

TRIBUNALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 157/2023

AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

1/1 PROPRIETA' PIENA

In Comune di IMBERSAGO (LC), Fraz. Sabbione, via Brianza n. 4, nel complesso condominiale denominato "Condominio Cooperativa Manzoni 2":

- APPARTAMENTO posto al secondo piano, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone, con annessa cantina al piano terra.

Identificazione catastale:

* NCEU foglio 1, mappale 25, subalterno 735, Via Brianza n.4, scala D, interno 4, P. T-2, Cat. A/2, Cl. 2, consistenza 2,5 vani, Sup. Cat. Totale Mq. 58 - Tot. escluse aree scoperte Mq. 56, R.C. € 174,30.

Coerenze, da nord in senso orario: -dell'appartamento: vano scala comune, proprietà di terzi, prospetto su parti comuni; - della cantina: proprietà di terzi, parti comuni.

All'unità immobiliare sopra descritta competono le proporzionali quote di comproprietà degli spazi ed enti comuni del complesso condominiale ai sensi di legge e del titolo di provenienza, con pieno riferimento al Regolamento di Condominio allo stato vigente.

Competono altresì, come si evince dall'atto di provenienza, la proporzionale quota di comproprietà dell'area di pertinenza del fabbricato di cui al mapp. 25 del Catasto Terreni, e la quota di 1/19 dell'appartamento al piano primo composto da due locali, disimpegno, bagno e balcone, con annesso vano di cantina al piano terreno, il tutto censito al NCEU al foglio 1, mappale 25, subalterno 732, Via Brianza n. 4, scala D, interno 1, P. T-1, cat. A/2, cl. 2, vani 2,5, Sup. Cat. Totale Mq. 55 - Tot. escluse aree scoperte Mq. 53, R.C. € 174,30, coerenziato, da nord in senso orario: - l'appartamento: vano scala comune, proprietà di terzi, prospetto su parti comuni; - la cantina: parti comuni, proprietà di terzi.

VENDITA SENZA INCANTO: 15 DICEMBRE 2026 ore 14:00

presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Roberto Bonacina,

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

PREZZO BASE: € 34.190,69

OFFERTA MINIMA: € 25.643,02

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

Per visione immobile: Custode giudiziario

tel. 0341/364360

AVV. ILARIA GUGLIELMANA

e-mail: avv.ilaria@studioguglielmana.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 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

* Il CTU ha rilevato le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia N. 318, per lavori di costruzione condominio, rilasciata il 03/11/1975 con il n. 318 di protocollo, abitabilità del 26/11/1979 con il n. 318 di protocollo;
- Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 768, per lavori di formazione di spazi accessori: box e cantine al P.T., rilasciata il 27/11/1989 con il n. 768 di protocollo, agibilità del 27/11/1989 con il n. 768 di protocollo.

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

- sono presenti lievissime difformità nei tavolati interni, in particolare nella divisione interna fra bagno, camera e soggiorno, e nell'indicazione dell'altezza netta interna.

Tali difformità sono regolarizzabili 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 € 2.500,00 (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.

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 medesime difformità sopra riportate in merito alla conformità edilizia.

Tali difformità sono regolarizzabili a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante presentazione di planimetria catastale in variazione. Il CTU precisa che, essendo la cantina accessibile dagli enti comuni, in fase di aggiornamento catastale potrebbe essere richiesto il censimento autonomo della cantina. Si è stimato dunque il costo dell'aggiornamento catastale comprensivo delle due planimetrie, con costi presumibili stimati dal CTU in € 1.000,00 (variazione catastale con deposito di n. 2 planimetrie catastali).

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 esecutata del 02.12.2020 nn. 13759/11334 rep. Dott. Luca Spreafico, Notaio in Merate (LC), debitamente registrato, trascritto a Lecco il 15.12.2020 ai nn. 15722/11219, e con tutto quanto contenuto, disposto e richiamato nel Regolamento di Condominio allo stato vigente.

Il tutto salvo errori e come meglio specificato nell'atto sopra indicato, nel Regolamento di Condominio 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 e dal Custode Giudiziario nella Relazione allegata agli atti.

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 14 DICEMBRE 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. 157/2023 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. 157/2023;
- b) Indicazione del prezzo offerto, del tempo e modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- c) Indicazione se si intenda avvalersi dell'agevolazione fiscale per la prima casa e/o di altre agevolazioni fiscali;
- d) 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) 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) 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 15.09.2026, 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 14 DICEMBRE 2026;
- b) offerte inferiori all'offerta minima pari ad € 25.643,02;
- 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 € 34.190,69, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base di € 34.190,69 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 € 34.190,69 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 € 34.190,69;

Se tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base di € 34.190,69, 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 € 34.190,69 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 € 34.190,69;

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;
- la dichiarazione scritta di cui all'art. 585 c. 4 c.p.c..

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 nel termine sopra stabilito o di mancata resa della dichiarazione scritta di cui all'art. 585 c. 4 c.p.c. nel termine sopra stabilito, 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, 11 agosto 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Roberto Bonacina