



TRIBUNALE DI LECCO

DELEGA AL NOTAIO VENDITA ED ESTRAZIONE A SORTE

Il Giudice unico, Dott.ssa Alessandra Cucuzza,
rilevato che con sentenza non definitiva n. 1137/2010, resa nell'ambito del giudizio di divisione n. 486/2006, il precedente Giudice unico ha accertato la indivisibilità dei beni immobili non assegnati o non assegnabili mediante sorteggio,
rilevato che il ctu, con relazione depositata in data 17 febbraio 2012 e relativa integrazione del 30 luglio 2012, ha individuato i lotti di vendita,
rilevato che nella stessa sentenza n. 1137/2010 è stata disposta l'assegnazione mediante sorteggio delle aree boschive individuate ai punti 1.1, 2.1 e 3.1 della terza relazione del ctu (depositata in data 28 luglio 2009),
rilevato che le parti hanno fatto riserva di impugnazione della predetta sentenza,
considerato che, ai sensi dell'art. 788 c.p.c., se sorge controversia la vendita non può essere disposta se non con sentenza e che, ai sensi dell'art. 791 c.p.c. l'estrazione dei lotti non può avvenire se non in base a sentenza passata in giudicato,
ritenuto, pertanto, necessario subordinare la vendita del compendio immobiliare non divisibile e l'estrazione a sorte dei tre lotti di terreni al passaggio in giudicato della sentenza n. 1137/2010,
letti gli artt. 786, 788, 790 e 791 c.p.c., in combinato disposto con gli artt. 569 comma 3 e 570 e segg. c.p.c.;

DELEGA

subordinatamente al passaggio in giudicato della sentenza n. 1137/2010 del Tribunale di Lecco, al compimento delle operazioni di sorteggio delle aree boschive individuate ai punti 1.1, 2.1 e 3.1 della terza relazione del ctu (depositata in data 28 luglio 2009) e **al compimento delle operazioni di vendita** dei compendi immobiliari individuati nella relazione del ctu depositata in data 17 febbraio 2012 e relativa integrazione del 30 luglio 2012 (di cui era stata dichiarata la non comoda divisibilità ed era stata disposta la vendita al punto 7 del dispositivo della sentenza n. 1137/2010) **il Notaio Dott. Fabrizio**



Cimei, domiciliato in Lecco in Via Roma n. 28 presso l'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, assegnando a titolo di anticipo spese la somma di Euro 2.500,00, oltre oneri di legge, che pone in solido a carico dei comproprietari.

Il Notaio Delegato (se del caso anche a mezzo di un incaricato dell'Associazione Notarile) è autorizzato fin d'ora ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo della divisione – che rimarrà comunque depositato presso la Cancelleria del Tribunale – nonché a ritirare una copia della perizia, completa di tutti gli allegati.

Il Notaio delegato provvederà, quindi, in relazione alla delega delle operazioni di vendita, a:

A) esaminare le relazioni del perito ed, in particolare, quella depositata in data 17 febbraio 2012 e la relativa integrazione del 30 luglio 2012, con le quali sono stati individuati i lotti di vendita, nonché le eventuali note delle parti di osservazione alla ctu;

B) chiedere, al già nominato perito, tutti i chiarimenti e le integrazioni dell'elaborato peritale, di cui ravvisi la necessità al fine di meglio individuare la situazione degli immobili da porre in vendita;

C) formulare istanza al Giudice Istruttore ogni qual volta le sopra descritte attività rilevino una problematica per la soluzione della quale il Notaio delegato ritenga necessario un provvedimento da parte del Giudice;

D) determinare il valore dei singoli lotti a norma dell'art. 568 c.p.c. sulla base della stima già effettuata dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e delle eventuali note depositate dalle parti, nonché in base alla situazione urbanistica dell'immobile e alla necessità di eventuali sanatorie in relazione agli abusi eventualmente esistenti, tenuto altresì conto degli eventuali diritti di terzi gravanti sul compendio immobiliare e ogni altro elemento che rilevi a tal fine;

