

TRIBUNALE DI LECCO

Procedura esecutiva immobiliare: **RE 56/2025**

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

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

La sottoscritta Avv. Miriam Brusadelli, con Studio in Barzago (LC), Via Roma n. 85 (tel: 031.861959 – e.mail: avv.miriambrusadelli@brusadellipozzi.it), delegata con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco in data 21.10.2025 alla vendita dei beni immobili pignorati da LEVITICUS SPV S.R.L., premesso che

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

AVVISA

che il giorno **29 ottobre 2026**, alle ore **10.00** dinanzi a sé, presso il proprio studio sito in Barzago (LC), Via Roma n. 85 si procederà alla vendita, alle seguenti condizioni:

- ✓ PREZZO BASE: **euro 11.812,50** (undicimilaottocentododici/50)
- ✓ OFFERTA MINIMA EFFICACE A PARTIRE DA: **euro 8.859,38** (ottomilaottocentocinquantanove/38) tenuto conto delle avvertenze sottoindicate
- ✓ RILANCIO MINIMO: **euro 1.000,00** (mille/00)

dei seguenti immobili

LOTTO UNICO

nel comune di BALLABIO (LC), Via Carrobbio n. 22, frazione Superiore, intera e piena proprietà di **porzione di fabbricato** da cielo a terra, realizzato in aderenza ad altri stabili, disposto su tre livelli della superficie commerciale di 120,38 mq, composto da un locale ingresso, da cui si accede ad un ampio locale oltre ad un piccolo w.c. al piano terra; tramite scala interna in muratura si accede al piano primo ove trovano ubicazione un ampio locale ed un altro w.c.; proseguendo tramite scala in legno si accede ad un disimpegno/ingresso da cui si accede ad altro locale.

Ha un'altezza interna di 2,26, 2,50 e 2,00.

L'accesso e lo scarico avvengono dalla Via Carrobbio n. 22, ovvero ad Est tramite passaggio sul mappale 67 che si diparte dalla Via Carrobbio stessa, trattasi di strada di calibro ridotto.

Identificazione catastale:

- **foglio 13 particella 66 sub. 701** (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: Via Carrobbio, 22, piano: T-1, derivante da VARIAZIONE del 22/11/2007 Pratica n. LC0191825 in atti dal 22/11/2007 DIVISIONE, COSTITUZIONE BCNC (n. 10878.1/2007)

Coerenze: mapp. 68, 67, 64, 65 e 71

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2008 Pratica n. LC0207298 in atti dal 22/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 784.1/2008)) passando dal fg 2 al 13

- **foglio 13 particella 66 sub. 702** (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: Via Carrobbio 22, piano: 2[^], derivante da VARIAZIONE del 22/11/2007 Pratica n. LC0191825 in atti dal 22/11/2007 DIVISIONE,COSTITUZIONE BCNC (n. 10878.1/2007)

Coerenze: mapp. 68, 67, 64, 65 e 71

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2008 Pratica n. LC0207298 in atti dal 22/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9784.1/2008) passando dal fg 2 al 13

- **foglio 13 particella 66 sub. 703** (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, indirizzo catastale: VIA CARROBBIO n. 22 , piano: T-1[^]-2[^], BCNC privo di intestazione, derivante da VARIAZIONE del 22/11/2007 Pratica n. LC0191825 in atti dal 22/11/2007 DIVISIONE,COSTITUZIONE BCNC (n. 10878.1/2007)

Coerenze: da nord in senso orario affaccio su area verde delimitata da siepi sub. 8, accessi pedonali comuni sub. 1, altra unità immobiliare sub. 9, vialetto comune sub. 2, ancora accessi pedonali sub. 1, altra unità immobiliare sub. 5.

Si precisa:

- atto di provenienza: compravendita stipulata in data 30.11.2004 a firma Notaio Fabrizio Cimei, rep. 13274, trascritto a Lecco il 15.12.2004 ai nn. 20410/13058;

- nell'atto di pignoramento vengono riportati i seguenti beni: Comune Ballabio, Sezione Urbana SUP, fg. 13, mapp. 68 subb 701 e 702. Via Carrobbio n. 22. Il mappale esatto è il 66 mentre gli altri dati risultano essere tutti corretti;

- nel quadro "D" della nota di trascrizione nn 7422/5643 del 20.05.2025 del pignoramento del 14.04.2025 rep 1078 si riporta: *"l'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di € 134.016,44 oltre ad interessi e spese, si precisa che le particelle dell'immobile nel titolo sono state erroneamente indicate col mapp. 68 anziché correttamente con 66. si esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito"*

- l'immobile seppur identificato catastalmente con tre subalterni di fatto consiste in un'unica abitazione consistente in un locale per ognuno dei tre piani con un ampio disimpegno, ove trova ubicazione la scala di collegamento tra i diversi piani, che permette l'accesso ai locali citati. Il bagno principale si trova al P.1[^] mentre il piccolo w.c e risulta adiacente alla porta d'ingresso al P.T.

