# TRIBUNALE DI LECCO

## PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 100/2020 (+ 22/2021)

## AVVISO DI SETTIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI

## LOTTO PRIMO

**(corrispondente al Lotto 1 della perizia relativa alla procedura RGE 100/2020)**

## 1/1 PROPRIETA' PIENA

**In Comune di OLGIATE MOLGORA (LC), Via dei Ronchi, frazione Porchera Alta: PORZIONE DI FABBRICATO, -insistente sui terreni identificati al NCT Sez. Mondonico, Foglio 9 mappali 2564, 2565, 2566, 491 (Enti Urbani) ed in parte sul terreno identificato al NCT Sez. Mondonico, Foglio 9 mappale 674 (Andito)-, in stato di abbandono, allo stato non agibile, disposta su tre piani a quote diverse (terra, primo, secondo/sottotetto) e composta come segue:**

**- l'unità di cui al mappale 2564 (che occupa l'angolo nord-ovest dell'edificio) è composta da un locale al piano terra e un locale al piano primo (collegati da scala interna) e dal sottotetto al piano secondo (accessibile tramite botola). L'accesso si ha direttamente dalla via dei Ronchi (civico n.6);**

**- l'unità di cui al mappale 2565 graffata con il mappale 2566 (che si attesta sul fronte ovest e sud dell'edificio) è composta al piano terra da cantina (posta a sinistra dell'androne di accesso), da un locale (posto a destra dell'androne di accesso) e da un ripostiglio (con accesso autonomo direttamente dalla via dei Ronchi), al piano primo da disimpegno e 5 locali ed al piano secondo da sottotetti posti a livelli diversi. L'accesso si ha dalla via dei Ronchi tramite portone centrale ed androne coperto. I piani sono collegati tramite scala collocata nel suddetto androne;**

**- l'unità di cui al mappale 491 (che si colloca sul lato nord dell'edificio) è composta al piano terra da un locale deposito e da un piccolo ripostiglio (posto sotto la scala esterna), al piano primo da un locale deposito (accessibile tramite scala esterna) ed al piano secondo da un locale deposito/sottotetto (accessibile tramite botola). L'accesso si ha dalla via dei Ronchi tramite portone centrale, androne coperto e cortile comune (mapp. 674).**

Identificazione catastale:

* NCEU Sez. MON, foglio 6, mappale 2564, Via dei Ronchi snc, P. T-1-2, Cat. A/4, Cl. 1, consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. Totale 117 mq - Tot. escluse aree scoperte 117 mq, R.C. € 190,31 (deriva da Variazione del 20.04.2021 Pratica n. LC0025588 in atti dal 20.04.2021 Bonifica Identificativo catastale n. 16107.1/2021-; precedente identificativo: NCEU Sez. MON, foglio 7, mappale 2564);

* NCEU Sez. MON, foglio 6, mappale 2565 (graffato a Sez. MON, foglio 6, mappale 2566), Via dei Ronchi snc, P. T-1-2, Cat. A/4, Cl. 1, consistenza 8 vani, Sup. Cat. Totale 267 mq - Tot. escluse aree scoperte 267 mq, R.C. € 276,82 (deriva da Variazione del 20.04.2021 Pratica n. LC0025601 in atti dal 20.04.2021 Bonifica Identificativo catastale n. 16134.1/2021-; precedente identificativo: NCEU Sez. MON, foglio 6, mappale 2565 (graffato a Sez. MON, foglio 7, mappale 2566); ed ancor prima da Variazione del 20.04.2021 Pratica n. LC0025590 in atti dal 20.04.2021 Bonifica Identificativo catastale n. 16109.1/2021-; precedente identificativo: NCEU Sez. MON, foglio 7, mappale 2565 (graffato a Sez. MON, foglio 7, mappale 2566));

* NCEU Sez. MON, foglio 6, mappale 491, Via dei Ronchi, P. T-1-2, Cat. C/2, Cl. 1, consistenza 74 mq, Sup. Cat. Totale 95 mq, R.C. € 187,27 (deriva da Variazione del 19.04.2021 Pratica n. LC0025367 in atti dal 19.04.2021 Bonifica Identificativo catastale n. 15901.1/2021-; precedente identificativo: NCEU Sez. MON, foglio 7, mappale 491).

*Si fa avvertenza che, relativamente al mappale 2564, catastalmente non è indicato il numero civico, mentre nello stato di fatto il numero civico è il 6.*

Confini in un sol corpo dell'intera porzione di fabbricato: via dei Ronchi, mappali 492, 674, 496, via del Castello.

Alle unità sopra descritte competono le proporzionali quote di comproprietà degli spazi ed enti comuni del fabbricato ed in particolare dell'andito identificato al NCT di Olgiate Molgora (LC) Sez. Mondonico, Foglio 9, mappale 674, are 0.40.

***

## VENDITA SENZA INCANTO: 11 FEBBRAIO 2027 ore 14:00

presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Roberto Bonacina,

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

**PREZZO BASE:** **€ 27.809,37**

**OFFERTA MINIMA:** **€ 20.857,03**

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

***

Per visione immobile: Custode giudiziario AVV. FRANCESCA SPANDRI

tel. 0341/081941 e-mail: spandri@studiospandrimarconi.it

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 oggetto del presente avviso di vendita è stato edificato anteriormente al 01.09.1967.

Il CTU non ha rilevato pratiche edilizie successive.

* Il CTU ha rilevato che i beni oggetto del presente avviso di vendita ricadono in zona Aree A - centri e complessi edilizi storici. Categorie di intervento: B edifici di impianto storico - ristrutturazione conservativa. Parte della cortina edilizia è identificata come "fronti edilizi di pregio" (art 13.7.1 NTA).

Il CTU ha altresì rilevato che l'intero territorio comunale di Olgiate Molgora è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 lettere c), d) - Aree di notevole interesse pubblico - del DLgs 22/01/2004 n 42, apposto con D.M. del 05/06/1967 - G.U. n 159 del 27/06/1967.

***

**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 a parte esecutata del 03.05.2005 nn. 63666/7839 rep. Notaio Dott. Alberto Barone di Lecco, debitamente registrato, trascritto a Lecco il 13.05.2005 ai nn. 8416/5086.

Il tutto salvo errori e come meglio specificato nell'atto di provenienza sopra indicato, nella perizia allegata agli atti della procedura e nelle Relazioni del Custode Giudiziario allegate agli atti della procedura.

* Si rileva che in passaggi intermedi di proprietà oltre il ventennio non risultano trascritte accettazioni dell'eredità da parte di chiamati all'eredità.

***

**MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO**

L'offerente deve depositare <u>in busta chiusa</u> all'esterno della quale nulla deve essere annotato, **<u>entro e non oltre le ore 12:00 del 10 FEBBRAIO 2027</u>**, 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. 100/2020 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. 100/2020;
   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) <u>Nel caso in cui l'offerente sia persona fisica</u>

- 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 11.11.2026, 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 FEBBRAIO 2027;

b) offerte inferiori all'offerta minima pari ad € 20.857,03;

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 € 27.809,37, la stessa sarà senz'altro accolta;

b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base di € 27.809,37 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 € 27.809,37 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 € 27.809,37;

Se tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base di € 27.809,37, 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 affinchè 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 € 27.809,37 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 € 27.809,37;

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 affinchè 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, 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. 100/2020 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, 19 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Roberto Bonacina