E) stabilire se la vendita debba essere fatta in uno o più lotti, nel rispetto del disposto di cui all'art. 577 c.p.c.;

F) redigere un avviso di vendita, nel quale siano indicati: **1-** la data per la vendita senza incanto nonchè, per i casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per mancanza di offerte d'acquisto proposte entro il termine stabilito, per inefficacia delle offerte, la data per la vendita con incanto; **2-** i beni da porre in vendita, con eventuale distinzione in lotti; **3-** il prezzo base; **4-** il rilancio minimo, sia per il caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. sia per il caso di vendita con incanto ai sensi dell'art. 581 c.p.c.; **5-** quanto previsto ai successivi punti da H) a L); **6-** l'indicazione dei siti Internet sui quali verranno pubblicati la relazione di stima del perito ed eventualmente il nome ed il recapito telefonico del Custode



Giudiziario, se nominato. Inoltre nell'avviso si specificherà che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti nonché a norma degli artt. 576 c.p.c. e seguenti, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno eseguite dal Notaio Delegato presso il suo studio ovvero nel luogo da lui indicato. L'avviso dovrà inoltre contenere 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, nonché le notizie di cui all'art. 40 della Legge 28.2.1985 n. 47 e di cui all'art. 46 del citato D.P.R. 380/2001; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 primo comma del citato D.P.R. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40, secondo comma, della citata legge n. 47 del 1985, ne andrà fatta menzione nell'avviso. Le condizioni che regolano la partecipazione alla vendita e la vendita stessa, sia senza incanto sia con incanto, potranno essere contenute in un documento separato dall'avviso di vendita, pur costituendone parte integrante.

G) comunicare l'avviso di vendita alle parti costituite a mezzo di telefax o a mezzo di posta elettronica, oltreché compiere tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 570 c.p.c. e ove occorrenti, dall'art. 576 comma 2 c.p.c.. In particolare, oltre all'affissione all'Albo del Tribunale per tre giorni consecutivi, l'avviso di vendita, unitamente alla presente ordinanza e alla relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. e, se possibile, le planimetrie degli immobili, nonché il nominativo ed il recapito telefonico del Custode Giudiziario, se nominato, dovranno essere inserite, su richiesta del Notaio Delegato, ma a cura e spese anticipate dell'attore (o comunque di colui che si assume l'incombente delle pubblicazioni), nella rete Internet al sito del Tribunale di Lecco all'indirizzo www.tribunale.lecco.it e sui siti www.asteimmobili.it, www.merateonline.it e www.casateonline.it. Inoltre sempre su richiesta del Notaio delegato, ma a cura e spese anticipate dell'attore (o comunque di colui che si assume l'incombente delle pubblicazioni), l'avviso di vendita andrà pubblicato per riassunto su un'apposita pagina mensile della Provincia di Lecco, su una pagina mensile de Il Giorno edizione di Lecco, de La Gazzetta di Lecco e su una pagina mensile del Giornale di Lecco e del Giornale di Merate (entrambi) nonché sulle pagine regionali del Corriere della Sera e de La Repubblica dedicate alle vendite giudiziarie dei Tribunali del distretto della Corte d'Appello di Milano. Il testo delle inserzioni sui giornali (tutti e sette) dovrà essere redatto a cura e spese dell'attore (o comunque di colui che si assume l'incombente delle pubblicazioni) su appositi moduli che si possono o scaricare dal sito Internet del Tribunale di Lecco all'indirizzo sopra detto o reperire presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Lecco.



