



## **TRIBUNALE DI LECCO**

### **VERBALE DELLA CAUSA N. 52 DELL'ANNO 2016**

Oggi 11/11/2021 13.37 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, dott. Mirco Lombardi, sono comparsi:

per il creditore procedente COMMISSIONE EUROPEA l'avv. SALVATORE FAVIT;

per la debitrice gli avv.ti CRISTINA VISMARA e ANTONELLA TANGHETTI;

per i comproprietari l'avv. PEREGO GENOVEFFA;

custode giudiziario avv. ALBERTO CATTANEO;

l'esperto stimatore arch. MARCO MILANI;

I procuratori delle parti concordano nella divisione in natura che comporta la liberazione dal pignoramento dei terreni siti in La Valletta Brianza;

L'avv. Favit insiste poi per la vendita del bene rimasto in procedura, ossia il compendio immobiliare di Carenno.

### **IL GIUDICE**

– letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare R.G.E n. 52/2016 (a cui è riunita la procedura esecutiva immobiliare R.G.E n. 54/2016 giusta ordinanza in data 02.03.2021) promossa da Commissione Europea nei confronti di Sala Fausta, con la quale sono state pignorate quote di beni immobili indivisi di provenienza ereditaria;

– lette le due relazioni di Consulenza Estimativa Giudiziaria relative ai compendi immobiliari pignorati, depositate in data 27.01.2021 dal CTU arch. Marco Milani nelle procedure R.G.E. n. 52/2016 e R.G.E. n. 54/2016;

- rilevato che all’udienza del 22.06.2021 veniva disposto che “*il pignoramento trascritto in data 28.06.2011 ai numeri 33357 gen./19422 part., nonché il pignoramento trascritto in data 27.06.2011 ai numeri 9439 gen./6288 part., debbano intendersi estesi entrambi alla quota di 1/4 in capo a Sala Fausta*” e veniva ordinato al conservatore di procedere alla relativa trascrizione;
- rilevato che, pertanto, sui compendi pignorati l’esecutata Sala Fausta ha un diritto di piena proprietà *pro quota* nella misura di 1/4;
- letta l’istanza, depositata in data 13.07.2021, con la quale i signori Sala Francesco, Sala Elisa e Sala Mario, comproprietari dei compendi pignorati per la quota di 1/4 ciascuno, non eseguiti, hanno chiesto disporsi, ai sensi dell’art. 600 c.p.c., la separazione in natura della quota di 1/4 della proprietà spettante all’esecutata Sala Fausta sui beni pignorati, mediante assegnazione a quest’ultima, per intero ed in via esclusiva, della proprietà dei beni immobili siti nel Comune di Carenno, sui quali dovrà proseguire l’espropriazione e concentrarsi il pignoramento, salvo eventuali conguagli, restando i rimanenti beni immobili del compendio pignorato, siti in La Valletta Brianza (già Rovagnate), in proprietà indivisa tra i suddetti, in ragione di 1/3 ciascuno;
- letta l’integrazione di perizia depositata in data 26.07.2021 con la quale il CTU arch. Milani ha quantificato in termini economici l’istanza dei comproprietari, confermando i valori dei beni per ciascuno indicati nella rispettiva Consulenza Estimativa Giudiziaria in atti e, precisamente, €.113.384,90 per i beni immobili siti nel Comune di Carenno (R.G.E n. 52/2016) e €.385.379,55 per i beni immobili siti nel Comune di La Valletta Brianza (già Rovagnate) (R.G.E n. 54/2016), stimando, ai fini della separazione della quota, un conguaglio a carico dei comproprietari di €.11.306,21;
- confermato che i valori di riferimento dei compendi pignorati sono quelli indicati dal CTU;
- sentite tutte le parti interessate all’udienza del 23.09.2021, in cui il creditore procedente ha dichiarato di consentire la concentrazione del pignoramento sui soli

beni immobili siti in Carenno, a condizione del pagamento da parte dei comproprietari in favore della procedura del conguaglio di €.11.306,21; i comproprietari hanno acconsentito al pagamento di detto importo; l'esecutata nulla ha opposto;

– viste le note di trascrizione dell'estensione del pignoramento in capo all'esecutata sino alla quota di 1/4, depositate dal creditore procedente in data 23.09.2021;

– ritenuta possibile ed opportuna, per quanto sopra, la separazione in natura della quota di 1/4 spettante all'esecutata Sala Fausta sui compensi pignorati, stimata in €.124.691,11, nei termini espressi dai comproprietari e secondo i valori indicati dal CTU;

– rilevato che i comproprietari hanno pagato il conguaglio, come stabilito all'udienza del 23.09.2021, mediante deposito nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, in data 14.10.2021, di assegno circolare n. 4900761956-12 di €.11.306,21, emesso in data 12.10.2021 da Banco BPM ed intestato alla procedura;

