

Avv. MIRIAM RUDINI  
23845 Costa Masnaga (LC) – Via Battisti, 2  
Tel. 031.856289 - Fax 031.856289  
E mail: miriam.rudini@gmail.com  
Pec: miriam.rudini@lecco.pecavvocati.it

## **TRIBUNALE DI LECCO**

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 54/2022**

**AVVISO DI QUARTA VENDITA DI BENI IMMOBILI**

### **LOTTO SECONDO**

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

**In Comune di CASARGO (LC), Via Tartavallino snc, nel complesso residenziale composto da due palazzine distinte A e B, edificato su terreni all'epoca identificati al NCT Sez. Casargo, Foglio 9, mapp. 1758, 3736, 4744 e 4783, ed allo stato al NCT Sez. Casargo, Foglio 9, mapp. 6822, Ente Urbano, la palazzina A e precisamente:**

**- EDIFICIO PLURIFAMILIARE di nuova costruzione non completato, disposto su più livelli (piano interrato, terra, primo, secondo sottotetto), comprendente complessivamente sei appartamenti, oltre ad area esterna di proprietà.**

Identificazione catastale:

\* NCEU Sez. Urb. CAS, foglio 16, mappale 6822, subalterno 12, Via Tartavallino, P. T, Cat. F/1, consistenza mq. 413.

Coerenze da nord in senso orario: BCNC di cui al mapp.6822 sub. 1, mapp.6822 sub. 6, mapp.6822 sub. 3.

Al bene sopra descritto competono le proporzionali quote di comproprietà agli spazi ed enti comuni del complesso residenziale. In particolare sono enti comuni:

- NCEU Sez. Urb. CAS, foglio 16, mappale 6822, subalterno 1, identificante scale di accesso comuni, passaggio ed area comune;

- NCEU Sez. Urb. CAS, foglio 16, mappale 6822, subalterno 2, identificante area comune;

- NCEU Sez. Urb. CAS, foglio 16, mappale 6822, subalterno 706, identificante area comune.

*Si segnala che con sentenza n. 610/2021 depositata il 10.11.2021, il Tribunale di Lecco ha accertato l'esatto confine tra il mapp. 6822 ed i fondi al mapp. 1756 e 1757 ed ha accertato che i muri di contenimento del terreno (mapp. 6822) indicati nella c.t.u. di causa con le lettere F, G, H, I, J e K ed i muri di cemento armato (mapp. 6822) indicati nelle lettere E e EI sono stati costruiti in violazione della*

Avv. MIRIAM RUDINI  
23845 Costa Masnaga (LC) – Via Battisti, 2  
Tel. 031.856289 - Fax 031.856289  
E mail: miriam.rudini@gmail.com  
Pec: miriam.rudini@lecco.pecavvocati.it

*distanza di 5 metri dal confine prevista dalle norme urbanistiche locali del comune di Casargo, condannando i proprietari al risarcimento del danno per la violazione delle distanze.*

\*\*\*

## **VENDITA SENZA INCANTO: 7 MARZO 2024 ore 14:00**

presso lo studio della Professionista Delegata Avv. Miriam Rudini,

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

**PREZZO BASE: € 44.526,81**

**OFFERTA MINIMA: € 33.395,11**

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

\*\*\*

Per visione immobile: Custode giudiziario AVV. ANDREA ARTUSI

tel. 0341/283246

e-mail: andrea.artusi@studiolegaleartusi.it

Per informazioni sulla vendita: Professionista Delegata AVV. MIRIAM RUDINI

tel. 031/856289

e-mail: miriam.rudini@gmail.com

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 dalla Professionista Delegata Avv. Miriam Rudini, presso il proprio studio in Costa Masnaga (LC), Via C. Battisti n. 2.*

\*\*\*

## **NOTIZIE URBANISTICHE-EDILIZIE (come riferite dal Perito estimatore)**

\* Relativamente al bene oggetto del presente avviso di vendita, il CTU ha rilevato le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività N. 49/2006, per lavori di costruzione di palazzine residenziali, presentata il 12/12/2006 con il n. 7325 di prot.; Preliminare Autorizzazione Paesaggistica n. 18/2006 del 12/02/2007;

