

TRIBUNALE DI LECCO

CAUSA CIVILE R.G. 1067/2023

AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

1/1 PROPRIETA' PIENA

In Comune di LA VALLETTA BRIANZA (LC), Sez. Rovagnate, Via Albareda n.48, porzioni di più ampio fabbricato consistenti in:

- APPARTAMENTO disposto su tre piani fuori terra composto –come relazionato dal CTU- da ingresso e lavanderia al piano terra; soggiorno con angolo cottura, balcone, disimpegno, camera e bagno al piano primo; studio, camera con cabina armadio, disimpegno e bagno al piano secondo, oltre a locale di sgombero con accesso indipendente al piano terra ed a piccolo ripostiglio sottoscala esterno al piano terra;**
- BOX SINGOLO sito al piano terra, direttamente collegato internamente con l'ingresso dell'appartamento;**

Con annessa contigua AREA DI PERTINENZA (adibita allo stato ad orto/giardino).

L'accesso e lo scarico si hanno allo stato direttamente dalla via Albareda, nonchè attraverso l'andito comune al mapp. 346 e la corte comune di cui al mapp. 346 per quanto al piano terra; tramite scala di collegamento interna nonché tramite scala esterna comune e ballatoio comune per quanto al piano primo; tramite scala di collegamento interna per quanto al piano secondo.

Identificazione catastale:

* NCEU Sez. Urb. ROV, foglio 5, mappale 689, subalterno 701, Via Albareda n. 48, P. T-1-2, Cat. A/3, Cl. 2, consistenza 7,5 vani, Sup. Cat. Totale 186 mq - Tot. escluse aree scoperte 185 mq, R.C. € 298,25;

* NCEU Sez. Urb. ROV, foglio 5, mappale 689, subalterno 702, Via Albareda n. 48, P. T., Cat. C/6, Cl. 2, consistenza 21 mq, Sup. Cat. Totale 27 mq, R.C. € 73,75;

* NCT foglio 9, mappale 759, Qualità classe Semin Arbor 1, superficie 1.10 are, R.D. € 0,60, R.A. € 0,40.

Confini: - a corpo del piano terra, con intermedio andito comune al mapp. 346 e con annessa area di pertinenza di cui al mapp. 759: mapp. 688, strada comunale, mapp. 761, mapp. 2644, mapp. 2824, mapp. 758, mapp. 690, mapp. 346, scala esterna comune, mappale 346; - del piano primo: mapp. 688, prospetto su strada comunale, mapp. 761, prospetto su area di pertinenza al mapp. 759, prospetto su mapp. 346, prospetto su scala esterna

comune, ballatoio comune; - del piano secondo: mapp. 688, prospetto su strada comunale, proiezione su copertura di locali al piano primo, prospetto su mapp 346, prospetto su scala esterna comune, prospetto su ballatoio comune.

Ai beni sopra descritti competono le proporzionali quote di comproprietà agli spazi ed enti comuni ai sensi di legge e/o per destinazione.

VENDITA SENZA INCANTO: 16 APRILE 2024 ore 14:00

presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Roberto Bonacina,

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

PREZZO BASE: € 182.781,45

OFFERTA MINIMA: € 137.086,09

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

Per visione immobile: Custode giudiziario AVV. LUCA MARTINI

tel. 0341/362516

e-mail: lucamartini1908@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 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 o dal Cancelliere o dal Giudice, 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 porzioni immobiliari oggetto del presente avviso di vendita è stato edificato in epoca antecedente al 01.09.1967.

Successivamente a tale data, il CTU ha rilevato le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione Edilizia N. 453/90, per lavori di Imbiancatura facciata abitazione, rilasciata il 22.03.1990;

- Denuncia di inizio attività N. 72/2008, per lavori di Ristrutturazione edificio-opere interne, presentata il 18.06.2008 con il n. 0003719 di prot.;
- Permesso di Costruire N. 104/2008, per lavori di Sostituzione copertura ed Installazione pannelli solari, presentato il 23.08.2008 con il n. 0005061 di prot., rilasciato il 18.09.2008 con il n. MG/0005750 di prot., e relativa Autorizzazione Paesaggistica N. 103/2008 del 18.09.2008 prot. n. MG/0005748;
- Denuncia di inizio attività N. 48/2009, per lavori di Modifica aperture e realizzazione box, presentata il 29.05.2009 con il n. 0003555 di prot., e relativo Decreto di Autorizzazione ambientale in subdelega N. 129/2008 del 03.06.2009 prot. n. MG/0003629;
- Denuncia di inizio attività N. 53/2012, per lavori di Spostamento alcuni tavolati, Spostamento scala, Trasformazione locale di sgombero, presentata il 21.04.2012 con il n. 5961 di prot.;
- Segnalazione certificata per l'agibilità N. 10634/2018, presentata il 30.06.2018 con il n. 00010634 di prot.; Agibilità del 30.06.2018 con il n. 00010634 di prot..