– viste le istanze formulate dalle parti all'udienza odierna;

– visto l'art. 600 c.p.c.,

**assegna**

**alla signora**

**per intero ed in via esclusiva, la piena proprietà dei beni immobili** (fabbricato ad uso di civile abitazione con annessa area di pertinenza) **siti nel Comune Amministrativo e Censuario di Carenno (LC), via Calolzio n. 6, di seguito dettagliati** e meglio descritti nella Consulenza Estimativa Giudiziaria del CTU arch. Milani in atti (che si richiama integralmente), corrispondenti al valore della sua quota di diritto stimato in complessivi €.124.691,11 (di cui €.113.384,90 quale valore dei beni immobili in Carenno ed €.11.306,21 a titolo di conguaglio dovuto e versato alla procedura), così dovendosi dichiarare attuata la separazione della quota in natura, *ex art. 600 c.p.c.*:

**1)** appartamento al piano terreno, composto, come relazionato dal CTU, da ingresso, disimpegno, soggiorno con locale cucina, bagno e due camere, identificazione

catastale **foglio 7, particella 2572, subalterno 701 (catasto fabbricati)**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale via Calolzio n. 6, piano T;

2) appartamento al piano primo, composto, come relazionato dal CTU, da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere, identificazione catastale **foglio 7, particella 2572, subalterno 702 (catasto fabbricati)**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale via Calolzio n. 6, piano 1;

3) appartamento al piano secondo, composto, come relazionato dal CTU, da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere, identificazione catastale **foglio 7, particella 2572, subalterno 703 (catasto fabbricati)**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale via Calolzio n. 6, piano 2;

4) terreno residenziale, identificazione catastale:

a) **foglio 9, particella 2572 (catasto terreni)**, qualità/classe Ente Urbano, superficie 2 are e 85 centiare, coerenze: in corpo con il map. 5377: Via Bertolo – map. 3731 - via Calolzio - map. 2254;

b) **foglio 9, particella 5377 (catasto terreni)**, qualità/classe Ente Urbano, superficie 35 centiare; **foglio 7, particella 5377, subalterno 1 (catasto fabbricati)**, categoria area urbana, consistenza 35 mq, indirizzo catastale via Calolzio snc, piano T; **foglio 7, particella 5377, subalterno 2 (catasto fabbricati)**, categoria area urbana, consistenza 35 mq, indirizzo catastale via Calolzio snc, piano 1.

Alle unità immobiliari sopra descritte compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato medesimo, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

Notizie urbanistiche (facendo pieno riferimento alla perizia): il CTU ha affermato che *“il piano secondo nella sua conformazione attuale è frutto di un sopralzo realizzato a partire dal 1975, mentre la struttura originaria della casa risale ad almeno un secolo fa”*, quindi in data anteriore al 1° settembre 1967.

Il CTU ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

– licenza per opere edilizie n. 236, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di sopralzo e ristrutturazione del fabbricato, rilasciata il 31.10.1975 con il n. 2587 di protocollo, agibilità del 19.05.1980 con il n. 1158 di protocollo;

Il CTU ha inoltre indicato la deliberazione della giunta comunale n. 84/2008 per lavori di “approvazione del progetto esecutivo per l’allargamento viario e sdoppiamento fognatura comunale via Bertolo”. Il titolo è riferito solamente a scala esterna di accesso in ferro zincato; opera realizzata dall’Amministrazione Comunale. Secondo il PGT vigente l’immobile ricade in zona B2 - di completamento urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 52 N.T.A. - nessuna particolare limitazione;

### **ordina**

al competente Conservatore dei Registri Immobiliari di Bergamo di eseguire la trascrizione a favore dell’esecutata \_\_\_\_\_ relativamente ai seguenti beni immobili alla stessa oggi assegnati in piena ed intera proprietà, siti nel Comune di Carenno (LC), Via Calolzio n. 6:

- 1) appartamento al piano terreno, identificazione catastale **foglio 7, particella 2572, subalterno 701 (catasto fabbricati)**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale via Calolzio n. 6, piano T,
- 2) appartamento al piano primo, identificazione catastale **foglio 7, particella 2572, subalterno 702 (catasto fabbricati)**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale via Calolzio n. 6, piano 1,
- 3) appartamento al piano secondo, identificazione catastale **foglio 7, particella 2572, subalterno 703 (catasto fabbricati)**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale via Calolzio n. 6, piano 2,
- 4) terreno residenziale, identificazione catastale:
  - a) **foglio 9, particella 2572** (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 2 are e 85 centiare, coerenze: in corpo con il map. 5377: Via Bertolo – map. 3731 - via Calolzio - map. 2254;

