la riduzione della superficie dei locali o la conversione degli stessi in vani accessori), l'ampliamento della finestra della camera minore posta al piano primo (come da Autorizzazione Edilizia n. 32/01), la sostituzione della porta d'accesso cieca con serramento vetrato nella camera maggiore al piano primo.

In relazione al vincolo paesaggistico presente sull'intero territorio del Comune di Missaglia, il CTU segnala che a suo parere le varianti rilevate non sono soggette a richiesta di compatibilità paesaggistica, in quanto le minime modifiche da apportare ai serramenti sono escluse ai sensi del D.P.R. 31/17, punto A.2 Allegato A (diversamente interpretando le norme vigenti, sarà necessario ottenere preventiva autorizzazione paesaggistica).

In relazione alla verifica di conformità sismica il CTU segnala che, a suo parere, le minime varianti risultano escluse dalla verifica, poiché il Comune di Missaglia è a bassa sismicità (Zona 3). Essendo però l'immobile sprovvisto del certificato di agibilità è in ogni caso necessario redigere attestazione di conformità sismica, a cura di strutturista abilitato.

I costi presumibili per le suddette regolarizzazioni sono stati stimati dal CTU in € 4.000,00 per opere edili per ampliamento finestra esistente e sostituzione di portoncino d'accesso con ante cieche, con omologo con ante parzialmente vetrate -stima di massima a corpo-; € 1.500,00 per oneri professionali per redazione e deposito pratica di Scia in Sanatoria, esclusi cassa ed iva; € 1.032,00 per sanzione pecuniaria relativa alla pratica di Scia in Sanatoria, da determinarsi a cura dell'Amministrazione -stima di massima-; € 1.500,00 per redazione di attestazione di conformità sismica, a cura di strutturista abilitato.

Il CTU ha altresì rilevato la seguente difformità:

1) l'unità immobiliare risulta sprovvista del certificato di agibilità (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; DLgs 42/04; e s.m.i.).

Tale difformità è regolarizzabile a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante redazione e deposito di SCIA per l'agibilità dell'unità abitativa, con elaborazione dei relativi certificati, tra i quali idoneità statica e sismica (già quantificata nella sanatoria edilizia), dichiarazioni di rispondenza degli impianti, conformità requisiti igienico sanitari, con costi presumibili stimati dal CTU in € 3.000,00 -stima di massima in relazione agli eventuali interventi minimi da effettuarsi sugli impianti esistenti-.

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 le seguenti difformità:

- 1) il vano cucina è indicato nel locale sbagliato;
- 2) l'indirizzo catastale non è corretto (normativa di riferimento: D.P.R. 1142/1949 e s.m.i.).

Tali difformità sono regolarizzabili a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante redazione pratica DOCFA di variazione catastale per aggiornamento della planimetria e correzione dell'indirizzo catastale, con costi presumibili stimati dal CTU in € 800,00 (al netto di iva e cassa) per redazione e deposito di planimetria catastale con procedura DOCFA, ed € 50,00 per diritti catastali.

* Il CTU ha altresì rilevato che la caldaia murale non è presente (costo presumibile stimato dal CTU per la fornitura e l'installazione della stessa: € 1.500,00).

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 26.05.2004 nn. 31505/8927 rep. Notaio Dott.ssa Francesca Licari di Milano, debitamente registrata, trascritta a Lecco il 31.05.2004 ai nn. 8546/5698).

Il tutto salvo errori e come meglio specificato nell'atto di provenienza sopra indicato e nella perizia 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 9 NOVEMBRE 2026**, 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. 72/2024 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. 72/2024;
- 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 10.08.2026, 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 9 NOVEMBRE 2026;
- b) offerte inferiori all'offerta minima pari ad € 17.080,50;
- 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 € 22.774,00, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base di € 22.774,00 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 € 22.774,00 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 € 22.774,00;

Se tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base di € 22.774,00, 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 € 22.774,00 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 € 22.774,00;

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, 12 luglio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Roberto Bonacina