

**TRIBUNALE DI LECCO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 185/2021**  
**AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**LOTTO PRIMO**  
**1/1 PROPRIETA' PIENA**

**In Comune di GARBAGNATE MONASTERO (LC), fraz. Tregiorgio, via Cornizzolo n. 21 (box) e n. 23 (laboratorio artigianale), porzioni di fabbricato consistenti in:**

**- LABORATORIO ARTIGIANALE sito al piano terra, composto da due locali (laboratorio e magazzino), oltre a spogliatoio/wc;**

**- BOX sito al piano terra.**

Identificazione catastale:

\* NCEU foglio 3, mappale 38, subalterno 701, Via Tregiorgio n. snc, P. T, Cat. C/3, Cl. 1, consistenza 116 mq, Sup. Cat. Totale 130 mq, R.C. € 383,42;

\* NCEU foglio 3, mappale 38, subalterno 4, Via Tregiorgio, P. T, Cat. C/6, Cl. 1, consistenza 45 mq, Sup. Cat. Totale 45 mq, R.C. € 134,80.

*Si fa avvertenza che il laboratorio artigianale sopra descritto risulta catastalmente in Via Tregiorgio snc, mentre è ubicato in Via Cornizzolo n. 23.*

*Si fa avvertenza che il box sopra descritto risulta catastalmente in Via Tregiorgio, mentre è ubicato in Via Cornizzolo n. 21.*

Coerenze da nord in senso orario: - del laboratorio e magazzino: mapp. 38 sub. 4, mapp. 2708, mapp. 2826, mapp. 2829, BCNC di cui al mapp. 38 sub. 1, BCNC di cui al mapp. 38 sub. 2; - dello spogliatoio/wc: mapp. 37, BCNC di cui al mapp. 38 sub. 2, BCNC di cui al mapp. 38 sub. 1; - del box: mapp. 3024, mapp. 2708, mapp. 38 sub. 701, BCNC di cui al mapp. 38 sub. 2.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di comproprietà agli spazi ed enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c..

In particolare sono enti comuni: - il mapp. 38 sub. 1, identificante area al piano terra, bene comune non censibile; - il mapp. 38 sub. 2, identificante l'androne d'ingresso, bene non censibile comune ai subalterni 701-702-703.

*Si fa avvertenza che i beni comuni non censibili (sub.1 e sub.2) sopra descritti risultano catastalmente in Via Tregiorgio snc, mentre sono ubicati in Via Cornizzolo n.23.*

Si fa altresì avvertenza che non è compresa nella presente vendita la porzione di area ad uso orto descritta in perizia alle pagg. 2-3.

\*\*\*

## **VENDITA SENZA INCANTO: 16 MAGGIO 2023 ore 10:00**

presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Roberto Bonacina,

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

**PREZZO BASE:** € 49.850,00

**OFFERTA MINIMA:** € 37.387,50

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

\*\*\*

Per visione immobile: Custode giudiziario AVV. FRIDA CARIBONI  
tel. 0341/367449 e-mail: frida.cariboni@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**

\* Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente avviso di vendita è stato edificato in epoca antecedente al 01.09.1967.

Successivamente il CTU ha rilevato le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. 1285/90, per lavori di Risanamento piano terra fabbricato esistente, rilasciata il 26/09/1990 con il n. 1285 di protocollo;

- Concessione Edilizia N. 1563/94, per lavori di Ristrutturazione e risanamento fabbricato esistente, rilasciata il 13/06/1994 con il n. 1563 di protocollo;

- Concessione edilizia N. 1672/96, per lavori di Variante alla C.E. N. 1563 del 13.06.1994, rilasciata il 01/08/1996 con il n. 1672 di protocollo.

\* Il CTU –con integrazione- ha rilevato che non è stata depositata la documentazione inerente la fine lavori e non è stata richiesta l’agibilità.

\*\*\*

### **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, i diritti, le condizioni, le servitù e le provenienze contenuti e richiamati nell’atto di provenienza a parte eseguita del 28.11.1989 n. 93296 rep. Notaio Dott. Pier Luigi Donegana, debitamente registrato, trascritto a Lecco il 22.12.1989 ai nn. 12706/9213; con tutti i patti, le condizioni, le servitù e le provenienze contenuti e richiamati nei precedenti atti di provenienza (atti di provenienza richiamati nel suddetto atto di provenienza); con tutti i patti, i diritti, le servitù e le condizioni contenuti e richiamati nell’atto del 30.09.1993 n. 134044 rep. e del 01.10.1993 n. 134103 rep. Notaio Dott. Pier Luigi Donegana, debitamente registrato, trascritto a Lecco il 22.10.1993 ai nn. 9529/6924.