* Il CTU ha rilevato che i beni oggetto del presente avviso di vendita ricadono in zona “Tessuto urbano consolidato: zona A - edifici da conservare”.

Il CTU ha altresì rilevato che l'intero territorio del Comune di La Valletta Brianza è sottoposto a vincolo Paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004.

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

- l'apertura presente sul fronte sud-ovest del locale di sgombero risulta avere una luce in termini di larghezza inferiore rispetto allo stato autorizzato;
- non risulta realizzata la scala di collegamento tra il locale sgombero e il locale soggiorno/cucina come da elaborati di progetto;
- nel locale sgombero sono presenti due tavolati a delimitare un piccolo locale.

Tali difformità sono regolarizzabili a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante ripristino dello stato dei luoghi, con costi presumibili stimati dal CTU in € 3.000,00.

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

- l'apertura presente sul fronte sud-ovest del locale di sgombero risulta avere una luce in termini di larghezza inferiore rispetto alla planimetria catastale;

- non risulta realizzata la scala di collegamento tra il locale sgombero e il locale soggiorno/cucina come da planimetria catastale;
- nel locale sgombero sono presenti due tavolati a delimitare un piccolo locale;
- al piano secondo non risulta rappresentato in planimetria catastale il vano cabina armadio.

Tali difformità sono regolarizzabili a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante aggiornamento della planimetria catastale rappresentando sulla nuova scheda il vano cabina armadio, con costi presumibili stimati dal CTU in € 500,00.

CONDIZIONI DI VENDITA

* I beni si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, nonché con tutti i patti, le condizioni e le provenienze contenuti e richiamati nell'atto di provenienza del 29.04.2008 nn. 156899/37025 rep. Notaio Dott. Franco Panzeri di Olgiate Molgora –LC-, debitamente registrato, trascritto a Lecco il 14.05.2008 ai nn. 8150/5197.

Il tutto salvo errori e come meglio specificato nell'atto di provenienza sopra indicato e nella perizia allegata agli atti.

* Si rileva che i beni oggetto del presente avviso di vendita risultano gravati dalle seguenti formalità che non verranno ordinate di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento:

- Ordinanza di divisione ai sensi degli artt. 600 c.p.c. e 2646 c.c. del 02.12.2021 Trib. Lecco rep. n. 171, trascritta a Lecco il 28.12.2021 ai nn. 21186/15497;
- Ordinanza di divisione ai sensi degli artt. 600 c.p.c. e 2646 c.c. del 18.05.2023 Trib. Lecco rep. n. 171, trascritta a Lecco il 15.06.2023 ai nn. 9056/6853.

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 APRILE 2024**, 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. R.G. 1067/2023 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: R.G. 1067/2023;
- 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 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 16.01.2024, 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 APRILE 2024;
- b) offerte inferiori all'offerta minima pari ad € 137.086,09;
- 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 € 182.781,45, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base di € 182.781,45 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 € 182.781,45 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 € 182.781,45;

Se tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base di € 182.781,45, 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 € 182.781,45 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 € 182.781,45;

In mancanza di tale presupposto, il Professionista Delegato procederà nel seguente modo:

- se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti relativi alle predette istanze;

- se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato procede con la vendita a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti di rimettere gli atti al Giudice affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Professionista Delegato è stato autorizzato dal Giudice a sospendere l'aggiudicazione.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni, oggetto della presente procedura esecutiva, 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, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare, presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Roberto Bonacina, in Costa Masnaga (LC), Via C. Battisti n.2, il saldo prezzo (dedotta la cauzione già versata) nonché l'ulteriore somma, nella misura quantificata dal Professionista Delegato, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni, il tutto secondo le modalità di pagamento che saranno comunicate dal Professionista Delegato.

Si fa avvertenza che il suddetto termine non è soggetto a sospensione feriale.

Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo il Giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente, per cui verrà trattenuta la cauzione a titolo di multa nonché, con decreto, lo condannerà al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo dei beni immobili a lui aggiudicati e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

AVVERTENZE

Per le modalità di pubblicazione si fa espresso riferimento all'art. 490 cpc ed a quanto disposto dal Giudice nell'ordinanza di vendita con delega.

Costa Masnaga, 24 gennaio 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Roberto Bonacina