AVVOCATO
SERENA PANZERI
Via Roma n. 78 – 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. 9/2026
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 CONDOMINIO BAROZZI DI OLGINATE con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco in data 30.06.2026, comunicata a mezzo pec in data 2.7.2026;

premesso che

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

AVVISA

che il giorno **11 MARZO 2027 ore 14,00** dinanzi a sé, presso il proprio Studio, sito in **Lecco alla via Roma n. 78,** si procederà alla vendita, alle seguenti condizioni

-PREZZO BASE: € 24.331,50 (diconsi euro ventiquattromilatrecentotrentuno/50);
-OFFERTA EFFICACE A PARTIRE DA: € 18.249,00 (diconsi euro diciottomiladuecentoquarantenove/00**)**
(inferiore di 1⁄4 del prezzo base con arrotondamento - 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 Olginate, Via M. Barozzi n. 21
➢ Appartamento trilocale posto al piano terzo di palazzina di remota costruzione (probabilmente anni 30 o 40), in pessimo grado di conservazione, composto da soggiorno/cottura, bagno senza

AVVOCATO
SERENA PANZERI
Via Roma n. 78 – 23900 Lecco
Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882
P.E.C. serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it

antibagno, due camere da letto di cui una con balcone affacciato a nord-est, ed un piccolo ripostiglio posto al piano ammezzato del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di mt. 2,97.

L'immobile è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art. 142 D.lgs 42/2004, sia per la collocazione nella fascia di mt. 300 dai laghi, sia per l'inserimento nella perimetrazione del Parco Adda Nord.

Identificazione catastale:

foglio 3 particella 200 sub. 60 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA MAESTRO MARIO BAROZZI n. 2, piano: T-3, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/12/2022 Pratica n. LC0103179 in atti dal 13/12/2022 VARIAZIONE DI

TOPONOMASTICA (n. 103179.1/2022)

Coerenze: da nord in senso orario, dell'appartamento al terzo piano, altro appartamento, corridoio comune da cui si accede, altro appartamento, prospetto su area comune particella 1865, altro appartamento, prospetto su cortile comune particella 1867; del ripostiglio al piano ammezzato, vano scala comune, prospetto su cortile comune particella 1867, altra unità.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

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 19/09/2005 a firma di notaio Alberto Barone ai nn. 64391/8151 di repertorio, trascritto il 23/09/2005 a Lecco ai nn. 16353/9808.

2. PRATICHE EDILIZIE

Il CTU, Arch. Roberto Furia Bonanomi, nel proprio elaborato peritale ha dato atto delle seguenti pratiche edilizie:

AVVOCATO
SERENA PANZERI
Via Roma n. 78 – 23900 Lecco
Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882
P.E.C. serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it

Nulla osta N. 17/57, intestata a Brizzolari Mario, per lavori di Sopralzo fabbricato al mappale 200/6, presentata il 23/08/1957, rilasciata il 12/08/1958 con il n. 17/1957 di PE di protocollo.

Dalle ricerche nelle pratiche comunali non risulta presente il titolo originario di costruzione dell'immobile

Concessione edilizia in sanatoria N. 307/c, intestata a Brizzolari Maria Teresa, per lavori di modifiche alle unità immobiliari, presentata il 29/09/1986 con il n. 6972 e 307 di prot. di protocollo, rilasciata il 14/11/1991.

Condono edilizio n. 0699040607 ai sensi della Legge 47/85, per il quale non è stata rilasciata l'abitabilità richiesta, in quanto l'intero fabbricato non è allacciato alla pubblica fognatura**.**

3. SITUAZIONE URBANISTICA - CATASTALE

Il CTU, Arch. Roberto Furia Bonanomi 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. 16 del 29.04.2025 (Variante al vigente PGT per rettifica di errori materiali), l'immobile ricade in zona Area R1 - Aree dei centri e dei nuclei storici. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 16 NTA del piano delle regole

L'area è inserita nella perimetrazione del Parco Adda Nord, Nuclei di antica formazione di cui all'Art. 23 delle NTA del PTC

Il CTU precisa che vi è corrispondenza con i dati catastali

4-- CONFORMITA' EDILIZIA CATASTALE

Il CTU, Arch. Roberto Furia Bonanomi, ha rilevato quanto segue.