- Denuncia di Inizio Attività N. 15/2008, per lavori di variante alla P.E. 49/06, presentata il 19/03/2008 con il n. 1738 di prot.; Preliminare Autorizzazione Paesaggistica n. 05/2008;
- Denuncia di Inizio Attività N. 10/2009, per lavori di variante alla P.E. 15/08 del 19.03.2008, presentata il 12/03/2009 con il n. 1618 di prot.; Preliminare Autorizzazione Paesaggistica n. 03/2009 del 11.05.2009;
- Denuncia di Inizio Attività N. 28/2011, per lavori di completamento lavori come da precedente PE 10/2009, in particolare tetto, scale, facciate, presentata il 18/07/2011 con il n. 4944 di prot.;
- Autorizzazione paesaggistica N. 9/2014, per lavori di completamento unità abitative, presentata il 08/07/2014 con il n. 3970 di prot., rilasciata il 18/11/2014 con il n. 6487 di prot.; 9/2014 di PE di protocollo. Autorizzazione paesaggistica preliminare, per opere di completamento unità abitative, a cui non ha fatto seguito il deposito di relativo titolo edilizio (di fatto le opere non sono state effettuate).

\* Il CTU ha rilevato che il bene oggetto del presente avviso di vendita ricade in zona UR - Ambiti prevalentemente residenziali.

Il CTU ha altresì rilevato che il bene oggetto del presente avviso di vendita ricade in area oggetto di vincolo paesaggistico in base all'Art. 142, comma 1, lettera C (fascia di rispetto di 150 mt da fiumi, torrenti, corsi d'acqua), del DPR 42/2004.

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

- il fabbricato è stato realizzato con altezze maggiori di quelle di progetto, sia per l'ispessimento dei solai da cm. 30 a cm. 46 (misurati alle soglie presenti), sia per l'incremento di altezze nei vani sottotetto.

In merito, il CTU ha rilevato che, essendo l'immobile sottoposto a vincolo paesaggistico, non è possibile una sanatoria dell'aumento reale di volumetria, per cui è necessario prevedere la remissione in pristino. L'intervento consisterà nella rimozione delle attuali coperture a doppia falda in legno, di circa mq. 150,00 complessivi (tre coperture di circa 50 mq ciascuna), con recupero della stessa (manto di copertura, legname, canali), il

minimo abbassamento delle murature perimetrali, ed il riposizionamento della copertura recuperata, con costi presumibili, a carico del futuro aggiudicatario, stimati dal CTU in € 60.000,00 (opere edili per abbassamento dei tetti di cm 60 circa, con recupero della struttura).

Il CTU ha altresì rilevato le seguenti difformità:

- la copertura del fabbricato è difforme dai prospetti approvati, in particolare il colmo previsto in asse per i primi due blocchi, in realtà è disassato;
- il vano interrato nella porzione sud-ovest, che si prolunga sino a confine con il sub. 3, è lievemente difforme dell'autorizzato;
- il fabbricato risulta traslato verso la via Tartavallino;
- relativamente ai subalterni 1 e 706, beni comuni non censibili, nei progetti ne era prevista la realizzazione con pavimentazione, che permettesse la dispersione naturale dell'acqua meteorica nel terreno (tipologia non meglio specificata), in realtà sono stati realizzati in beole (sub. 1) e calcestruzzo (sub. 706).

Tali difformità sono regolarizzabili a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante presentazione ed ottenimento dei titoli edilizi in sanatoria, preliminarmente pratica di compatibilità paesaggistica e successivamente sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, con costi presumibili stimati dal CTU in € 13.000,00 (di cui € 3.000,00 per oneri professionali per redazione pratica di Compatibilità Paesaggistica -Art. 81 DLgs 42/04-, esclusi Cassa ed iva; € 4.000,00 –stima di massima- per sanzione pecuniaria relativa alla Compatibilità Paesaggistica, da determinarsi a cura dell'Amministrazione; € 3.000,00 per oneri professionali per redazione e deposito pratica di Accertamento di Conformità, esclusi cassa ed iva; € 3.000,00 –stima di massima- per sanzione pecuniaria relativa alla pratica di Accertamento di Conformità, da determinarsi a cura dell'Amministrazione).

