



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 25/2020 (+ 32/2025)

AVVISO DI **PRIMA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Alessio Battiloro, Notaio in Lecco, delegato con ordinanza ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco, alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da RED SEA SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 28 gennaio 2020 e trascritto a BERGAMO in data 6 marzo 2020 ai nn. 11312/7275 nonché con atto notificato al soggetto esecutato in data 4 marzo 2025 e trascritto a BERGAMO in data 26 marzo 2025 ai nn. 15502/11015;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. ANZALDI FRANCESCO PAOLO ai seguenti recapiti: telefono: 0341285717; email: avv.anzaldi@studiolegaleanzaldi.it;

A V V I S A

che presso l'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, Via Roma n. 28 -Lecco- procederà alla:

VENDITA SENZA INCANTO: 24 giugno 2026 alle ore 12:00 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 101.500,00

offerta efficace a partire da Euro 76.125,00

(non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze infra citate)

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO



Piena Proprietà

Nel Comune Amministrativo di CALOLZIOCORTE (LC), via Giacomo Quarenghi n. 19, Frazione Sala, negozio con locale deposito della superficie commerciale complessiva di 105,50 mq, dislocato al piano terra e seminterrato di un antico edificio a tre piani (due fuori terra ed uno interrato).

Il negozio è sito al piano terra (rialzato) ed è composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da due locali adibiti a negozio, antibagno e wc, altro antibagno e bagno per disabili. Inoltre è dotato di area di pertinenza esclusiva antistante e di piccola porzione di area adibita ad accesso in comune con l'adiacente unità immobiliare al mappale 753 sub. 12 e attraverso la quale, muovendo dalla via Quarenghi, si esercita l'accesso pedonale.

Quanto al locale deposito si trova al piano seminterrato ed è composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da locale magazzino oltre ad antibagno e wc.

Il suo accesso avviene tramite passaggio nel cortile limitrofo, anch'esso oggetto del presente avviso di vendita.

Il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione SA - Foglio 1

* **mappale 753 (settecentocinquantatré) sub. 11 (undici)**, Via Giacomo Quarenghi n. 19, piano S1-T, cat. C/1, cl. 2, cons. mq. 42, sup. cat. totale mq. 66, R.C. Euro 572,65

* **mappale 753 (settecentocinquantatré) sub. 10 (dieci)**, Via Giacomo Quarenghi n. 19, piano S1, cat. C/2, cl. 1, cons. mq. 44, sup. cat. totale mq. 47, R.C. Euro 81,81

Catasto Terreni - Foglio 2

* **mappale 2639 (duemilaseicentotrentanove)**, SEMIN ARBOR cl. 1, mq. 357,



Reddito Dominicale Euro 2,21, Reddito Agrario Euro 2,03

Precisazione catastale: il predetto mappale 2639 non risulta correttamente intestato a parte debitrice.

Coerenze partendo da nord e ruotando in senso orario (anche con riferimento alla mappa di C.T.):

- del negozio:

* dei locali al piano terra-rialzato: antistante area esclusiva, ragioni al mappale 753 sub. 12, via Quarenghi, muri perimetrali;

* del bagno e antibagno al piano seminterrato: muri perimetrali ed area esterna;

- del deposito: muro perimetrale, area esterna, ancora muri perimetrali, ragioni al mappale 753 sub. 12;

- del mappale 2639: mappali 886, 2638, 2640 e Via Giacomo Quarenghi.

Le unità immobiliari partecipano alla comproprietà degli enti, vani ed impianti comuni quali risultano ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti codice civile.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore ha affermato che i lavori di costruzione sono iniziati in epoca antecedente al 1^a settembre 1967 (nulla osta n. 13/1954, per la costruzione di un fabbricato - richiesta presentata al Comune di Calolziocorte in data 3 novembre 1954 - rilasciato il giorno 10 dicembre 1954).

Successivamente è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi:

- nulla osta n. 1624 per lavori di ampliamento veranda, rilasciato dal Comune di Calolziocorte il 26 giugno 1969, con il n. 1624 di protocollo edilizio;

- concessione edilizia n. 5599, per lavori di adeguamento igienico sanitario, rilasciata dal Comune di Calolziocorte in data 13 aprile 1982, con il n. 5599 di protocollo; al riguardo l'esperto stimatore, con successiva integrazione, ha



precisato che tale pratica, citata nell'atto di provenienza a parte debitrice infra citato, non è stata rinvenuta negli archivi comunali e che la stessa è stata superata dalle pratiche edilizie di seguito riportate;

- concessione edilizia n. 5988, rilasciata dal Comune di Calolziocorte in data 25 maggio 1984 e successiva varianti in corso d'opera n. 6190 del 2 ottobre 1984 e n. 6582 del 18 dicembre 1986, per formazione scala di accesso e apertura tavolato divisorio; al riguardo l'esperto stimatore, con successiva integrazione, ha precisato che le prime due pratiche non sono state rinvenute negli archivi comunali;

- concessione edilizia n. 6406, per lavori di costruzione tavolato divisorio interno (presentata il giorno 8 ottobre 1985), rilasciata dal Comune di Calolziocorte in data 15 ottobre 1985, con il n. 12726 di protocollo.

