

AVVOCATO
SERENA PANZERI
Lungolario Cesare Battisti, 14 – 23900 Lecco
Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882
P.E.C. serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva immobiliare: R.G.E. 77/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Mirco Lombardi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Secondo esperimento

La sottoscritta, Avv. Serena Panzeri, con Studio in Lecco, Via Lungolario C. Battisti n. 14 (tel: 0341350671– e.mail: serena.panzeri6@gmail.com – pec: serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it), delegata alla vendita dei beni immobili pignorati da DEUTSCHE BANK S.P.A., con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco in data 5.12.2023, comunicata a mezzo pec in pari data nonchè vista l'autorizzazione alla vendita dell'intero compendio del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco in data 22.05.2024 ;

premesso che

- il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che la vendita avvenga con modalità analogica;

AVVISA

che il giorno **28 MARZO 2025 ore 10,00 dinanzi a sé, presso il proprio Studio, sito in Lecco alla via Via Lungolario C. Battisti n. 14,** si procederà alla vendita, alle seguenti condizioni

-PREZZO BASE: € **128.202,00 (centoventottomiladuecentodue/00)**;

-OFFERTA EFFICACE A PARTIRE DA: € **96.152,00 (novantaseimilacentocinquantadue/00)**;

(inferiore di ¼ del prezzo base - tenuto conto delle avvertenze sotto indicate);

-RILANCIO MINIMO: € **1.000,00 (mille/00)**;

della **piena e intera proprietà** del seguente immobile:

LOTTO UNICO

In comune amministrativo di La Valletta Brianza,

- **villetta a schiera centrale** sita in La Valletta Brianza Via Spiazzo 62/B disposta su tre piani collegati da scala interna con antistante e retrostante area a giardino di pertinenza. L'unità immobiliare è composta al PIANO TERRA da soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera e bagno, al PIANO PRIMO SOTTOTETTO da camera, bagno, ripostiglio e locale sgombero e

AVVOCATO
SERENA PANZERI
Lungolaro Cesare Battisti, 14 – 23900 Lecco
Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882
P.E.C. serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it

al PIANO SEMINTERRATO da locale sgombero, ripostiglio, servizio igienico/lavanderia, centrale termica e ripostiglio sottoscala con PERTINENTE POSTO AUTO (Part. 283 Sub. 4) al piano seminterrato nell' attiguo complesso condominiale.

Identificazione catastale: foglio 4 particella 877 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 785,01 Euro, indirizzo catastale: VIA SPIAZZO n. 62/B, piano: S1-T-1, derivante da Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/04/2011, prot. n. LC0075850 Superficie Catastale: Totale: 176 mq - Totale escluse aree scoperte: 166 mq. L'immobile risulta oggi trasferito dal comune di Rovagnate H596 al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R a seguito di variazione territoriale del 30.01.2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015

Confini della casa ed adiacenti aree a giardino, in corpo unico ed in contorno da nord a ovest: la via Spiazzo, proprietà di terzi sui rimanenti lati

- **box singolo** a LA VALLETTA BRIANZA posizionato al piano seminterrato nell' attiguo complesso condominiale con accesso dal corsello carraio al civico 60.

Identificazione catastale: foglio 4 particella 283 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 52,68 Euro. L'immobile risulta oggi trasferito dal comune di Rovagnate H596 al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R a seguito di variazione territoriale del 30.01.2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015

Confini del posto auto in contorno da nord a ovest: parti comuni, posto auto n. 25, zona di disimpegno comune e posto auto n. 23

Il tutto come meglio precisato nell'elaborato peritale.

* * *

Si precisa:

1- nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà dei luoghi ed enti comuni del fabbricato di cui l'unità abitativa fa parte e gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice costituito da atto di compravendita stipulato il 10 febbraio 1995 a firma di notaio Riccardo Ivaldi ai nn. 112119/5411 di repertorio, trascritto il 03/03/1995 a Lecco ai nn. 2607/1834.

AVVOCATO
SERENA PANZERI
Lungolaro Cesare Battisti, 14 – 23900 Lecco
Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882
P.E.C. serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it

2. PRATICHE EDILIZIE

Il CTU, Arch. Isa Giannetti, nel proprio elaborato peritale ha dato atto delle seguenti pratiche edilizie:

Concessione Edilizia N. **477/1981** per lavori di Costruzione edifici plurifamiliari ad uso civile abitazione, rilasciata il 04/03/1981.

Permesso di ABITABILITA' rilasciato in data 2.1.1984 per Concessione Edilizia n. 477/1981, Autorizzazione Edilizia 116/1983 e Autorizzazione Edilizia n. 117/1983.

Autorizzazione Edilizia N. **116/1983**, per lavori di Formazione finestrini nel sottotetto agli edifici di cui alla C.E. n. 477 nel sub H nel P.L. del Gelso, rilasciata il 30/06/1983.

