



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCO

SEZIONE PRIMA CIVILE

Nella causa civile iscritta al n. r.g. 2053/2014 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

Il giudice

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 09/10/2017;

rilevato che non sono sorte contestazioni sul diritto a procedere a divisione, né sulla titolarità o quantificazione delle quote;

rilevato che l'immobile non si presta ad una comoda divisibilità in natura;

preso atto della richiesta congiunta di tutte le parti di procedere alla vendita dei beni comuni in un unico lotto ed alla conseguente assegnazione del ricavato;

ritenuto che la vendita possa avvenire sulla base della stima agli atti;

visto l'art. 788 comma 3° c.p.c., che richiama gli artt. 570 e ss. c.p.c., tra cui l'art. 591-bis c.p.c.;

**p.q.m.**

**ORDINA** la vendita del compendio immobiliare oggetto del procedimento di divisione;

**DELEGA** al compimento delle operazioni di vendita il Notaio MICHELE OGGIONI, associato all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, ed ivi domiciliato in Lecco in Via Roma n. 28, Piano 7;

**ASSEGNA** al Notaio il fondo spese di 2000 Euro oltre oneri di legge, a carico solidale di tutte le parti ma da ripartire internamente in proporzione alle rispettive quote di comproprietà, disponendo fin da ora che il Notaio non inizi le operazioni di vendita laddove non riceva il pagamento del fondo spesa entro 45 giorni dalla richiesta. In caso di mancato pagamento, il Notaio delegato solleciterà le parti una volta, dopodiché, trascorsi altri 45 giorni, rimetterà gli atti al Giudice.

**ASSEGNA** sin d'ora al Notaio, nel caso in cui venga delegato per lo svolgimento di ulteriori aste, a seguito della terza vendita deserta, un ulteriore fondo spese di 1000 Euro oltre oneri di legge, da pagarsi e riscuotersi con le medesime modalità sopra indicate;



**AUTORIZZA** il Notaio Delegato (se del caso anche a mezzo di un incaricato dell'Associazione Notarile) ad estrarre copia dei documenti depositati con modalità cartacea nel fascicolo presso le Cancellerie del Tribunale di Lecco. Con riferimento ai fascicoli elettronici il Notaio, in caso di impossibilità di accesso ai documenti depositati telematicamente, chiederà direttamente alla Cancelleria civile la stampa di tutti i documenti ed allegati;

**DISPONE** che i beni comuni siano posti in vendita in un unico lotto, sulla base del valore di stima già indicato dal CTU geom. Francesco De Cani – cui il Notaio vorrà rivolgersi per chiedere tutti i chiarimenti di cui ravvisi la necessità, al fine di meglio individuare la situazione dei beni oggetto del giudizio divisorio – e di ogni altro elemento che rilevi a tal fine, come ad esempio la situazione urbanistica dei beni, la necessità di eventuali sanatorie in relazione agli abusi eventualmente esistenti, gli eventuali diritti di terzi gravanti sul compendio immobiliare, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili, eccetera. In particolare il Notaio delegato, sulla base delle condizioni e delle caratteristiche dell'immobile, è autorizzato ad applicare una decurtazione per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria fino al 15% del prezzo base, a prescindere dal fatto che tale decurtazione sia stata indicata in perizia o meno;