Il tutto salvo errori e come meglio specificato negli atti sopra indicati e nella perizia allegata agli atti della procedura (con la precisazione che non è compresa nella presente vendita la porzione di area ad uso orto descritta in perizia alle pagg. 2-3).

\* In merito allo stato occupativo dei beni, 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 15 MAGGIO 2023**, 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. 185/2021 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. 185/2021;
- 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 16.02.2023, 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 15 MAGGIO 2023;
- b) offerte inferiori all'offerta minima pari ad € 37.387,50;
- 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 € 49.850,00, la stessa sarà senz'altro accolta;

b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base di € 49.850,00 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 € 49.850,00 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 € 49.850,00;

Se tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base di € 49.850,00, 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 € 49.850,00 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 € 49.850,00;

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 –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, e nello stesso termine dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Roberto Bonacina, in Costa Masnaga (LC), Via C. Battisti n.2, l'eventuale 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 mediante assegni circolari non trasferibili intestati come segue: “PROC. ESEC. R.G.E. 185/2021 TRIB. LECCO”.

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, 16 febbraio 2023

Il Professionista Delegato

Avv. Roberto Bonacina



**TRIBUNALE DI LECCO**

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 185/2021**

**AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**LOTTO SECONDO**

**1/1 PROPRIETA' PIENA**

**In Comune di GARBAGNATE MONASTERO (LC), fraz. Tregiorgio, via Cornizzolo n. 23, porzione di fabbricato consistente in:**

**- APPARTAMENTO disposto su tre livelli (primo, secondo-sottotetto, terzo), composto –nello stato di fatto- al piano primo da tinello con balcone, cucina, disimpegno, due camere (di cui 1 con balcone) e bagno, con accesso da androne d'ingresso e scala comuni; al piano secondo-sottotetto da tre locali ad uso sgombero, disimpegno, camera, ripostiglio, terrazzo, con accesso dalla scala comune; al piano terzo da locale ad uso sgombero, con accesso mediante scala a chiocciola dalla camera del piano secondo-sottotetto.**

Identificazione catastale:

\* NCEU foglio 3, mappale 38, subalterno 702, Via Tregiorgio n. snc, P. 1-2-3, Cat. A/3, Cl. 5, consistenza 10 vani, Sup. Cat. Totale Mq. 263 - Tot. escluse aree scoperte Mq. 253, R.C. € 697,22.

*Si fa avvertenza che il bene sopra descritto risulta catastalmente in Via Tregiorgio snc, mentre è ubicato in Via Cornizzolo n. 23.*

Coerenze da nord in senso orario: - del piano primo: vano scala comune, mapp. 38 sub. 703, prospetto su mapp. 2826, mapp. 2829, prospetto su BCNC di cui al mapp. 38 sub. 1, mapp. 37, prospetto su area esterna comune; - del piano secondo-sottotetto: vano scala comune, prospetto su mapp. 3024, mapp. 2708, prospetto su mapp. 2826, mapp. 2829, prospetto su BCNC di cui al mapp. 38 sub. 1, mapp. 37, prospetto su area esterna comune; del piano terzo: prospetto sul medesimo bene (piano secondo-sottotetto), prospetto su mapp. 2826, mapp. 2829, prospetto su BCNC di cui al mapp. 38 sub. 1.

All'unità immobiliare sopra descritta competono le proporzionali quote di comproprietà agli spazi ed enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c..

In particolare sono enti comuni: - il mapp. 38 sub. 1, identificante area al piano terra, bene comune non censibile; - il mapp. 38 sub. 2, identificante l'androne d'ingresso, bene non censibile comune ai subalterni 701-702-703.

*Si fa avvertenza che i beni comuni non censibili (sub.1 e sub.2) sopra descritti risultano catastalmente in Via Tregiorgio snc, mentre sono ubicati in Via Cornizzolo n.23.*

\*\*\*

## **VENDITA SENZA INCANTO: 16 MAGGIO 2023 ore 10:00**

presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Roberto Bonacina,

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

**PREZZO BASE: € 164.759,00**

**OFFERTA MINIMA: € 123.569,25**

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

\*\*\*

Per visione immobile: Custode giudiziario      AVV. FRIDA CARIBONI  
tel. 0341/367449                                      e-mail: frida.cariboni@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**

\* Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente avviso di vendita è stato edificato in epoca antecedente al 01.09.1967.