Permesso di ABITABILITA' rilasciato in data 2.1.1984 per Concessione Edilizia n. 477/1981, Autorizzazione Edilizia 116/1983 e Autorizzazione Edilizia n. 117/1983.

Autorizzazione Edilizia N. **117/1983**, per lavori di Sistemazione piano seminterrato con formazione garage e accesso alla Concessione Edilizia n. 477 del 4.3.1981, rilasciata il 30/06/1983.

Permesso di ABITABILITA' rilasciato in data 2.1.1984 per Concessione Edilizia n. 477/1981, Autorizzazione Edilizia 116/1983 e Autorizzazione Edilizia n. 117/1983

3. SITUAZIONE URBANISTICA - CATASTALE

Il CTU, Arch. Isa Giannetti, nel proprio elaborato peritale ha dato atto della seguente situazione urbanistica:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato - Zona C2- Residenziale a saturazione estensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di Governo del Territorio del Comune di LA VALLETTA BRIANZA - Piano delle Regole - Tessuto Urbano Consolidato - Zona C2- Residenziale a saturazione estensiva - Art. 4.5 - Descrizione: Il Tessuto Urbano Consolidato Residenziale a saturazione rada, comprende la parte di territorio comunale urbanizzato ed interessato da un processo di edificazione a carattere rado, già attuato nella quasi totalità che si ritiene di confermare rispettando l'indice di densità edilizia medio esistente.

Edificazione: L'edificazione è consentita mediante permesso di costruire o titolo equivalente ed anche a permesso di costruire convenzionato. Destinazioni d'uso: - Prevalente: residenziale; -

Compatibile: negozi, bar, ristoranti, uffici pubblici e privati, servizi sociali, sedi di associazione, artigianato di servizio con tipologia omogenea al tessuto edilizio residenziale e purché non creino fumi, odori e rumori molesti, attività agricole nel TUC come definite dalle presenti norme. Prescrizioni particolari: La volumetria per le destinazioni compatibili, non può superare il 50% della volumetria

AVVOCATO
SERENA PANZERI
Lungolaro Cesare Battisti, 14 – 23900 Lecco
Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882
P.E.C. serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it

edificabile o edificata per ogni singolo lotto. Nei lotti saturi sono ammessi ampliamenti e integrazioni delle esigenze tecnologiche, igieniche e funzionali, per una volumetria fino ad un massimo di 150 mc. Il CTU precisa che vi è corrispondenza con i dati catastali

4-- CONFORMITA' EDILIZIA CATASTALE

Il CTU, Arch. Isa Giannetti, ha rilevato quanto segue.

Dal punto di vista edilizio:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria per opere interne

Costi di regolarizzazione:

Redazione pratica edilizia in sanatoria per opere interne (onorario del tecnico incaricato):

€.2.000,00

Oblazione per opere in sanatoria da versare al Comune (importo minimo suscettibile di incremento): €.1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Part. 877 Sub. 701 (A/2)

Dal punto di vista catastale sono state rilevate le seguenti difformità:

diversa distribuzione interna al piano primo sottotetto;

diversa indicazione dei confini dell' area di pertinenza antistante e retrostante (previa verifica dei confini in proprietà);

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale con aggiornamento scheda catastale a seguito pratica edilizia in sanatoria

Costi di regolarizzazione:

Redazione pratica catastale (onorario professionale del tecnico incaricato): €.800,00

Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento):

€.100,00

Questa situazione è riferita solamente a Part. 877 Sub. 701 (A/2)

Nessuna difformità urbanistica

5- CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto

AVVOCATO
SERENA PANZERI
Lungolaro Cesare Battisti, 14 – 23900 Lecco
Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882
P.E.C. serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it

del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

6- GARANZIE:

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

7- STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE:

come da indicazione del custode e dal CTU l'immobile risulta occupato dal debitore e dal relativo nucleo familiare.

Il tutto salvo errore e come meglio specificato nell'atto di provenienza nonché nella Consulenza estimativa giudiziaria allegata.

* * *

REGOLAMENTO PER LA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

1) CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:

le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del sottoscritto delegato alla vendita, sito in Lecco, Via Lungolaro C. Battisti n. 14, entro le **ore 12:00 del giorno 27 MARZO 2025**, previo appuntamento, eccetto sabato e festivi.