**INVITA** il Notaio a redigere un avviso di vendita, nel quale siano indicati:

- la data per la vendita senza incanto
- i beni immobili da porre in vendita, con eventuale distinzione in lotti;
- il prezzo base (senza determinazione dell'offerta minima ammissibile, per ritenuta inapplicabilità alla vendita in sede divisionale degli artt. 571 comma 2° e 572 comma 3° c.p.c. );
- il rilancio minimo per il caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.
- i termini e le modalità di svolgimento della vendita, come determinati in conformità ai seguenti punti A-B-C-D;
- il nome ed il recapito telefonico del condividente disponibile a fare visionare gli immobili;
- l'avvertimento che le offerte che verranno presentate sono irrevocabili, salvo siano decorsi 120 giorni dalla loro presentazione ed esse non siano state accolte;
- l'avvertimento che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno eseguite dal Notaio Delegato presso l'Associazione notarile della provincia di Lecco;
- l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 comma 2 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, prodotto agli atti o relazionato dal CTU, oppure appositamente richiesto dal Notaio delegato per la redazione dell'avviso di vendita, qualora siano intervenute modifiche legislative in materia ovvero qualora ne ravvisi la necessità. Qualora vi sia un'insufficienza di notizie relative alla situazione urbanistica degli immobili da porre in vendita, ovvero qualora vi siano delle irregolarità urbanistiche e/o catastali degli stessi, ne andrà fatta menzione nell'avviso di vendita; rimane salva la facoltà del notaio delegato di redigere istanza al Giudice, qualora ne ravvisi l'opportunità, affinché adotti il provvedimento più opportuno.



**INVITA** il Notaio delegato a comunicare alle parti l'avviso di vendita a mezzo p.e.c., a notificarlo con modalità cartacea agli eventuali creditori iscritti e non intervenuti in causa, a curare gli altri adempimenti previsti dall'art. 570 c.p.c. e ad inserire a spese della procedura un avviso contenente i dati utili al pubblico sul portale delle vendite pubbliche, una volta che verrà attivato dal Ministero di Giustizia, secondo le modalità che verranno successivamente determinate.

**ONERA** parte attrice, previo coordinamento con il Notaio Delegato ed anticipazione delle spese (fermo il diritto al rimborso da parte degli altri comproprietari, in proporzione alle rispettive quote), di eseguire la pubblicità dell'avviso di vendita, della presente ordinanza, della relazione di stima del CTU, delle fotografie e planimetrie degli immobili, nonché del nominativo e recapito telefonico del condividente disponibile a farli visionare, secondo le modalità in uso nella prassi dell'Ufficio in materia di esecuzione immobiliare. Si riportano di seguito i "pacchetti" pubblicitari usualmente offerti nelle procedure esecutive, suddivisi per fasce di prezzo:

- PACCHETTO A - Procedure con prezzo base inferiore a € 50.000:
  - pubblicazione dell'avviso di vendita e copia della relazione del C.T.U. con i relativi allegati, sui portali [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) regolarmente iscritti nell'allegato A di cui al D.M. 31/10/2006;
  - Servizio Gestionale Aste: pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati;
  - Servizio Gps aste: applicazione Android e IOS (iphone – ipad – ipad touch) con sistema di geo localizzazione dei beni in vendita;
  - Pubblicazione su la Rivista "Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale nella sezione dedicata al Tribunale di Lecco.
- PACCHETTO B - Procedure con prezzo base compreso tra € 50.000 e € 100.000.
  - Pubblicità del Pacchetto A;
  - Pubblicazione per estratto dell'annuncio di vendita su "La Provincia di Lecco" uscita mensile dedicata al Tribunale;
  - Pubblicazione sul Free Press tabloid Aste Giudiziarie dedicato al Tribunale di Lecco;
  - Servizio di Postal Target indicizzato cumulativo con invio di 500 missive;
  - Siti internet [www.casateonline.it](http://www.casateonline.it), [www.merateonline.it](http://www.merateonline.it) e [www.lecconline.it](http://www.lecconline.it).
- PACCHETTO C - Procedure con prezzo base superiore a € 100.000.
  - Pubblicità del Pacchetto B
  - pubblicazione per estratto sulle pagine regionali distrettuali de "Il Corriere della Sera" oppure de "La Repubblica", con scelta di una delle due testate da parte del creditore;
  - pubblicazione del video pubblicitario dell'immobile, confezionato dalla Prograss srl, sul sito del Tribunale ed eventuali altri siti internet;
- SERVIZI AGGIUNTIVI: su istanza del creditore, pubblicazione per estratto su "Il Sole 24 Ore". Parte attrice procederà secondo le seguenti modalità: la documentazione con la relativa richiesta dovranno essere inviati, almeno 75 giorni prima della data fissata per la vendita secondo le scadenze indicate in apposito calendario, all'indirizzo e-mail: [info.lecco@ediservicesrl.it](mailto:info.lecco@ediservicesrl.it) o tramite invio telematico mediante la funzionalità disponibile nell'area riservata presente sul sito



www.asteannunci.it. L'intermediario provvederà a fornire al soggetto richiedente tutti i giustificativi di avvenuta pubblicazione.