- b) **foglio 9, particella 5377** (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 35 centiare; **foglio 7, particella 5377, subalterno 1** (catasto fabbricati), categoria area urbana, consistenza 35 mq, indirizzo catastale via Calolzio snc, piano T; **foglio 7, particella 5377, subalterno 2** (catasto fabbricati), categoria area urbana, consistenza 35 mq, indirizzo catastale via Calolzio snc, piano 1;

**ordina**

al Direttore dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo di eseguire la voltura a nome di \_\_\_\_\_ relativamente ai suindicati beni immobili siti nel Comune di Carenno (LC), Via Calolzio n. 6, in ragione della quota accresciuta sino alla piena ed intera proprietà;

**dispone**

che l’espropriazione R.G.E n. 52/2016 (a cui è riunita la R.G.E n. 54/2016) prosegua nei confronti dell’esecutata \_\_\_\_\_ avendo ad oggetto esclusivamente la piena ed intera proprietà, della quale quest’ultima è titolare, dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Carenno (LC), Via Calolzio n. 6:

- 1) appartamento al piano terreno, identificazione catastale **foglio 7, particella 2572, subalterno 701 (catasto fabbricati)**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale via Calolzio n. 6, piano T,
- 2) appartamento al piano primo, identificazione catastale **foglio 7, particella 2572, subalterno 702 (catasto fabbricati)**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale via Calolzio n. 6, piano 1,
- 3) appartamento al piano secondo, identificazione catastale **foglio 7, particella 2572, subalterno 703 (catasto fabbricati)**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale via Calolzio n. 6, piano 2,
- 4) terreno residenziale, identificazione catastale:
  - a) **foglio 9, particella 2572** (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 2 are e 85 centiare, coerenze: in corpo con il map. 5377: Via Bertolo – map. 3731 - via Calolzio - map. 2254,

b) **foglio 9, particella 5377** (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 35 centiare; **foglio 7, particella 5377, subalterno 1** (catasto fabbricati), categoria area urbana, consistenza 35 mq, indirizzo catastale via Calolzio snc, piano T; **foglio 7, particella 5377, subalterno 2** (catasto fabbricati), categoria area urbana, consistenza 35 mq, indirizzo catastale via Calolzio snc, piano 1,

e che, pertanto, il pignoramento trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bergamo, Ufficio Provinciale – Territorio, in data 28.06.2011 ai numeri 33357 Registro generale e 19422 Registro particolare, integrato con nota trascritta in data 16.09.2021 ai numeri 52627 Registro Generale e n. 36301 Registro particolare, è esteso alla piena ed intera proprietà di detti beni immobili e si concentra solo su detti beni immobili;

#### **ordina**

al competente Conservatore dei Registri Immobiliari di Bergamo di procedere alla trascrizione dell’estensione e concentrazione del pignoramento di cui sopra alla piena ed intera proprietà dei seguenti beni immobili intestati a \_\_\_\_\_ siti nel Comune di Carenno (LC), Via Calolzio n. 6:

- 1) appartamento al piano terreno, identificazione catastale **foglio 7, particella 2572, subalterno 701 (catasto fabbricati)**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale via Calolzio n. 6, piano T,
- 2) appartamento al piano primo, identificazione catastale **foglio 7, particella 2572, subalterno 702 (catasto fabbricati)**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale via Calolzio n. 6, piano 1,
- 3) appartamento al piano secondo, identificazione catastale **foglio 7, particella 2572, subalterno 703 (catasto fabbricati)**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale via Calolzio n. 6, piano 2,
- 4) terreno residenziale, identificazione catastale:

- a) **foglio 9, particella 2572** (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 2 are e 85 centiare, coerenze: in corpo con il map. 5377: Via Bertolo – map. 3731 - via Calolzio - map. 2254,
- b) **foglio 9, particella 5377** (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 35 centiare; **foglio 7, particella 5377, subalterno 1** (catasto fabbricati), categoria area urbana, consistenza 35 mq, indirizzo catastale via Calolzio snc, piano T; **foglio 7, particella 5377, subalterno 2** (catasto fabbricati), categoria area urbana, consistenza 35 mq, indirizzo catastale via Calolzio snc, piano 1;

**dispone**

**che restino in piena proprietà indivisa tra i comproprietari**

**in ragione della quota (accresciuta) di 1/3 ciascuno, i beni immobili di seguito dettagliati** e meglio descritti nella Consulenza Estimativa Giudiziaria del CTU arch. Milani in atti (che si richiama integralmente), del valore complessivo di €.385.379,55:

in Comune Amministrativo e Censuario di LA VALLETTA BRIANZA (LC) (già Rovagnate), sezione di Bagaggera:

1. **appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 5**, bosco ceduo 3, ettari 0.01.10, r.d. euro 0,14, r.a. euro 0,03;
2. **appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 18**, seminativo 2, ettari 0.43.20, r.d. euro 15,62, r.a. euro 13,39;
3. **appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 19**, seminativo 2, ettari 1.34.00, r.d. euro 48,44, r.a. euro 41,52;
4. **appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 404**, prato 1, ettari 0.02.00, r.d. euro 1,34, r.a. euro 1,03;



5. **appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 407 subalterno AA**, prato 1, ettari 0.00.60, r.d. euro 0,40, r.a. euro 0,31;  
**appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 407 subalterno AB**, seminativo 2, ettari 0.11.00, r.d. euro 3,98, r.a. euro 3,41;
6. **appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 416**, bosco ceduo 2, ettari 0.03.10, r.d. euro 0,48, r.a. euro 0,08;
7. **appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 417 subalterno AA**, seminativo 2, ettari 0.01.00, r.d. euro 0,36, r.a. euro 0,31;  
**appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 417 subalterno AB**, bosco ceduo 2, ettari 0.04.30, r.d. euro 0,67, r.a. euro 0,11;
8. **appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 418**, bosco ceduo 2, ettari 0.13.00, r.d. euro 2,01, r.a. euro 0,34;
9. **appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 421 subalterno AA**, seminativo 2, ettari 0.01.01, r.d. euro 0,37, r.a. euro 0,31;  
**appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 421 subalterno AB**, prato 1, ettari 0.41.59, r.d. euro 27,92, r.a. euro 21,48;
10. **appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 423 subalterno AA**, seminativo 2, ettari 0.03.09, r.d. euro 1,12, r.a. euro 0,96;  
**appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 423 subalterno AB**, prato 1, ettari 0.27.81, r.d. euro 18,67, r.a. euro 14,36;
11. **appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 424 subalterno AA**, seminativo 2, ettari 0.05.03, r.d. euro 1,82, r.a. euro 1,56;  
**appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 424 subalterno AB**, prato 1, ettari 0.63.37, r.d. euro 42,55, r.a. euro 32,73;
12. **appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 425**, seminativo 2, ettari 0.63.40, r.d. euro 22,92, r.a. euro 19,65;
13. **appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 427**, seminativo 2, ettari 0.16.00, r.d. euro 5,78, r.a. euro 4,96;

14. **appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 428**, seminativo 2, ettari 0.24.40, r.d. euro 8,82, r.a. euro 7,56;
15. **appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 429 subalterno AA**, prato 1, ettari 0.55.00, r.d. euro 36,93, r.a. euro 28,41;
- appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 429 subalterno AB**, seminativo 3, ettari 0.21.50, r.d. euro 6,66, r.a. euro 6,11;
16. **appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 430 subalterno AA**, prato 1, ettari 0.30.00, r.d. euro 20,14, r.a. euro 15,49;
- appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 430 subalterno AB**, seminativo 3, ettari 0.07.70, r.d. euro 2,39, r.a. euro 2,19;
17. **appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 431 subalterno AA**, seminativo 2, ettari 0.04.00, r.d. euro 1,45, r.a. euro 1,24;
- appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 431 subalterno AB**, prato 1, ettari 0.07.00, r.d. euro 4,70, r.a. euro 3,62;
- appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 431 subalterno AC**, bosco ceduo 4, ettari 0.00.90, r.d. euro 0,08, r.a. euro 0,02;
18. **appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 432**, bosco ceduo 4, ettari 0.07.60, r.d. euro 0,71, r.a. euro 0,20;
19. **appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 436**, bosco ceduo 4, ettari 0.03.00, r.d. euro 0,28, r.a. euro 0,08;
20. **appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 437 subalterno AA**, seminativo 3, ettari 0.02.01, r.d. euro 0,62, r.a. euro 0,57;
- appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 437 subalterno AB**, prato 1, ettari 0.39.19, r.d. euro 26,31, r.a. euro 20,24;
21. **appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 438 subalterno AA**, prato 1, ettari 0.01.70, r.d. euro 1,14, r.a. euro 0,88;
- appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 438 subalterno AB**, seminativo 2, ettari 0.30.00, r.d. euro 10,85, r.a. euro 9,30;