2) COME PRESENTARE L'OFFERTA:

le offerte dovranno pervenire in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione). Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

AVVOCATO
SERENA PANZERI
Lungolaro Cesare Battisti, 14 – 23900 Lecco
Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882
P.E.C. serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it

3) COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:

l'offerta in marca da bollo da Euro 16,00, dovrà riportare:

- a. le complete generalità dell'offerente (cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione o elezione di domicilio nel Comune di Lecco – in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Lecco - stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge sia presente il giorno fissato per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.), provvedendo altresì ad allegare copia del codice fiscale e della carta d'identità, nonché l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio in carta libera ovvero il certificato di stato libero; l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali; se l'offerta è presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice; se l'offerta è presentata da cittadino di Stato non facente parte della Comunità Europea certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno; se l'offerta è presentata da una persona giuridica, dovranno essere indicati denominazione, sede, numero di iscrizione al registro delle imprese della provincia di appartenenza, allegando certificato camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente alle generalità e ai documenti del legale rappresentante, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri dello stesso, provvedendo ad allegare procura notarile ovvero copia della delibera assembleare, corredata eventualmente da statuto e/o patti sociali. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'incontro fissato per la vendita (poiché nel caso di più offerenti potrà partecipare alla gara indicata al punto 4). L'offerta potrà essere presentata anche da un avvocato per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;
- b. indicazione della procedura esecutiva nonché, nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto a cui si riferisce l'offerta ed i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
- c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;

AVVOCATO
SERENA PANZERI
Lungolaro Cesare Battisti, 14 – 23900 Lecco
Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882
P.E.C. serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it

- d. il termine di pagamento del prezzo, non superiore a 120 giorni dalla data della vendita, mai prorogabile;
- e. all'offerta dovrà essere allegato un assegno bancario circolare **NON TRASFERIBILE, intestato a "PROC. ES. N. 77/2023"**, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita);
- f. il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati determina l'inammissibilità dell'offerta; la cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara;
- g. l'offerta presentata è irrevocabile.

4) COME PARTECIPARE ALLA GARA:

gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con procura notarile da prodursi all'apertura dell'asta, salvo che partecipi per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 cpc.

* * *

APERTURA DELLE BUSTE E GARA

Il giorno **28 MARZO 2025 alle ore 10.00**, presso lo Studio del Professionista Delegato, sito in Lecco, Via Lungolaro C. Battisti n. 14, lo stesso procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte.

Alla gara potranno partecipare tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, presenti personalmente avanti il Delegato.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di 1 minuto.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Per quanto riguarda le offerte (singolarmente proposte o all'esito della gara) si precisa che saranno così giudicate:

AVVOCATO
SERENA PANZERI
Lungolaro Cesare Battisti, 14 – 23900 Lecco
Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882
P.E.C. serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it

a) OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori all'offerta minima indicata nel presente avviso, presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto;

b) OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo minimo, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto o presentate da soggetti giuridici sprovvisti dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

c) OFFERTA UNICA:

- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile la stessa sarà senz'altro accolta;

- qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile e vi siano istanze di assegnazione, il professionista non farà luogo alla vendita ma rimetterà gli atti al Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;

- qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile 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.

d) PLURALITA' DI OFFERTE:

gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Nel caso in cui il prezzo offerto dopo la gara risulti però inferiore al prezzo base il professionista delegato procederà nel seguente modo:

- se sono state depositate istanze di assegnazione rimetterà gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti;

- se non sono state depositate istanze di assegnazione aggiudicherà l'immobile al miglior offerente risultante dalla gara a meno che il delegato ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

- si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la migliore,

AVVOCATO
SERENA PANZERI
Lungolaro Cesare Battisti, 14 – 23900 Lecco
Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882
P.E.C. serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it

purché pari o superiore al prezzo base e che l'offerente abbia depositato per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, e nessun altro presente decida di partecipare alla gara.

La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.

* * *

AGGIUDICAZIONE:

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, compresa la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, nonché l'ulteriore somma nella misura che verrà quantificata dal delegato a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni.

Il tutto con le modalità che saranno indicate.

Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine non è prorogabile.

* * *

ULTERIORI INFORMAZIONI:

In caso di mancato pagamento entro il termine sopra indicato di 120 giorni, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione; il Giudice inoltre potrà condannarlo al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo offerto e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, se richiesto dall'aggiudicatario prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

* * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>;
<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

AVVOCATO
SERENA PANZERI
Lungolaro Cesare Battisti, 14 – 23900 Lecco
Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882
P.E.C. serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario: **AVV. GUIDO CORTI** con studio in Lecco (LC) alla Piazza degli Affari, 12, TEL. 0341363503

* * *

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega alla sottoscritta e della perizia redatta dall'Arch. Isa Giannetti con i relativi allegati, nonché il nominativo e recapito del custode giudiziario saranno inseriti in siti internet specializzati per le vendite giudiziarie.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate in base alla delega conferita dal delegato alla vendita presso lo Studio della scrivente.

Lecco, 3 gennaio 2025

Il delegato alla vendita

Avv. Serena Panzeri