Parte attrice dovrà preliminarmente verificare la correttezza dei dati pubblicati e, qualora vengano riscontrati degli errori nella pubblicazione eseguita, valutarne l'opportunità, dovrà redigere istanza al Giudice, affinché possa adottare il provvedimento più opportuno. In seguito parte attrice provvederà a depositare telematicamente la prova documentale della predetta pubblicità, nonché a trasmettere la conferma di avvenuto deposito all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco (p.e.c.: [esecuzioniimmobiliari@postacertificata.notariato.it](mailto:esecuzioniimmobiliari@postacertificata.notariato.it)), almeno 20 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte; in difetto il Notaio Delegato non potrà procedere alla vendita e fisserà ad una data successiva altra vendita senza incanto alle medesime condizioni, solo se richiesta da colui che si assume l'onere delle pubblicità; diversamente rimetterà la delega, unitamente alla nota spesa relativa all'attività svolta fino a quel momento, al Giudice perché adotti il provvedimento opportuno. Si precisa che, considerati i tempi tecnici per la redazione dei video, laddove previsto, la pubblicazione del video dell'immobile da parte dell'Ente incaricato, è possibile anche dopo il termine ex art. 490 c.p.c., fermo il termine *ex lege* di 45 giorni per le altre forme di pubblicità;

**DISPONE** che, nella gestione delle operazioni di vendita, il Notaio delegato provveda a:

- A.** stabilire il termine entro il quale le offerte di acquisto dei beni immobili posti in vendita dovranno essere presentate in busta chiusa, secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., indicare il luogo di presentazione delle offerte e specificare che la cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante assegno circolare di emissione bancaria non trasferibile intestato all'Associazione notarile della Provincia di Lecco, da inserirsi nella busta chiusa contenente l'offerta. Il Notaio delegato procederà all'incasso della cauzione solo ad aggiudicazione avvenuta;
- B.** fissare la vendita senza incanto al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, per la deliberazione sull'offerta/e e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.. La prima vendita senza incanto deve essere fissata dal notaio delegato entro il termine di 6 mesi dalla comunicazione della delega da parte della Cancelleria, salvo slittamento del termine per consentire gli adempimenti relativi alle pubblicità nel rispetto delle scadenze fissate dall'intermediario (in questo caso il notaio delegato ne darà atto nella relazione informativa);
- C.** stabilire il termine di 120 giorni (oltre ad eventuale sospensione feriale dei termini) per il versamento del prezzo, dedotta la cauzione già prestata, e delle spese di trasferimento compresi i compensi spettanti al Notaio delegato per le attività svolte di cui all'art.591 bis n.11 c.p.c., così come previsti dal DM n.227/2015, oneri di legge compresi, oltre all'imposta IVA, se dovuta. Le somme predette dovranno essere versate a mezzo di assegni circolari di emissione bancaria non trasferibili intestati all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, da accreditare su conto corrente bancario intestato alla procedura presso la Banca Popolare di Sondrio, che verrà acceso a cura del Notaio Delegato o direttamente dall'Associazione Notarile



della Provincia di Lecco. Il Notaio o l'Associazione Notarile potranno compiere tutte le operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, compresa l'estinzione del conto corrente;

