

AVVOCATO  
**SERENA PANZERI**  
*Lungolario Cesare Battisti, 14 – 23900 Lecco*  
*Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882*  
P.E.C. [serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it](mailto:serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it)

## TRIBUNALE DI LECCO

**Procedura esecutiva immobiliare: R.G.E. 167/2024**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Mirco Lombardi**

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

#### Terzo 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 CAVALERI ALESSIA e VALERIO LABIA MIRIAM, con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco in data 1 luglio 2025, comunicata a mezzo pec in pari data;

premesse che

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

#### AVVISA

che il giorno **10 LUGLIO 2026 ore 10,00 dinanzi a sé, presso il proprio Studio, sito in Lecco alla Via Lungolario C. Battisti n. 14**, si procederà alla vendita, alle seguenti condizioni

-PREZZO BASE: € 77.412,00 (settantasettemilaquattrocentododici/00);

- OFFERTA EFFICACE A PARTIRE DA: € 58.059,00 (cinquantotottomilacinquantanove/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 **Mandello Del Lario, Sezione Censuaria di Rongio**

- **NEGOZIO** a MANDELLO DEL LARIO con ingresso dalla via Dante Alighieri n. 22/B, disposto su due piani (interrato e piano terra) collegati da scala interna. L'unità immobiliare è composta al PIANO TERRA da vano negozio con w.c. e scala di collegamento col piano interrato, al PIANO INTERRATO da vano scala di accesso al piano terra, deposito e w.c. Il negozio è inserito in un contesto condominiale che si sviluppa in quattro piani. L'unità

AVVOCATO  
**SERENA PANZERI**  
*Lungolaro Cesare Battisti, 14 – 23900 Lecco*  
*Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882*  
*P.E.C. [serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it](mailto:serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it)*

immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di P.T. ml. 3,20 - P. S1 da ml. 1,30 a ml. 3,00

Identificazione catastale: foglio 24 particella 2075 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana RON, categoria C/1, classe 6, consistenza 60 mq, rendita 1.378,94 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI n. 22, piano: T - S1,

derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/09/2021. Pratica n. LC0073009 in atti dal 30/09/2021. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29422.1/2021). Annotazione di immobile mod. 58 n. 348-f.o. n. 167638/03. Annotazioni: classamento e rendita validata.

Coerenze: via Dante Alighieri, piazzale ad uso pubblico, proprietà di terzi per due lati.

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 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 25 novembre 2019 a firma di notaio Amalia Alippi ai nn. 7819/5213 di repertorio, trascritto il 27 novembre 2019 a Lecco ai nn. 16994/12172.

## **2. PRATICHE EDILIZIE**

Il CTU, Geom. Valter Reatti, nel proprio elaborato peritale ha dato atto delle seguenti pratiche edilizie:

**Concessione edilizia N. 4486**, per lavori di ristrutturazione edificio, rilasciata il 30/11/1981 con il n. 4486 di protocollo

**Concessione edilizia N. 4486/bis**, per lavori di variante C.E. nr. 4486 in data 30.11.1981, rilasciata il 14/06/1982 con il n. 4486/bis di protocollo

**Concessione edilizia N. 4486/ter**, per lavori di variante C.E. nr. 4486/bis del 14.06.1982, rilasciata il 31/05/1983 con il n. 4486/ter di protocollo

**Concessione edilizia N. 4486/quarter**, per lavori di variante C.E. nr. 4486/bis e successive per intervento edilizio., rilasciata il 13/06/1983 con il n. 4486/quarter di protocollo

AVVOCATO  
**SERENA PANZERI**  
*Lungolaro Cesare Battisti, 14 – 23900 Lecco*  
*Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882*  
*P.E.C. [serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it](mailto:serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it)*

**CILA N. 798**, per lavori di da quanto dichiarato dal progettista rientranti tra quelli soggetti alla comunicazione di inizio lavori asseverata., presentata il 29/11/2019 con il n. prot. n. 20061 di protocollo

**Agibilità N. 4486-4486/bis**, per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato., agibilità del 25/02/1983. Viene autorizzata l'agibilità del fabbricato autorizzato, limitatamente al negozio su via Dante ed a quello contiguo.

**Abitabilità N. 4486-bis/ter/quater**, per lavori di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato, agibilità del 16/06/1983. Viene autorizzata l'abitabilità del fabbricato ristrutturato ed ampliato.

### **3. SITUAZIONE URBANISTICA - CATASTALE**

Il CTU, Geom. Valter Reatti, nel proprio elaborato peritale ha dato atto della seguente situazione urbanistica:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 27/07/2023 - pubblicata sul B.U.R.L. n. 48 del 29/11/2023. l'immobile ricade in zona TESSUTO URBANO SATURO. Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 48 delle Norme Tecniche Attuative. - L'intero Comune è vincolato ai sensi del D.LGS 42/04.

Fabbricato costruito anteriormente al 01/09/1967.

Il CTU precisa che vi è corrispondenza con i dati catastali

### **4-- CONFORMITA' EDILIZIA CATASTALE**

Il CTU ha rilevato che non sussistono criticità e l'immobile risulta conforme

### **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 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

AVVOCATO  
**SERENA PANZERI**  
*Lungolario Cesare Battisti, 14 – 23900 Lecco*  
*Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882*  
P.E.C. [serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it](mailto:serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it)

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 libero.

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 Lungolario C. Battisti n. 14, entro le **ore 12:00 del giorno 9 LUGLIO 2026**, 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.

#### **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

AVVOCATO  
**SERENA PANZERI**  
*Lungolaro Cesare Battisti, 14 – 23900 Lecco*  
*Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882*  
**P.E.C. [serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it](mailto:serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it)**

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;
- 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. 167/2024 TRIBUNALE DI LECCO"**, 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.

AVVOCATO  
**SERENA PANZERI**  
*Lungolario Cesare Battisti, 14 – 23900 Lecco*  
*Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882*  
P.E.C. [serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it](mailto:serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it)

#### **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 **10 LUGLIO 2026 alle ore 10.00**, presso lo Studio del Professionista Delegato, sito in Lecco, Via Lungolario 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:

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;

AVVOCATO  
**SERENA PANZERI**  
*Lungolaro Cesare Battisti, 14 – 23900 Lecco*  
*Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882*  
**P.E.C. [serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it](mailto:serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it)**

- 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, 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.

AVVOCATO  
**SERENA PANZERI**  
*Lungolaro Cesare Battisti, 14 – 23900 Lecco*  
*Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882*  
*P.E.C. [serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it](mailto:serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it)*

\* \* \*

### **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>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario: **AVV. MICHAELA LICINI** con studio in Lecco (LC)  
Corso Martiri della Liberazione n. 12, TEL. 0 3 4 1 .2 8 3 2 7 5 - 0 3 4 1 .2 8 2 0 3 0

\* \* \*

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega alla sottoscritta e della perizia redatta dal Geom. Valter Reatti 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, 18 marzo 2026

Il delegato alla vendita

Avv. Serena Panzeri