L'esperto stimatore ha dichiarato altresì che la domanda di autorizzazione di abitabilità è stata presentata al Comune di Calolziocorte in data 14 novembre 1985 e rilasciata a decorrere dal 16 dicembre 1986.

L'esperto stimatore ha rilevato, a livello edilizio, una situazione non conforme ma regolarizzabile, a cura e spese del futuro aggiudicatario.

In particolare al piano terra il locale definito "retro-bar" negli elaborati grafici presentati presso il Comune di Calolziocorte, risulta suddiviso in locale wc, antibagno e bagno per disabili.

Al piano seminterrato all'interno del locale deposito è stato creato un ulteriore vano, si rileva la presenza di una sola apertura finestrata e non due come rappresentato negli elaborati grafici. Inoltre rispetto a quest'ultimi risulta ampliata l'apertura di accesso ed è chiuso il collegamento con la scala adiacente.

L'esperto stimatore ha previsto costi di regolarizzazione di circa 2.500,00 euro per la presentazione di pratica in sanatoria.



L'esperto stimatore ha rilevato, a livello catastale, le medesime difformità sopra riportate; inoltre, analizzando l'estratto mappa, parte del fabbricato non risulta rappresentata.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante l'aggiornamento delle schede catastali e della mappa (quest'ultima riguarda l'immobile da cielo a terra) con un costo di Euro 1.700,00.

L'esperto stimatore ha rilevato infine la presenza di una tettoia sul mappale 2639 non autorizzata; il futuro aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà provvedere alla rimozione, con un costo quantificato in Euro 4.000,00.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 il futuro aggiudicatario, solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari in oggetto, secondo il PGT vigente alla data di redazione della perizia, ricade in zona residenziale semi intensive - art. 16.2 NTA.

Gli immobili 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, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 28 gennaio 1997 n. 20353/2928 di repertorio Dott. Giuseppe Mangili, già Notaio in Calolziocorte, debitamente registrato e trascritto a Bergamo il 25 febbraio 1997 al n. 6463 d'ordine e al n. 5081 del registro particolare. Infine si evidenzia che allo stato non è stata ancora presentata la dichiarazione di



successione di parte debitrice, che verrà effettuata dal curatore dell'eredità giacente.

In ogni caso gli eventuali interessati dovranno valutare, prima di partecipare alla vendita, l'effettiva presentazione e la possibilità di ottenere l'erogazione di mutuo.

L'art. 48 del Decreto Legislativo 346/1990 prevede infatti che i pubblici ufficiali "con esclusione dei giudici e degli arbitri non possono compiere atti relativi a trasferimenti per causa di morte, se non è stata fornita la prova della presentazione, anche dopo il termine di cinque anni di cui all'art. 27, comma 4, della dichiarazione della successione o dell'intervenuto accertamento d'ufficio, e non è stato dichiarato per iscritto dall'interessato che non vi era obbligo di presentare la dichiarazione.".

Si fa avvertenza che nella determinazione del prezzo base, si è tenuto conto della detrazione forfettaria prevista di prassi nelle procedure giudiziarie pari al 15% sul prezzo stimato, in ragione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte eseguita nonché nella perizia allegata agli atti solo con riferimento ai beni immobili oggetto del presente avviso.

Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che la partecipazione all'asta presuppone l'attenta lettura della perizia ed un aggiornamento dei dati con il custode giudiziario relativamente a eventuali contratti di locazione opponibili all'aggiudicatario ed all'importo delle spese condominiali insolute, per le quali si evidenzia che ai sensi dell'art.63, secondo comma disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento di contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".



Si evidenzia inoltre che nel caso di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare si potrà procedere alla liberazione dell'immobile soltanto a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento. Il futuro aggiudicatario con l'istanza di partecipazione alla vendita, potrà richiedere che sia il custode a provvedere alla liberazione dell'immobile.

MODALITA' DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno 24 giugno 2026 alle ore 12:00, presso l'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, sita in Lecco, via Roma n. 28, 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 presenti, le cui offerte siano ritenute validamente formulate.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti.

La gara verrà dichiarata conclusa se nel tempo massimo di due minuti non verranno effettuate offerte in aumento rispetto all'ultima offerta validamente formulata.