- D.** esaminare le offerte, nel giorno indicato al precedente punto B, procedendo secondo le seguenti direttive:
- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto A; le offerte inferiori al prezzo base dell'immobile come indicato nell'avviso di vendita; le offerte non accompagnate da cauzione prestata qui previste; le offerte non corredate dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;
  - qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nell'avviso di vendita dal Notaio delegato, la stessa sarà senz'altro accolta;
  - qualora siano presentate più offerte, il Notaio Delegato inviterà alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente. In caso di mancata partecipazione alla gara, aggiudicherà a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta, o che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto;
- E.** redigere il verbale d'asta relativo alle suddette operazioni, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività effettuate, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario, l'indicazione del recapito dichiarato dall'aggiudicatario ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura. Il verbale dovrà essere sottoscritto esclusivamente dal Notaio ed allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, secondo comma, c.p.c. In caso di oggettivo impedimento il Notaio delegato è autorizzato fin da ora a farsi sostituire da altro Notaio dell'Associazione Notarile, il cui nome sia stato inserito nell'elenco detenuto dal Tribunale di Lecco, con riferimento ai professionisti disponibili ad essere delegati per le vendite immobiliari, limitatamente alle operazioni di apertura della busta e di gara tra gli offerenti; sarà pertanto sufficiente fare menzione della sostituzione per oggettivo impedimento nel verbale delle operazioni di vendita da parte del Notaio che effettua la sostituzione.
- F.** non conferire incarico per la redazione di APE dopo l'aggiudicazione definitiva dell'immobile, in base alla vigente normativa in materia di prestazione ed efficienza energetica;
- G.** qualora l'offerente non diventi aggiudicatario, restituire gli importi dallo stesso versati per la cauzione;
- H.** ricevere la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. completa del mandato conferito al legale ai sensi dell'art. 579 c.p.c. dal soggetto dichiarato. In difetto di deposito della dichiarazione di nomina nel termine di tre giorni dall'aggiudicazione, il Notaio delegato rimetterà gli atti al Giudice affinché adotti il provvedimento opportuno;
- I.** predisporre la bozza cartacea di decreto di trasferimento, previo ulteriore aggiornamento delle visure ipotecarie e catastali successive alla data di trascrizione della domanda di divisione giudiziale, ponendo la spesa delle stesse a carico della divisione. Una volta avvenuto il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento ai sensi degli artt. 585 e 590 c.p.c., il



Notaio delegato provvederà altresì ad allegare al decreto di trasferimento, se previsto per legge, il certificato di destinazione urbanistica quale risultante agli atti del Giudice, se ancora in corso di validità, da valutarsi da parte del Notaio stesso, ovvero altro richiesto appositamente per il trasferimento dei beni immobili. Nel decreto andrà pure fatta menzione della situazione urbanistica dell'immobile, così come risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale;

- J. eseguire le formalità di cui all'art. 591-bis comma 2 n. 11 c.p.c., prelevando le somme occorrenti, e restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese di trasferimento e quanto effettivamente pagato, tenuto conto anche della nota delle spese che il Notaio Delegato farà liquidare al Giudice, comprensiva anche dei propri onorari e degli oneri di legge;
- K. depositare in Cancelleria tutti gli atti compiuti nel corso delle operazioni di vendita delegata, compreso l'originale dell'avviso di vendita contenente le relate di notifica ai creditori iscritti e non intervenuti in causa, unitamente alla nota relativa ai propri onorari ed alle spese, oneri di legge compresi;
- L. depositare in Cancelleria le somme ricavate dalla vendita dei beni oggetto di divisione, dopo aver prelevato le proprie spese e onorari, oneri di legge compresi, come liquidati dal Giudice. Tuttavia il Notaio delegato, su specifico ordine del Giudice, qualora le parti espressamente lo richiedano, una volta approvato il progetto divisionale e decorso il termine utile per eventuali opposizioni, procederà con i pagamenti delle somme riconosciute tramite bonifici bancari da accreditarsi sui conti correnti bancari o postali indicati dai soggetti autorizzati all'incasso ovvero dagli stessi aventi diritto, in base alle indicazioni fornite su apposito modulo, nel quale si dovranno indicare le generalità dell'avente diritto, il Codice Fiscale, il codice IBAN del conto corrente e la causale di versamento da indicare nel bonifico bancario Sepa. Il predetto modulo andrà inviato all'Associazione Notarile di Lecco mediante e-mail all'indirizzo p.e.c. [esecuzioniimmobiliari@postacertificata.notariato.it](mailto:esecuzioniimmobiliari@postacertificata.notariato.it).

