

**TRIBUNALE DI LECCO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 232/2019**  
**AVVISO DI SESTA VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**LOTTO TERZO**  
**1/1 PROPRIETA' PIENA**

**In Comune di CASSINA VALSASSINA (LC), Via Da Cassina snc, Fraz. Mezzacca:  
EDIFICIO di due piani fuori terra (piano seminterrato e rialzato) allo stato adibito a  
RICOVERO ANIMALI E FIENILI (il CTU precisa però che la destinazione  
urbanistica e catastale è residenziale), oltre piccola area esterna di pertinenza.**

**Si precisa che il bene è giuridicamente intercluso.**

Identificazione catastale:

\* NCEU foglio 2, mappale 600, Via Per Mezzacca snc, P. S1-T, Cat. A/3, Cl. 1, Vani 4,5, Sup. Cat. Totale  
Mq. 84 - Tot. escluse aree scoperte Mq. 84, R.C. € 278,89.

*Si fa avvertenza che l'unità immobiliare sopra descritta risulta catastalmente in Via per Mezzacca  
snc, mentre è ubicata in Via Da Cassina snc.*

Coerenze: in riferimento all'Estratto di Mappa, da Nord in senso orario: mapp. 582, mapp. 609,  
mapp. 512.

\*\*\*

**VENDITA SENZA INCANTO: 11 GIUGNO 2024 ore 14:00**

presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Roberto Bonacina,

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

**PREZZO BASE: € 9.660,61**

**OFFERTA MINIMA: € 7.245,46**

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

\*\*\*

Per visione immobile: Custode giudiziario AVV. DANIELA CRIPPA

tel. 039/508547 -347/5943068 e-mail: studiod.crippa@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** (come riferite dal Perito estimatore)

\* L'unità immobiliare oggetto del presente avviso di vendita è stata edificata in epoca antecedente al 01.09.1967.

\* Successivamente, il CTU ha rilevato le seguenti pratiche edilizie:

- Cambio di destinazione d'uso N. P.E. 129, per lavori di cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale, presentata il 12/02/1993 con il n. 359 di protocollo, non rilasciata;

- Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria N. P.E. 154, per lavori di ampliamento finestra con formazione di porta e modifica quota esterna del terreno per realizzare l'accesso, presentata il 09/03/1994 con il n. 200 di protocollo, rilasciata il 14/07/1994 con il n. 154 di protocollo;

- Dichiarazione di compatibilità ambientale per opere eseguite in mancanza di autorizzazione N. P.E. 237, per lavori di formazione di accesso carraio agricolo sul mapp. 609 per una superficie complessiva di mq 25 a servizio dell'edificio al mapp. 600, presentata il 05/02/1998 con il n. 347 di protocollo, rilasciata il 17/02/1998 con il n. 494 di protocollo.

\* Il CTU ha riferito che non è stata reperita alcuna documentazione inerente l'agibilità/abitabilità dell'immobile. Essendo lo stesso edificato in data anteriore al 1967, ed essendo che gli interventi inerenti le pratiche edilizie rilasciate mai eseguiti, il CTU ritiene che la mancanza del certificato di agibilità non sia una difformità.

\* Il CTU precisa che la zona ove è ubicato l'immobile oggetto del presente avviso di vendita è sottoposta a vincolo paesaggistico.

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

- sono state create e leggermente variate le aperture verso l'esterno dell'unità;
- al piano rialzato non è presente il locale adibito a WC annesso all'edificio;
- è presente una tettoia in ferro senza alcun titolo.

Tali difformità sono regolarizzabili a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con accertamento di compatibilità paesaggistica (per quanto concerne le difformità nelle aperture e relative al wc), con costi presumibili stimati dal CTU in € 4.000,00 (di cui € 1.000,00 per le sanzioni relative alla parte ambientale ed € 1.000,00 per le sanzioni relative alla parte edilizia –con la precisazione però che le sanzioni verranno quantificate dall'Ufficio Tecnico in fase di rilascio della pratica-), e mediante rimozione e smaltimento presso centri autorizzati della tettoia (in quanto non è possibile regolarizzare la situazione esistente poiché la realizzazione senza alcun titolo della tettoia comporta la creazione di una nuova superficie in zona paesaggistica vincolata di cui non è possibile ottenere sanatoria), con costi presumibili stimati dal CTU in € 1.000,00.

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 l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

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

- sono state create e leggermente variate le aperture verso l'esterno dell'unità;
- al piano rialzato non è presente il locale adibito a WC annesso all'edificio.

Tali difformità sono regolarizzabili a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante presentazione di planimetria catastale in variazione, con costi presumibili stimati dal CTU in € 600,00.

\*\*\*

## **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 nell'atto di provenienza a parte eseguita del 25.10.2004 nn. 72610/11450 rep. Notaio Dott. Alberto Cuocolo di Lecco, debitamente registrato, trascritto a Lecco il 05.11.2004 ai nn. 17813/11486.

Il tutto salvo errori e come meglio specificato nell'atto di provenienza sopra indicato 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 10 GIUGNO 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. ESEC. R.G.E. 232/2019 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. 232/2019;
- 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 12.03.2024, 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 10 GIUGNO 2024;
- b) offerte inferiori all'offerta minima pari ad € 7.245,46;

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 € 9.660,61, la stessa sarà senz'altro accolta;

b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base di € 9.660,61 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 € 9.660,61 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 € 9.660,61;

Se tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base di € 9.660,61, 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 € 9.660,61 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 € 9.660,61;

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, 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 mediante assegni circolari non trasferibili intestati come segue: “PROC. ESEC. R.G.E. 232/2019 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, 27 marzo 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Roberto Bonacina