Dal punto di vista edilizio:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

in primo luogo, si segnala che sono presenti lievi variazioni dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro dell'unità immobiliare non costituenti violazioni edilizie, in quanto contenuti nel limite del 6% (superficie utile dell'abitazione inferiore a 60 mq.), in secondo luogo si rilevano le seguenti difformità, 1) parziali modificazioni nella disposizione dei tavolati, con eliminazione di vano ripostiglio, conversione di vano soggiorno in camera, riduzione della camera esistente; 2) rapporti aero-illuminanti non a norma nei vani soggiorno-cucina e nella camera maggiore. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia, con individuazione di arredi fissi

AVVOCATO
SERENA PANZERI
Via Roma n. 78 – 23900 Lecco
Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882
P.E.C. serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it

per la riduzione della superficie dei locali, sino ad ottenere i rapporti areo-illuminanti corretti. In relazione alle pessime condizioni dell'immobile, al limite dell'agibilità in quanto mancante di impianto di riscaldamento (è presente una stufa a pellet nel vano soggiorno-cottura), è auspicabile la ristrutturazione completa dell'unità abitativa con minima ricomposizione degli spazi per il rispetto delle norme, autorizzabile tramite deposito di sanatoria condizionata.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

redazione ed ottenimento di titolo in sanatoria ai sensi dell'Art. 36-bis. del DPR 380/2001, esclusi cassa ed iva : €.1.500,00

Sanzione pecuniaria relativa alla pratica di SCIA in Sanatoria, da determinarsi a cura dell'Amministrazione (stima di massima): €.1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Si segnala inoltre che la disposizione dell'appartamento, concepita negli anni '50 e modificata successivamente senza titolo (condonata nel 1991), non è conforme al vigente regolamento d'igiene, anche per la mancanza di antibagno.

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

In primo luogo, parziali modificazioni nella disposizione dei tavolati, con eliminazione di vano ripostiglio, conversione di vano soggiorno in camera, riduzione della camera esistente, in secondo luogo, nella planimetria catastale dell'appartamento posto al piano terzo, è rappresentato anche il ripostiglio posto al piano ammezzato accessibile dal vano scala comune (normativa di riferimento: D.P.R. 1142/1949 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione aggiornamento catastale per esatta rappresentazione grafica e scorporo della cantina su planimetria dedicata, con assegnazione di subalterno specifico

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Redazione e deposito di due planimetrie catastali con procedura DOCFA, oltre cassa ed iva: €.1.400,00

Diritti catastali: €.140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Nessuna difformità urbanistica

AVVOCATO
SERENA PANZERI
Via Roma n. 78 – 23900 Lecco
Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882
P.E.C. serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it

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 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

Il tutto salvo errore e come meglio specificato nella relazione del Custode, 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 Roma n. 78 , entro le ore 12:00 del giorno 10 MARZO 2027, previo appuntamento, eccetto sabato e festivi.

2) COME PRESENTARE L'OFFERTA:

AVVOCATO
SERENA PANZERI
Via Roma n. 78 – 23900 Lecco
Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882
P.E.C. serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it

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 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 infra). L'offerta potrà essere presentata anche da un avvocato per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;

AVVOCATO
SERENA PANZERI
Via Roma n. 78 – 23900 Lecco
Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882
P.E.C. serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it

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 "PROCEDURA ESECUTIVA N. 9/2026 ", 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 **11 MARZO 2027 alle ore 14.00**, presso lo Studio del Professionista Delegato, sito in **Lecco, Via Roma n. 78**, 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.

AVVOCATO
SERENA PANZERI
Via Roma n. 78 – 23900 Lecco
Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882
P.E.C. serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it

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;
- 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

AVVOCATO
SERENA PANZERI
Via Roma n. 78 – 23900 Lecco
Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882
P.E.C. serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it

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.

*** * ***

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.

AVVOCATO
SERENA PANZERI
Via Roma n. 78 – 23900 Lecco
Tel 0341.350671 Fax 0341.6730882
P.E.C. serena.panzeri@lecco.pecavvocati.it

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. MANOLA MAZZA con studio in Lecco (LC) Via Azzone Visconti n. 7, TEL. 0341285336**

*** * ***

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega alla sottoscritta e della perizia redatta dall'Arch. Roberto Furia Bonanomi 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, 20 novembre 2026

Il delegato alla vendita

Avv. Serena Panzeri