In caso di errata indicazione dei dati necessari per effettuare il bonifico ovvero in caso di assoluta mancata comunicazione degli stessi, il Notaio delegato depositerà le somme spettanti all'avente diritto in Cancelleria Civile mediante assegno bancario circolare alla stessa intestato. Ad estinzione del conto corrente intestato alla procedura il Notaio delegato depositerà prova documentale cartacea delle operazioni bancarie eseguite. Per tale attività viene fin da ora stabilito uno specifico onorario pari a 200 Euro oltre oneri di legge;

- M. qualora invece non vi siano offerte alla scadenza del termine stabilito nell'avviso di vendita, comunicare la circostanza alle parti (tramite p.e.c. o in mancanza e-mail ordinaria, senza necessità di recarsi presso l'Associazione Notarile di Lecco il giorno stabilito per l'apertura delle buste) e procedere ad una nuova vendita ad un prezzo base da ribassarsi di un quarto, previa redazione e pubblicazione di un nuovo avviso di vendita con le medesime modalità sopra descritte, fissando per la vendita senza incanto un nuovo termine, entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c..



In caso di nuovo esito negativo, il Notaio provvederà a ripetere per la terza volta la vendita senza incanto, secondo quanto previsto nei punti che precedono. Se pure i nuovi adempimenti daranno esito negativo, il Notaio delegato depositerà il verbale di terza vendita deserta, evidenziando i casi in cui le caratteristiche del bene immobile, il prezzo base raggiunto, le condizioni di manutenzione e vetustà dello stesso rendono opportuna una valutazione da parte del Giudice circa l'utilità della prosecuzione delle operazioni di vendita. Inoltre trasmetterà la copia cartacea degli atti compiuti, unitamente alla nota spese in formato cartaceo, affinché il Giudice possa eventualmente adottare i provvedimenti di cui all'art. 591 c.p.c. Analogamente, il Notaio provvederà al deposito telematico di istanza ex art. 591 ter c.p.c., con trasmissione degli atti compiuti, se non già depositati, nel caso in cui il prezzo non risulti versato nel termine massimo di 120 giorni, oltre ad eventuale sospensione feriale dei termini.

**N.** depositare con modalità cartacea, ai sensi dell'art. 16-bis D.L. n. 179/2012, i rapporti riepilogativi dell'attività svolta rispettando i seguenti termini:

- il primo deposito entro 1 mese dall'espletamento del primo tentativo di vendita o al più tardi entro 7 mesi dalla comunicazione della delega;
- i depositi successivi entro 6 mesi dal deposito del rapporto precedente;
- l'ultimo deposito entro 30 giorni dalla chiusura del libretto bancario, a seguito del completamento delle formalità necessarie e conseguenti l'adozione del decreto di trasferimento, ovvero entro 30 giorni dall'ultimo bonifico di pagamento effettuato, a seguito dell'approvazione definitiva del progetto divisionale.

Ad ogni relazione informativa dovrà essere allegato l'estratto del conto corrente intestato alla procedura in relazione alla situazione aggiornata alla scadenza del termine per il deposito.

**INVITA** il Notaio Delegato, qualora nel corso delle operazioni di vendita insorgano difficoltà, a rivolgersi al Giudice. Al Notaio è fatto divieto di sospendere le operazioni di vendita, se non disposto dal Giudice.

**ONERA** l'attore di notificare entro di 30 giorni il presente provvedimento agli eventuali creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c.;

**MANDA** alla Cancelleria per le comunicazioni di competenza.

Lecco, 12 ottobre 2017

Il giudice

dott. Carlo Boerci