L'attore deve quindi inviare, almeno 75 giorni prima della vendita senza incanto, il nuovo modulo informatico per la richiesta di pubblicazioni tramite un'area riservata del sito internet del Tribunale di Lecco sopracitato ovvero, in via soltanto residuale, inviare mediante fax o e-mail, la richiesta di pubblicazione indirizzata ad Asteimmobili Servizi S.p.A., la quale provvederà in concreto a tutti gli adempimenti pubblicitari. Le date di uscita dei quotidiani con le pagine della pubblicità immobiliare sono già predeterminate e la pubblicità sui quotidiani stessi deve avvenire nelle ultime date di pubblicazione disponibili che siano di almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per i quotidiani locali e di almeno 30 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per le pagine regionali del Corriere della Sera e de La Repubblica dedicate alle vendite giudiziarie dei Tribunali del distretto della Corte d'Appello di Milano. La pubblicazione dovrà essere unica e riportare entrambe le date fissate, (cioè quella per la vendita senza incanto e quella per la vendita con incanto).

L'attore incaricato della pubblicazione dell'avviso di vendita dovrà preliminarmente verificare la correttezza dei dati pubblicati dopodiché, nel caso vengano riscontrati degli errori nella pubblicazione eseguita, valutarne l'opportunità, dovrà redigere istanza al Giudice Istruttore affinché possa adottare il provvedimento più opportuno e solo dopo, a propria cura, trasmettere all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, almeno 20 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, la prova CARTACEA della predetta pubblicità, poiché diversamente il Notaio Delegato non potrà che dichiarare la vendita di esito negativo;

H) stabilire, per la vendita senza incanto, il termine entro il quale le offerte di acquisto dei beni dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., nonché indicare il luogo di presentazione delle offerte, specificando inoltre che la cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile inserito nella busta chiusa contenente l'offerta; stabilire, per i casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, il termine e le modalità di partecipazione all'incanto nonché disporre che, per offrire all'incanto, sia necessario aver prestato la cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo base d'asta. Sempre nell'unico avviso di vendita verrà indicato anche l'avvertimento che la mancata partecipazione all'incanto senza documentato o giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte di un 1/10 verrà acquisita dalla massa;



I) 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; fissare, per i casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per le ipotesi sopra citate, la data (con esclusione dei giorni compresi tra il 1 agosto ed il 15 settembre di ogni anno) e il luogo dell'incanto. L'incanto si svolgerà dinanzi al notaio con l'osservanza delle norme di cui all'art. 581 c.p.c.;

L) stabilire il modo e il termine di 60 giorni 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 cpc, così come previsti dal DM n.313/99, oneri di legge compresi, oltre all'imposta IVA, se dovuta. Le somme predette dovranno essere accreditate su un conto corrente bancario intestato alla procedura presso l'Istituto di credito che verrà indicato dal Notaio Delegato, conto 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;

M) esaminare, per la vendita senza incanto, le offerte nel giorno indicato al precedente punto I), procedendo secondo le seguenti direttive:

- * saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto H); le offerte inferiori al prezzo base dell'immobile come determinato dal Notaio Delegato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto H); le offerte che indichino, per il pagamento del saldo prezzo, un termine maggiore di quello fissato al precedente punto L);

- * qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al prezzo base dell'immobile come determinato dal Notaio Delegato, la stessa sarà senz'altro accolta;

- *qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile come determinato dal Notaio delegato, ma inferiore all'offerta di cui al punto precedente, la stessa sarà accolta se non vi sia dissenso dell'attore (la mancata comparizione dell'attore è equiparata a mancato dissenso);

- * qualora siano presentate più offerte, il Notaio Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente oppure procederà alla vendita all'incanto;



N) esaminare, per la vendita con incanto, le domande di partecipazione se rispettose di quanto stabilito al precedente punto H), al fine di poter validamente ammettere all'incanto gli offerenti;

O) 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. 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.;

P) qualora l'offerente non diventi aggiudicatario, il Notaio Delegato provvederà alla restituzione degli importi dallo stesso versati per la cauzione;

Q) compiere gli adempimenti necessari nei casi seguenti: 1- offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c.; 2- versamento del prezzo nell'ipotesi di cui al secondo comma dell'art. 585 c.p.c.;

R) ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c, completa del mandato conferito al legale;

