

**TRIBUNALE DI LECCO**  
**CAUSA CIVILE R.G. 1825/2022**  
**AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**LOTTO PRIMO**  
**1/1 PROPRIETA' PIENA**

**In Comune di OLGiate MOLGORA (LC), Fraz. Monticello, Via della Salute n. 36, porzione di fabbricato consistente in:**

**- APPARTAMENTO con accesso autonomo dal cortile comune tramite scala esterna, composto, nello stato di fatto, da ingresso -al piano terra- e da soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, disimpegno, altro ripostiglio e due camere -al piano primo- collegati da scala interna, oltre a due locali (ingresso e camera) posti al piano terra con separato accesso autonomo dal cortile comune.**

Identificazione catastale:

\* NCEU Sez. Urb. OLG, foglio 3, mappale 3613, subalterno 1, Via della Salute n. 36, P. T-1, Cat. A/3, Cl. 2, consistenza 7,5 vani, Sup. Cat. Totale 191 mq - Tot. escluse aree scoperte 190 mq, R.C. € 484,18.

Confini: -del piano terra: unità immobiliare al sub. 2 per due lati, parti comuni di cui al sub. 6 per i restanti due lati; -del piano primo: affaccio su via Della Salute, affaccio su parti comuni di cui al sub. 6, unità immobiliare al sub. 4, parti comuni di cui al sub. 7.

All'immobile sopra descritto competono le proporzionali quote di comproprietà agli spazi ed enti comuni ai sensi di legge e/o per destinazione.

In particolare, tra gli altri, sono enti comuni: - il mapp. 3613 sub. 6, identificante le cantine, l'ingresso, l'androne, il cortile interno, la centrale termica, il sottotetto, l'area esterna (bene non censibile comune a tutti i subalterni del mappale 3613); - il mapp. 3613 sub. 7, identificante scala da piano terra a piano primo con susseguente ballatoio in piano primo (bene non censibile comune ai subalterni 1 e 4 del mappale 3613).

\*\*\*

## **VENDITA SENZA INCANTO: 30 MAGGIO 2024 ore 14:00**

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

**PREZZO BASE:** € 138.507,50

**OFFERTA MINIMA:** € 103.880,63

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

\*\*\*

Per visione immobile: Custode giudiziario AVV. MASSIMILIANO NESSI

tel. 0341/1880480 e-mail: info@studiolegalenessi.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 fa parte l'immobile 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:

- Concessione edilizia in sanatoria N. 91/86, rilasciata il 25/01/1993 con il n. 1531 di prot.;
- Autorizzazione edilizia N. 7/98, per lavori di Modifiche esterne di fabbricato, rilasciata il 03/12/1998 con il n. 10480 di prot.;
- Denuncia inizio attività N. 114/99, per lavori di Opere di restauro e risanamento conservativo, presentata il 21/08/1999;
- Denuncia inizio attività N. 158/06, per lavori di Sistemazione edificio, presentata il 02/08/2006. Autorizzazione ambientale N. 12/2006 prot. 5075 del 02/08/06;

- CILA N. 66/2011, per lavori di Rifacimento del tetto, presentata il 06/12/2011 con il n. 14520 di prot.;

- CILA N. 13/2012, per lavori di Ripristino facciate e tinteggiatura fabbricato, presentata il 29/03/2012 con il n. 3727 di prot..

\* Il CTU ha rilevato che l'immobile oggetto del presente avviso di vendita ricade in zona "Aree A - centri e complessi edilizi storici".

Il CTU ha altresì rilevato che l'intero territorio del Comune di Olgiate Molgora è soggetto a vincolo Paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004.

\* In merito alla conformità edilizia, il CTU ha rilevato le seguenti difformità rispetto agli ultimi elaborati grafici allegati alla DIA n. 158/06 del 02/08/06:

- diversa distribuzione dei locali interni e diversa posizione dell'accesso a piano terra e relativa scala.