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

1) OFFERTE INEFFICACI:

a) saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine **DELLE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili;

b) saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita;



c) saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate dal presente avviso di vendita;

d) saranno dichiarate inefficaci le 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 dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;

b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, il Notaio 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 dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, e non siano state depositate istanze di assegnazione, il Notaio Delegato fa 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 Notaio Delegato è stato autorizzato a sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al Giudice perché adotti i provvedimenti opportuni;

3) PLURALITA' DI OFFERTE:

a) qualora siano presentate più offerte, il Notaio Delegato invita **in ogni caso** alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente, purché l'ultimo prezzo offerto dopo la gara sia pari o superiore al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita; **Se tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora**



inferiore al prezzo base, il Notaio Delegato procederà nel seguente modo:

a1) 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;

a2) se **non** sono state depositate istanze di assegnazione, il Notaio delegato procede con la vendita a favore del miglior offerente risultante dalla gara, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio 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 determinato nell'avviso di vendita o 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 determinato nell'avviso di vendita; **in mancanza di tale presupposto**, il Notaio delegato procederà nel seguente modo:

b1) 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;

b2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Notaio delegato procede con la vendita a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta o 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, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio delegato è stato autorizzato dal Giudice a **sospendere l'aggiudicazione**.



MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO

VENDITA SENZA INCANTO

In base alle disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà redigere offerta irrevocabile d'acquisto (il modello potrà essere reperito sul sito www.associazionenotailecco.it), in carta bollata da Euro 16,00 contenente:

a).1 **se l'offerente è una persona fisica**: le generalità dell'offerente (Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio come meglio infra precisato, l'indicazione dello stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi) e di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario; provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità in corso di validità, del codice fiscale, del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario e dell'eventuale estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale, se coniugato.

a).2 **se l'offerente è una persona giuridica**: denominazione, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese della provincia di appartenenza, provvedendo altresì ad allegare visura camerale di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita dei beni immobili; generalità del legale rappresentante (Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità in corso di validità, del codice fiscale e del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario di quest'ultimo; l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri esercitati dal legale rappresentante, provvedendo altresì ad allegare, secondo i casi, 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); dichiarazione di residenza o elezione di domicilio come meglio infra precisato; l'indicazione di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.

Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio

L'offerente, sia persona fisica che persona giuridica, deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune di Lecco o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Lecco.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto dovranno essere formulate personalmente oppure tramite avvocato munito di procura speciale notarile.

b) l'indicazione del numero della presente procedura esecutiva nonché nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto per il quale intende formulare valida offerta. Qualora i lotti posti in vendita abbiano ad oggetto immobili con caratteristiche simili (es. box) si potrà formulare una cosiddetta "offerta a cascata" ossia un'unica offerta per più lotti, dichiarando di volerne acquistare soltanto uno con il relativo ordine di preferenza. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi base differenti la cauzione dovrà essere calcolata sul lotto con il valore più alto;

c) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

d) l'indicazione se intenda avvalersi della agevolazione fiscale per la prima casa;

e) l'indicazione se intenda richiedere concordemente al creditore ipotecario o pignoratizio, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, l'assunzione del debito ex art. 508 c.p.c. con le garanzie ad esso inerenti e conseguente liberazione



del debitore.

Alla sopra citata dichiarazione dovrà essere allegato, perché l'offerta sia efficace **assegno circolare non trasferibile intestato nel seguente modo: Associazione Notarile della Provincia di Lecco** a titolo di CAUZIONE, che dovrà essere di importo **non inferiore al decimo del prezzo offerto**, con la precisazione che dovrà essere allegato un assegno per ciascun lotto per il quale si intende formulare valida offerta, **IL TUTTO da depositare IN BUSTA CHIUSA, all'esterno della quale nulla dovrà essere annotato a cura dell'offerente, ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili **presso gli uffici dell'Associazione Notarile di Lecco, in via Roma n. 28 - settimo piano - a Lecco. L'OFFERTA È IRREVOCABILE**, salvo che il Notaio delegato ordini l'incanto, oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, compresi i compensi spettanti al Notaio 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 versare, nella modalità che verrà comunicata dall'Associazione Notarile, la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione già versata nonché l'ulteriore somma, nella misura quantificata dal Notaio delegato, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni.

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, potrà condannarlo al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo offerto, comprensivo della cauzione confiscata, e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

AVVERTENZE

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega al Notaio e della relazione di stima in formato privacy, nonché il nominativo ed il recapito telefonico del custode giudiziario, saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche e su uno dei siti internet di cui all'art. 490 comma 2 c.p.c.. Tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. 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, come sopra citata, dallo scrivente Notaio delegato, presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco. Per informazioni sulla vendita ci si può rivolgere all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, mentre maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto esecutato, potranno essere fornite dalla Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lecco a chiunque ve ne abbia interesse, come disposto dall'art. 570 c.p.c.

Atto redatto a Lecco, lì 4 maggio 2026

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Alessio Battiloro