- 22. appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 440 subalterno AA**, seminativo 2, ettari 0.01.00, r.d. euro 0,36, r.a. euro 0,31;  
**appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 440 subalterno AB**, prato 1, ettari 0.02.00, r.d. euro 1,34, r.a. euro 1,03;  
**appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 440 subalterno AC**, bosco ceduo 4, ettari 0.00.30, r.d. euro 0,03, r.a. euro 0,01;
- 23. appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 451 subalterno AA**, prato 1, ettari 0.01.00, r.d. euro 0,67, r.a. euro 0,52;  
**appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 451 subalterno AB**, semin. arbor. 3, ettari 0.00.20, r.d. euro 0,06, r.a. euro 0,06;
- 24. appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 454**, seminativo 2, ettari 0.40.00, r.d. euro 14,46, r.a. euro 12,39;
- 25. appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 501 subalterno AA**, seminativo 2, ettari 0.05.06, r.d. euro 1,83, r.a. euro 1,57;  
**appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 501 subalterno AB**, prato 1, ettari 1.21.44, r.d. euro 81,53, r.a. euro 62,72;
- 26. appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 511**, bosco ceduo 4, ettari 0.09.50, r.d. euro 0,88, r.a. euro 0,25;
- 27. appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 566**, seminativo 2, ettari 0.11.50, r.d. euro 4,16, r.a. euro 3,56;
- 28. appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 568**, bosco ceduo 2, ettari 0.02.60, r.d. euro 0,40, r.a. euro 0,07;
- 29. appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 569 subalterno AA**, prato 1, ettari 0.29.00, r.d. euro 19,47, r.a. euro 14,98;  
**appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 569 subalterno AB**, semin. arbor. 3, ettari 0.07.50, r.d. euro 2,32, r.a. euro 2,13;
- 30. appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 572**, seminativo 2, ettari 0.25.10, r.d. euro 9,07, r.a. euro 7,78;

**31. appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 616 subalterno AA**, prato 1, ettari 0.12.00, r.d. euro 8,06, r.a. euro 6,20;

**appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 616 subalterno AB**, bosco ceduo 4, ettari 0.01.00, r.d. euro 0,09, r.a. euro 0,03;

**32. appezzamento di terreno**, censito nel Catasto Terreni, foglio 9, **mappale 621**, seminativo 2, ettari 0.26.40, r.d. euro 9,54, r.a. euro 8,18.

Coerenze dei suddetti terreni (omettendo la dicitura “mappale” ed indicando il solo numero, da nord in senso orario):

- in corpo dei mappali 18 – 19 – 454 – 501:

500 – 1614 – via Malnido – 838 – 453 – 836 – 452 – 837 – 455 – 458

– porzione di sentiero sui mapp. 462 e 464;

- del mappale 5:

6 – 730 – via Malnido;

- del mappale 451:

fabbricato al mapp. 444 – Via Malnido – 442 – area urbana al mapp. 443;

- in corpo dei mappali 440 – 437 – 436:

via Malnido – 439 – 435 – 434 - Torrente Curone – 828; su porzioni non frazionate dei mapp. 440 e 437 insiste la via Bagaggera;

- in corpo dei mappali 438 – 572 – 428 – 427 – 424 – 429 – 430 – 431 – 432 – 423 – 568 – 421 – 563 – 621 – 416 – 417 – 566 – 418:

695 – 696 – 608 – porzione di sentiero sui mapp. 603, 765 e 757 – 565 – 624 – 752 – 414 – 615 - Via Bagaggera – 415 – Torrente Curone – 434 – 435 – 439 – 426; su porzioni non frazionate dei mapp. 430, 431 e 569 insiste la Via Bagaggera; all’interno del corpo sono presenti i mappali 420 e 422 di altra proprietà (Parco) con le seguenti coerenze (facenti parte della proprietà): 568 – 421 - 569 – 566 – 418 – 431;

- in corpo dei mappali 404 – 407 – 511 – 616:

via Bagaggera – terreno in Comune di Olgiate Molgora – Strada Consortile per Montevicchia – 403 – 722 – torrente Curone – porzione di sentiero sul mapp. 747.

Notizie urbanistiche (facendo pieno riferimento alla perizia): il CTU ha affermato che i terreni si trovano all'interno del Parco del Curone, in regime di vincolo paesaggistico. Secondo il PGT vigente ricadono in zona agricola di collina (art. 42 del PTC del Parco di Montevicchia e della Valle del Curone, ex art. 46); l'edificabilità è limitata a fabbricati al servizio della funzione agricola.

Il CTU ha evidenziato l'esistenza di un atto di asservimento, ai sensi della legge n. 93/1980, stipulato in data 12.10.1982, ai numeri 87414/27926 di repertorio Notaio dott. Modesto Bosisio, riferito ai mappali 440-437-436-428-572-438-429-430-431-432-418-417-416-566-621-569;

#### **ordina**

al competente Conservatore dei Registri Immobiliari di Lecco di cancellare le seguenti formalità pregiudizievoli, che gravano sui beni immobili siti in La Valletta Brianza (LC) (già Rovagnate), sopra elencati:

- **decreto di sequestro conservativo**, trascritto a Lecco in data 27.06.2011 ai numeri 9439 Registro generale e 6288 Registro particolare, a favore di Erario dello Stato;
- **ordinanza di convalida del sequestro** annotata, a margine della trascrizione del suindicato decreto di sequestro conservativo, a Lecco in data 17.08.2011 ai numeri 12702 Registro generale e 1752 Registro Particolare, a favore di Erario dello Stato;
- **sentenza di condanna esecutiva** e conversione ex lege del sequestro in pignoramento, annotata, a margine della trascrizione del suindicato decreto di sequestro conservativo, a Lecco in data 03.02.2016 ai numeri 1269 Registro generale e 199 Registro particolare, a favore di Erario dello Stato;
- **estensione del pignoramento immobiliare** trascritta a Lecco in data 16.09.2021 ai numeri 14811 Registro generale e 10866 Registro particolare a favore di Erario dello Stato;

#### **ordina**

al competente Conservatore dei Registri Immobiliari di Lecco di eseguire la trascrizione a favore dei comproprietari, relativamente ai suindicati beni immobili siti nel Comune di La Valletta Brianza (LC)

(già Rovagnate), in ragione della quota accresciuta sino a 1/3 ciascuno di piena proprietà;

### **ordina**

al Direttore dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Lecco di eseguire la voltura a nome dei comproprietari, relativamente ai suindicati beni immobili siti nel Comune di La Valletta Brianza (LC) (già Rovagnate), in ragione della quota accresciuta sino a 1/3 ciascuno di piena proprietà;

### **dispone**

fin d’ora che gli adempimenti opportuni e necessari da curarsi ed eseguirsi affinché si dia corso da parte dei competenti Uffici alle trascrizioni, alle registrazioni ed alle volture disposte con la presente ordinanza siano tutti a cura del delegato alla vendita, che si provvede a nominare con la presente ordinanza e che dovrà provvedervi con la massima tempestività, specificando poi quali tra i relativi costi siano da porsi a carico della procedura;

### **dà atto**

infine, che:

– il difensore del creditore procedente, i difensori della debitrice ed i difensori dei comproprietari, presenti in udienza, preso atto di quanto sopra dichiarano fin d’ora ed espressamente di rinunciare ai termini *ex lege* per l’opposizione alla presente ordinanza;

La creditrice procedente Commissione Europea, in persona del difensore Avv. Salvatore Favit, preso atto di quanto sopra, fa immediata e formale istanza di vendita di tutti i beni immobili in Carenno (LC) che ai sensi della presente ordinanza sono assegnati in piena, intera ed esclusiva proprietà alla debitrice Fausta Sala e sui quali da oggi si concentra e procede il processo esecutivo immobiliare n. 52/2016 R.G.E.

## **IL GIUDICE**

- vista l’istanza di vendita;

- sentite le parti;
- ritenuto che la vendita con modalità telematiche costituisca un sistema disposto nel prevalente interesse dei creditori (quindi disponibile dagli stessi creditori) nonché al fine di favorire il sollecito svolgimento della procedura;
- ritenuto altresì che la clausola di salvezza di cui all'art. 569 comma 4 c.p.c., laddove consente di escludere l'applicazione del sistema delle vendite telematiche nel caso "*sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori*", impone, tra l'altro, al G.E. di evitare che i creditori incorrano in costi non necessari all'esercizio dell'azione esecutiva, senza trarre alcun prevedibile beneficio dal ricorso all'intermediazione dei gestori delle vendite telematiche;
- ritenuto che, *anche* la vendita telematica secondo la modalità c.d. sincrona mista, deve essere esclusa quando sia prevedibile che la presentazione delle offerte e la partecipazione alla gara si svolgeranno esclusivamente con modalità analogiche (e quindi con la presenza fisica degli offerenti), atteso che sarebbe irrazionale imporre ai creditori (e poi al debitore) di sostenere un costo per un sistema che si rivelerà incapace di arrecare alcuna presumibile utilità in termini di effettivo ampliamento della domanda potenziale di mercato;
- ritenuto che la citata clausola di salvezza ("*salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura*") serva proprio a limitare il potere discrezionale del G.E., il quale è tenuto a motivare in ordine alla prevedibile efficacia del mezzo telematico;
- ritenuto che una diversa opinione finisce per legittimare un regime di sussidio pubblico agli operatori che prestano il servizio di gestione delle vendite telematiche, a carico delle parti del processo, senza che il legislatore abbia prestabilito, determinandone i valori massimi, le tariffe applicabili, con potenziale violazione dell'art. 24 Cost., sotto il profilo del diritto di azione, e dell'art. 23 Cost., sotto il profilo della imposizione di prestazioni patrimoniali svincolate da qualsiasi parametro di riferimento;
- considerato che il canale telematico in considerazione della natura, delle

caratteristiche e della localizzazione del compendio pignorato, pone significative barriere tecnologiche dal lato della domanda e comporta, almeno nell'attuale contesto, il rischio di allontanare dalla platea dei potenziali acquirenti tutti quei soggetti, diversi dagli investitori professionali, che non hanno dimestichezza con i sofisticati meccanismi di partecipazione alle aste telematiche;