PRATICHE EDILIZIE

L'immobile oggetto di vendita è stato realizzato, come dichiarato nell'elaborato peritale dal CTU Architetto Diana Barassi, prima del primo settembre 1967, successivamente risultano le seguenti pratiche:

- Comunicazione per lavori di esecuzione opere interne consistenti nella sostituzione dei pavimenti, manutenzione ordinaria quali rappezzi intonaci e tinteggiature ecc, presentata il 04/06/1990 con il n. 2915 di protocollo
- Permesso di Costruire per ristrutturazione N. PdC 41/04, per lavori di ristrutturazione edilizia e creazione di due unità immobiliari, presentata il 05/10/2004 con il n. 8212 di protocollo, rilasciata non ancora rilasciata. Parere negativo espresso dall'ASL in data 05/04/2005 prot. 22476

SITUAZIONE URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato che in base al PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 04/11/2011 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi del 07/11/2012, l'immobile ricade in zona "A" - Nuclei di antica formazione - Art. 21.1.1.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha dichiarato che l'immobile è conforme

CONFORMITÀ CATASTALE

Il CTU ha dichiarato che sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale non riporta il w.c. presente al Piano Terra

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione scheda catastale aggiornata

Costi di regolarizzazione: presentazione DOCFA e diritti di segreteria: euro 550,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub 701

CONFORMITÀ URBANISTICA

Il CTU ha dichiarato che l'immobile risulta conforme

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

nella Regione Lombardia è confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali (Decreto n. 224 del 18-01-2016 ad integrazione di quanto approvato con Decreto n. 6480 del 30.7.2015)

GARANZIE

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, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza.

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.

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE

Il Custode e il CTU riferiscono nelle loro relazioni che alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

* * *

Il tutto salvo errore e come meglio specificato negli atti di provenienza nonché nella perizia allegata.

* * *

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO 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 Barzago (LC), alla Via Roma n. 85 (esclusi Sabato, Domenica e festivi) entro le ore **12.00 del giorno 28 ottobre 2026** previo appuntamento telefonico.

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 in corso di validità, nonché l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio in carta libera; 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 in corso di validità 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 in corso di validità; 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;
- 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 circolare di emissione bancaria o postale NON TRASFERIBILE, intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RE 56/2025" 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 della vendita, salvo che partecipi per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

* * *

APERTURA DELLE BUSTE E GARA

il **giorno 29 ottobre 2026 alle ore 10.00**, presso lo studio dell'Avv. Miriam Brusadelli sito in Barzago (LC), Via Roma n. 85, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

Nel caso di presentazione di più offerte, il delegato darà inizio alla gara alla quale potranno partecipare tutti gli offerenti 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 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 superiore al 10% del prezzo offerto;

b) OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine od inferiori all'offerta minima o prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto e/o priva dei requisiti richiesti al precedente punto 3 e/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 e 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 presentate 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 50% 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, in base a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 41 del D.lgs. 385/93, versare direttamente a LEVITICUS SPV SRL con le modalità che verranno in seguito comunicate, la parte del prezzo corrispondente al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese e nello stesso termine dovrà depositare l'eventuale residuo, 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, mediante assegni circolari bancari NON TRASFERIBILI, intestati a "PROCEDURA ESECUTIVA RGE 56/2025" e/o a mezzo di bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura che verrà comunicato. Non sono ammessi pagamenti rateali restando in

facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine di 120 giorni non è prorogabile e non si sospende nel periodo feriale.

* * *

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, senza spese a carico dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero del custode da parte di quest'ultimo.

* * *

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://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario: *AVV. ILARIA GUGLIELMANA C.F. GGL LRI 86M60 F205V Via Cavour, 41 LECCO Tel. 0341 - 364360 Fax 0341 – 351833 mail avv.ilaria@studioguglielmana.it Pec ilaria.guglielmana@lecco.pecavvocati.it*.

* * *

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega alla sottoscritta e della perizia redatta dall'Architetto Diana Barassi, 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 al delegato alla vendita presso lo Studio della scrivente.

Barzago, 10 luglio 2026

Il delegato alla vendita - Avv. Miriam Brusadelli