Successivamente il CTU ha rilevato le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. 1285/90, per lavori di Risanamento piano terra fabbricato esistente, rilasciata il 26/09/1990 con il n. 1285 di protocollo;
- Concessione Edilizia N. 1563/94, per lavori di Ristrutturazione e risanamento fabbricato esistente, rilasciata il 13/06/1994 con il n. 1563 di protocollo;
- Concessione edilizia N. 1672/96, per lavori di Variante alla C.E. N. 1563 del 13.06.1994, rilasciata il 01/08/1996 con il n. 1672 di protocollo.

\* Il CTU –con integrazione- ha rilevato che non è stata depositata la documentazione inerente la fine lavori e non è stata richiesta l’agibilità.

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

- diversa distribuzione interna degli spazi nel piano secondo-sottotetto;
- mancata indicazione del locale sgombero al piano terzo.

Tali difformità sono regolarizzabili a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante presentazione di SCIA in sanatoria, con costi presumibili stimati dal CTU in € 6.016,00 (di cui € 2.500,00 per onorario; € 3.516,00 per sanzione –presunta-).

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.

\*\*\*

## **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, i diritti, le condizioni, le servitù e le provenienze contenuti e richiamati nell’atto di provenienza a parte eseguita del 28.11.1989 n. 93296 rep. Notaio Dott. Pier Luigi Donegana, debitamente registrato, trascritto a Lecco il 22.12.1989 ai nn. 12706/9213; con tutti i patti, le condizioni, le servitù e le provenienze contenuti e richiamati nei precedenti atti di provenienza (atti di provenienza richiamati nel suddetto atto di provenienza); con

tutti i patti, i diritti, le servitù e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto del 30.09.1993 n. 134044 rep. e del 01.10.1993 n. 134103 rep. Notaio Dott. Pier Luigi Donegana, debitamente registrato, trascritto a Lecco il 22.10.1993 ai nn. 9529/6924.

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 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 15 MAGGIO 2023**, 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. 185/2021 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:

- f) N. Procedura Esecutiva: R.G.E. 185/2021;
- g) Indicazione del Lotto per il quale intende presentare l'offerta;
- h) Indicazione del prezzo offerto, del tempo e modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- i) Indicazione se si intenda avvalersi dell'agevolazione fiscale per la prima casa e/o di altre agevolazioni fiscali;
- j) 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 16.02.2023, 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 15 MAGGIO 2023;
- b) offerte inferiori all'offerta minima pari ad € 123.569,25;
- 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 € 164.759,00, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base di € 164.759,00 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 € 164.759,00 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 € 164.759,00;

Se tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base di € 164.759,00, 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 € 164.759,00 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 € 164.759,00;

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 –Lotto Secondo-, 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, e nello stesso termine dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Roberto Bonacina, in Costa Masnaga (LC), Via C. Battisti n.2, l'eventuale 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 mediante assegni circolari non trasferibili intestati come segue: "PROC. ESEC. R.G.E. 185/2021 TRIB. LECCO".

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, 16 febbraio 2023

Il Professionista Delegato

Avv. Roberto Bonacina



**TRIBUNALE DI LECCO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 185/2021**  
**AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**LOTTO TERZO**  
**1/1 PROPRIETA' PIENA**

**In Comune di GARBAGNATE MONASTERO (LC), fraz. Tregiorgio, via Cornizzolo n. 23, porzione di fabbricato consistente in:**

**- APPARTAMENTO sito al piano primo, composto –nello stato di fatto- da soggiorno/cottura, due camere (di cui 1 con balcone), disimpegno, ripostiglio e bagno, con accesso da androne d'ingresso e scala comuni.**

Identificazione catastale:

\* NCEU foglio 3, mappale 38, subalterno 703, Via Tregiorgio n. snc, P. 2, Cat. A/3, Cl. 5, consistenza 4,5 vani, Sup. Cat. Totale Mq. 90 - Tot. escluse aree scoperte Mq. 89, R.C. € 313,75.

*Si fa avvertenza che il bene sopra descritto risulta catastalmente in Via Tregiorgio snc, mentre è ubicato in Via Cornizzolo n. 23.*

*Si fa avvertenza che il bene sopra descritto risulta indicato catastalmente al piano 2, mentre è ubicato al piano 1.*

Coerenze da nord in senso orario: prospetto su mapp. 3024, mapp. 2708, prospetto su mapp. 2826, mapp. 38 sub. 702, vano scala comune.