Tali difformità sono regolarizzabili a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante presentazione accertamento compatibilità paesaggistica e sanatoria comunale, con costi presumibili stimati dal CTU in € 5.000,00.

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 le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

- è stata riscontrata una porta di collegamento tra la camera del piano primo e l'unità adiacente;

- i locali ingresso e camera a piano terra risultano collegati con l'unità limitrofa.

Tali difformità sono regolarizzabili a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante ripristino stato dei luoghi con la tamponatura delle aperture di collegamento, con costi presumibili stimati dal CTU in € 2.000,00.

\*\*\*

## CONDIZIONI DI VENDITA

\* L'immobile si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, nonché con tutti i patti, le condizioni e le provenienze contenuti e richiamati negli atti di provenienza.

Il tutto salvo errori e come meglio specificato negli atti di provenienza e nella perizia allegata agli atti.

Si precisa che (per quanto concerne la nuda proprietà) vi è provenienza donativa (atto di donazione del 03.09.2015 nn. 5021/3242 rep. Notaio Dott. Michele Oggioni di Barzanò –LC, trascritto a Lecco il 22.09.2015 ai nn. 10637/7499).

\* 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.

Si segnalano altresì le seguenti formalità trascritte:

- Concessione del godimento in funzione di successiva alienazione (atto dell'08.02.2018 nn. 12516/2692 rep. Notaio Dott. Guido Brotto di Milano, trascritto a Lecco il 21.02.2018 ai nn. 2218/1644) –relativa alla quota di 1/4 del diritto di nuda proprietà-;

- Concessione del godimento in funzione di successiva alienazione (atto del 29.09.2021 nn. 12152/10894 rep. Notaio Dott. Guido Brotto di Lecco, trascritto a Lecco il 12.10.2021 ai nn. 16252/11910) –relativa alla quota di 1/1 del diritto di usufrutto-.

\* Si rileva che l'immobile oggetto del presente avviso di vendita risulta gravato dalle seguenti formalità che non verranno ordinate di cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento:

- Concessione del godimento in funzione di successiva alienazione (atto dell'08.02.2018 nn. 12516/2692 rep. Notaio Dott. Guido Brotto di Milano, trascritto a Lecco il 21.02.2018 ai nn. 2218/1644) –relativa alla quota di 1/4 del diritto di nuda proprietà-;

- Concessione del godimento in funzione di successiva alienazione (atto del 29.09.2021 nn. 12152/10894 rep. Notaio Dott. Guido Brotto di Lecco, trascritto a Lecco il 12.10.2021 ai nn. 16252/11910) –relativa alla quota di 1/1 del diritto di usufrutto-;
- Costituzione di fondo patrimoniale (atto dell'08.09.2021 nn. 11916/10680 rep. Notaio Dott. Guido Brotto di Lecco, trascritto a Lecco il 13.09.2021 ai nn. 14685/10783) –relativa alla quota di 1/4 del diritto di nuda proprietà-;
- Domanda giudiziale –revoca atti soggetti a trascrizione- del 29.06.2022 Trib. Sondrio rep. n. 3340, trascritta a Lecco l'11.10.2022 ai nn. 16293/11723;
- Ordinanza che dispone il giudizio di divisione del 27.09.2022 Trib. Lecco rep. n. 171/2021, trascritta a Lecco l'11.01.2023 ai nn. 299/227.

\*\*\*

## **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 29 MAGGIO 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. 1825/2022 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: R.G. 1825/2022;
- 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 29.02.2024, 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 29 MAGGIO 2024;
- b) offerte inferiori all'offerta minima pari ad € 103.880,63;
- 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 € 138.507,50, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base di € 138.507,50 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 € 138.507,50 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 € 138.507,50;

Se tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base di € 138.507,50, 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 € 138.507,50 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 € 138.507,50;

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 –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, 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, 26 febbraio 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Roberto Bonacina