*Il CTU precisa altresì che sono presenti minime difformità, in relazione alla superficie ed al perimetro murario del fabbricato, contenute però entro la tolleranza del 2%.*

Avv. MIRIAM RUDINI  
23845 Costa Masnaga (LC) – Via Battisti, 2  
Tel. 031.856289 - Fax 031.856289  
E mail: miriam.rudini@gmail.com  
Pec: miriam.rudini@lecco.pecavvocati.it

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 la seguente difformità:

- l'immobile completato nella sua struttura non è inserito nella mappa catastale.

Tale difformità è regolarizzabile a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante redazione di tipo mappale con procedura Pregeo, con costi presumibili stimati dal CTU in € 1.700,00 (di cui € 1.500,00 per redazione e deposito tipo mappale con procedura Pregeo ed € 200,00 per oneri catastali per recupero mappe e deposito tipo mappale).

\*\*\*

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

Il bene 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 22.02.2006 nn. 14962/2890 rep. Notaio Dott. Fabrizio Cimei di Lecco, debitamente registrata, trascritta a Lecco il 09.03.2006 ai nn. 4625/2903) e con tutto quanto statuito nella sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Lecco del 05.04.2013 rep. 353/2013, trascritta a Lecco il 03.09.2013 ai nn. 10226/7556 (*la sentenza dispone la costituzione coattiva ex art 1043 c.c. di servitù di scarico fognario in favore del mappale 6822 in Comune di Casargo e a carico del mappale 1764 per il collegamento della fognatura delle villette a schiera costruite dall'esecutata con la condotta comunale a valle delle stesse mediante posa di collettore interrato lungo la linea di confine con il mappale 1765*).

Il tutto salvo errori e come meglio specificato nell'atto di provenienza sopra indicato, nella sentenza sopra indicata 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 6 MARZO 2024**, presso lo studio della Professionista Delegata Avv. Miriam Rudini, in Costa Masnaga (LC), Via C. Battisti n.2:

**1. ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato come segue "PROC. ESEC. R.G.E. 54/2022 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 Esecutiva: R.G.E. 54/2022;
- 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 07.12.2023, 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 la Professionista Delegata 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 6 MARZO 2024;

Avv. MIRIAM RUDINI  
23845 Costa Masnaga (LC) – Via Battisti, 2  
Tel. 031.856289 - Fax 031.856289  
E mail: miriam.rudini@gmail.com  
Pec: miriam.rudini@lecco.pecavvocati.it

- b) offerte inferiori all'offerta minima pari ad € 33.395,11;
- 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 € 44.526,81, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base di € 44.526,81 e vi siano istanze di assegnazione, la Professionista Delegata 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 € 44.526,81 e non siano state depositate istanze di assegnazione, la Professionista Delegata 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 la Professionista Delegata è stata dal Giudice autorizzata 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, la Professionista Delegata 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 € 44.526,81;

Se tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base di € 44.526,81, la Professionista Delegata 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, la Professionista Delegata 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

Avv. MIRIAM RUDINI  
23845 Costa Masnaga (LC) – Via Battisti, 2  
Tel. 031.856289 - Fax 031.856289  
E mail: miriam.rudini@gmail.com  
Pec: miriam.rudini@lecco.pecavvocati.it

disporre la vendita con incanto; in tal caso la Professionista Delegata è stata autorizzata 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 € 44.526,81 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 € 44.526,81;

In mancanza di tale presupposto, la Professionista Delegata 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, la Professionista Delegata 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 la Professionista Delegata è stata autorizzata 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 alla Professionista Delegata 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, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare, presso lo studio della Professionista Delegata Avv. Miriam Rudini, in Costa Masnaga (LC), Via C. Battisti n.2, il saldo prezzo (dedotta la cauzione già versata) nonché l'ulteriore somma, nella misura quantificata dalla Professionista Delegata, 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. 54/2022 TRIB. LECCO”.

Avv. MIRIAM RUDINI  
23845 Costa Masnaga (LC) – Via Battisti, 2  
Tel. 031.856289 - Fax 031.856289  
E mail: miriam.rudini@gmail.com  
Pec: miriam.rudini@lecco.pecavvocati.it

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, 24 novembre 2023

La Professionista Delegata

Avv. Miriam Rudini