S) predisporre il decreto di trasferimento, una volta avvenuto il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento ai sensi degli artt. 585 e 590 c.p.c. e previo ulteriore aggiornamento delle visure ipotecarie ovvero di quelle successive alla data di trascrizione dell'atto di citazione o di altro titolo ad esso equivalente, ponendo la spesa delle stesse a carico della divisione. Provvederà altresì ad allegare al decreto di trasferimento, se previsto per legge, il certificato di destinazione urbanistica quale risultante agli atti del Giudice Istruttore. Inoltre nei casi previsti dalla legge e dalla D.G.R. n.8745 del 22/12/2008 e successive modifiche, provvederà a formulare istanza al Giudice Istruttore affinché venga nominato un certificatore abilitato per il rilascio di ACE (attestato certificazione energetica), documento che verrà rilasciato in doppio originale, uno dei quali da allegare al decreto di trasferimento, l'altro da conservare tra gli atti del Notaio delegato. Nel decreto andrà pure fatta menzione della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale. Il decreto così redatto dovrà essere inoltrato al Giudice Istruttore per la sottoscrizione;

T) eseguire le formalità di cui all'art. 591-bis comma 2 n. 11 c.p.c., prelevando le somme occorrenti, nonché provvedere a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato, tenuto conto anche della nota delle



spese che il Notaio Delegato farà liquidare al Giudice Istruttore, comprensiva anche dei propri onorari e degli oneri di legge;

U) trasmettere al Giudice Istruttore la nota spese, dettagliata delle spese e degli onorari del Notaio delegato, oneri di legge compresi, per la liquidazione unitamente a tutti gli atti compiuti relativamente alle operazioni di vendita delegata;

W) depositare in Cancelleria le somme di ricavate dalla vendita dei beni oggetto di divisione, dopo aver prelevato le proprie spese e onorari, oneri di legge compresi, come liquidate dal Giudice Istruttore.

X) qualora invece si abbia asta con incanto deserto, il Giudice Istruttore dispone sin da ora che il Notaio Delegato proceda ad una nuova vendita ad un prezzo base da ribassarsi nella misura di un quarto, ripetendo quanto previsto al precedente punto F) nonché la pubblicità dell'avviso come sopra descritta, nonché a fissare 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., e nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per le ragioni già esposte, fissare per la vendita con incanto un nuovo termine entro cui l'ammontare della cauzione debba essere prestato dagli offerenti. Si applicherà per la vendita senza incanto il terzo comma, secondo periodo dell'art. 569 c.p.c., mentre per la vendita con incanto quanto stabilito nell'art.576 c.p.c., nonché per entrambe le ipotesi, quanto già stabilito nella presente ordinanza ai precedenti punti.

In caso di nuovo esito negativo, il Notaio provvederà a ripetere per la terza volta la vendita a busta chiusa ed, eventualmente, l'incanto secondo quanto previsto nei punti che precedono.

Se pure i nuovi adempimenti daranno esito negativo, il Notaio trasmetterà gli atti al Giudice Istruttore, unitamente alla nota spese, affinché il Giudice possa eventualmente adottare i provvedimenti di cui all'art. 591 c.p.c..

Analogamente, il Notaio provvederà alla trasmissione del fascicolo nel caso in cui il prezzo non risulti versato nel termine, dando tempestivo avviso al Giudice Istruttore.

Qualora, nel corso delle operazioni di vendita, insorgano difficoltà, il Notaio Delegato potrà rivolgersi al Giudice Istruttore, il quale provvederà con decreto.

Le parti e gli interessati potranno proporre reclamo avverso il predetto decreto nonché avverso gli atti del Notaio Delegato con ricorso al Giudice Istruttore, il quale provvederà con ordinanza; al Notaio è fatto divieto di sospendere le operazioni di vendita, salvo che il Giudice disponga la sospensione medesima.



Per quanto non espressamente previsto nel presente provvedimento, valgono le norme di legge in materia.

Si comunichi alle parti e al Notaio delegato.

Lecco, 1 aprile 2014

Il Giudice

Dott.ssa Alessandra Cucuzza