All'unità immobiliare sopra descritta competono le proporzionali quote di comproprietà agli spazi ed enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c..

In particolare sono enti comuni: - il mapp. 38 sub. 1, identificante area al piano terra, bene comune non censibile; - il mapp. 38 sub. 2, identificante l'androne d'ingresso, bene non censibile comune ai subalterni 701-702-703.

*Si fa avvertenza che i beni comuni non censibili (sub.1 e sub.2) sopra descritti risultano catastalmente in Via Tregiorgio snc, mentre sono ubicati in Via Cornizzolo n.23.*

\*\*\*

## **VENDITA SENZA INCANTO: 16 MAGGIO 2023 ore 10:00**

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

**PREZZO BASE:** € 70.234,00

**OFFERTA MINIMA:** € 52.675,50

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

\*\*\*

Per visione immobile: Custode giudiziario AVV. FRIDA CARIBONI  
tel. 0341/367449 e-mail: frida.cariboni@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**

\* Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente avviso di vendita è stato edificato in epoca antecedente al 01.09.1967.

Successivamente il CTU ha rilevato le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. 1285/90, per lavori di Risanamento piano terra fabbricato esistente, rilasciata il 26/09/1990 con il n. 1285 di protocollo;
- Concessione Edilizia N. 1563/94, per lavori di Ristrutturazione e risanamento fabbricato esistente, rilasciata il 13/06/1994 con il n. 1563 di protocollo;
- Concessione edilizia N. 1672/96, per lavori di Variante alla C.E. N. 1563 del 13.06.1994, rilasciata il 01/08/1996 con il n. 1672 di protocollo.

\* Il CTU –con integrazione- ha rilevato che non è stata depositata la documentazione inerente la fine lavori e non è stata richiesta l’agibilità.

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

- non è stata segnalata la stanza adiacente il soggiorno.

Tale difformità è regolarizzabile a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante presentazione di SCIA in sanatoria, con costi presumibili stimati dal CTU in € 1.316,00 (di cui € 700,00 per onorario; € 516,00 per sanzione comunale –stimata- ed € 100,00 per diritti di segreteria comunali –stimati-).

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 la seguente difformità:

- manca l’indicazione della stanza adiacente il soggiorno.

Tale difformità è regolarizzabile a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante presentazione di scheda di variante, con costi presumibili stimati dal CTU in € 450,00 (di cui € 400,00 per onorari ed € 50,00 per diritti 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, i diritti, le condizioni, le servitù e le provenienze contenuti e richiamati nell’atto di provenienza a parte eseguita del 28.11.1989 n. 93296 rep. Notaio Dott. Pier Luigi Donegana, debitamente registrato, trascritto a Lecco il 22.12.1989 ai nn. 12706/9213; con tutti i patti, le condizioni, le servitù e le provenienze contenuti e richiamati nei precedenti atti di provenienza (atti di provenienza richiamati nel suddetto atto di provenienza); con tutti i patti, i diritti, le servitù e le condizioni contenuti e richiamati nell’atto del 30.09.1993

n. 134044 rep. e del 01.10.1993 n. 134103 rep. Notaio Dott. Pier Luigi Donegana, debitamente registrato, trascritto a Lecco il 22.10.1993 ai nn. 9529/6924.

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 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 15 MAGGIO 2023**, 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. 185/2021 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:

- k) N. Procedura Esecutiva: R.G.E. 185/2021;
- l) Indicazione del Lotto per il quale intende presentare l'offerta;
- m) Indicazione del prezzo offerto, del tempo e modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- n) Indicazione se si intenda avvalersi dell'agevolazione fiscale per la prima casa e/o di altre agevolazioni fiscali;
- o) 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 16.02.2023, 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 15 MAGGIO 2023;
- b) offerte inferiori all'offerta minima pari ad € 52.675,50;
- 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 € 70.234,00, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base di € 70.234,00 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 € 70.234,00 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 € 70.234,00;

Se tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base di € 70.234,00, 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 € 70.234,00 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 € 70.234,00;

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 –Lotto Terzo-, 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, e nello stesso termine dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Roberto Bonacina, in Costa Masnaga (LC), Via C. Battisti n.2, l'eventuale 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 mediante assegni circolari non trasferibili intestati come segue: "PROC. ESEC. R.G.E. 185/2021 TRIB. LECCO".

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, 16 febbraio 2023

Il Professionista Delegato

Avv. Roberto Bonacina