- considerato, pertanto, che nella procedura in esame non è di alcuna utilità disporre la vendita con modalità telematiche, salva la facoltà per i creditori di richiedere, in futuro, una modifica delle condizioni di vendita;

- ritenuto che sia imprescindibile avvalersi di efficaci metodi di pubblicità commerciale, ulteriori rispetto ai tradizionali strumenti di pubblicità legale, per comunicare al mercato l'appetibilità dei beni posti in vendita nel processo esecutivo;

- visti gli artt. 570 e 591-bis cpc;

### **ORDINA**

la vendita del compendio immobiliare di cui alla procedura esecutiva indicata in epigrafe.

### **DELEGA**

al compimento delle operazioni di vendita il Notaio dott. FRANCESCO BRINI associato **all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, ed ivi domiciliato in Lecco in Via Roma n. 28 –Piano 7-**, assegnando al professionista delegato, a titolo di fondo spese, in aggiunta alla somma di **Euro 2.000,00 oltre oneri di legge**, la somma di **euro 304,50 per ciascun lotto per la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche che i creditori in solido tra loro dovranno versare entro 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento mediante bonifico sul rapporto di conto corrente:**

*Intestatario: Associazione Notarile della Provincia di Lecco*

*Banca d'appoggio: Banca Popolare di Sondrio*

*Filiale: Lecco - Ag. 2*

*I.B.A.N.: IT02K0569622902000005630X87*

**Il mancato versamento del contributo per la pubblicazione sul portale delle**



**vendite pubbliche nel termine indicato sarà considerato come una fattispecie di inattività delle parti e determinerà l'estinzione della procedura.** In caso di inosservanza del suddetto termine il Notaio delegato rimetterà quindi senza indugio gli atti al Giudice affinché dichiari l'estinzione del processo. Il Notaio Delegato (se del caso anche a mezzo di un incaricato dell'Associazione Notarile) è autorizzato fin d'ora ad estrarre copia dei documenti cartacei dal fascicolo cartaceo depositato presso la Cancelleria del Tribunale – nonché a ritirare una copia cartacea della perizia, completa di tutti gli allegati, nel caso in cui l'esperto l'abbia depositata in Cancelleria delle Esecuzioni, anziché presso l'Associazione notarile di Lecco, con sede in Lecco Via Roma n.48 -7 piano-, come dal Giudice disposto.

Il Notaio delegato provvederà a:

- A)** esaminare la relazione del perito, le note formulate dalle parti ex art. 173-bis disp.att.c.p.c., nonché gli eventuali ed ulteriori chiarimenti resi in udienza dal perito;
- 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 dei beni pignorati, segnalando con apposita comunicazione al Giudice l'inerzia del perito protratta per oltre 30 giorni oppure per oltre 60 giorni in caso sia necessario l'accesso agli uffici pubblici;
- C)** formulare istanza al Giudice dell'Esecuzione, 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 dell'Esecuzioni;
- 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 ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. nonché in base alla situazione urbanistica dell'immobile, alla necessità di eventuali sanatorie in relazione agli abusi eventualmente esistenti, tenuto altresì conto degli eventuali diritti di terzi gravanti sul compendio immobiliare, di vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e di ogni altro elemento che rilevi a tal fine; 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;

**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 **2-** i beni immobili da porre in vendita, con eventuale distinzione in lotti; **3-** il prezzo base, con la precisazione dell'offerta minima da quantificare; cioè che è possibile presentare offerte a prezzo ridotto del 25 per cento rispetto al prezzo base pur se con le conseguenze dell'art.572 comma 3 c.p.c.; **4-** il rilancio minimo per il caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c **5-** quanto previsto ai successivi punti da H) a N); **6-** il nome ed il recapito telefonico del custode giudiziario, ogniqualvolta sia nominato in sostituzione del debitore. Inoltre nell'avviso si specificherà che le offerte che verranno presentate sono irrevocabili, salvo siano decorsi centoventi giorni dalla loro presentazione ed esse non siano state accolte, oltretutto il fatto che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Notaio Delegato presso l'Associazione notarile della provincia di Lecco. 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, prodotto agli atti o relazionato dal CTU nella propria relazione, 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; inoltre 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

delle Esecuzioni, qualora ne ravvisi l'opportunità, affinché adotti il provvedimento più opportuno. Inoltre il Notaio delegato, qualora accerti la mancata trascrizione di accettazione espressa o tacita di eredità, dovrà procedere nel seguente modo:

1-qualora dall'evento successorio il decennio sia ancora in corso:

-se l'evento successorio costituisce provenienza diretta a favore dell'esecutato, il Notaio delegato rimetterà gli atti al Giudice, affinché adotti il provvedimento necessario;

-se l'evento successorio **non** costituisce provenienza diretta a favore dell'esecutato, il Notaio delegato, indicherà nell'avviso di vendita la mancata trascrizione relativa all'accettazione espressa o tacita dell'eredità da parte dei chiamati all'eredità; nonché viene autorizzato fin da ora, a procedere alla trascrizione dell'atto costituente accettazione tacita, così come previsto dall'art. 2648, 3° comma, c.c., ma solo dopo che abbia dichiarato l'aggiudicazione definitiva dei beni immobili, e comunque prima dell'emissione del decreto di trasferimento, a spese della procedura esecutiva, prelevando le somme necessarie a titolo di anticipazione, direttamente dal libretto bancario intestato alla procedura esecutiva ove avrà depositato le somme ricevute a titolo di cauzione, presentando altresì al Giudice al fine della liquidazione la relativa nota spese per gli onorari dovuti per l'attività svolta, nonché il Notaio viene fin da ora autorizzato ad ogni altra attività che fosse necessaria per il compimento di quanto oggetto del presente paragrafo, il tutto al fine di poter così garantire la continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 c.c., ovvero in caso di riscontrate difficoltà farà istanza al Giudice affinché voglia adottare il provvedimento che riterrà più opportuno;

2-qualora dall'evento successorio il ventennio sia ancora in corso, ma il decennio sia ormai superato:

-se l'evento successorio costituisce provenienza diretta a favore dell'esecutato, il Notaio delegato rimetterà gli atti al Giudice, affinché adotti il provvedimento necessario;

-se l'evento successorio **non** costituisce provenienza diretta a favore dell'esecutato, il

Notaio delegato, indicherà nell'avviso di vendita la mancata trascrizione relativa all'accettazione espressa o tacita dell'eredità da parte dei chiamati all'eredità; con la precisazione che tale mancanza non consente il rispetto del principio della continuità delle trascrizioni, così come previsto dall'art. 2650 c.c., e su espressa richiesta dell'aggiudicatario, viene autorizzato fin da ora, a procedere alla trascrizione dell'atto costituente accettazione tacita, così come previsto dall'art. 2648, 3° comma, c.c., ma solo dopo che abbia dichiarato l'aggiudicazione definitiva dei beni immobili, e comunque prima dell'emissione del decreto di trasferimento, a spese dell'aggiudicatario stesso sia per le spese anticipate sia per gli onorari relativi all'attività svolta, nonché il Notaio viene fin da ora autorizzato ad ogni altra attività che fosse necessaria per il compimento di quanto oggetto del presente paragrafo, il tutto al fine di poter così garantire la continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 c.c., ovvero in caso di riscontrate difficoltà farà istanza al Giudice affinché voglia adottare il provvedimento che riterrà più opportuno.

3- qualora dall'evento successorio il ventennio sia ormai superato:

-se l'evento successorio costituisce provenienza diretta a favore dell'esecutato, il Notaio delegato rimetterà gli atti al Giudice, affinché adotti il provvedimento necessario;

-se l'evento successorio **non** costituisce provenienza diretta a favore dell'esecutato, il Notaio delegato si limiterà ad indicare nell'avviso di vendita la mancata trascrizione relativa all'accettazione espressa o tacita dell'eredità da parte dei chiamati all'eredità. Inoltre il Notaio delegato inserirà nell'avviso di vendita anche la descrizione degli enti comuni condominiali ovvero di quegli enti caratterizzati da destinazione comune ovvero da vincolo di pertinenza ai sensi dell'art.817 c.c., laddove si ravvisino i caratteri dell'assoluta indispensabilità del legame pertinenziale (ad es. sedime) oppure nell'ipotesi in cui la pertinenza di per se sarebbe priva di valore economico (ad.es. strada di accesso secondaria) anche nell'ipotesi in cui non siano stati espressamente indicati nell'atto e nella nota di trascrizione di pignoramento da parte del creditore pignoratizio, quale estensione automatica degli effetti del pignoramento

immobiliare del bene principale a tutte le sue pertinenze e accessori, così come previsto dall'art.2912 c.c;

**G)** notificare a mezzo posta elettronica certificata (ai sensi dell'art. 151 c.p.c.) l'avviso di vendita ai creditori iscritti e non intervenuti in procedura, depositare telematicamente l'avviso di vendita, che verrà successivamente acquisito e comunicato dalla Cancelleria alle parti nonché depositare copia cartacea dell'avviso stesso per il debitore, oltretutto compiere tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 570 c.p.c.

**H) PUBBLICITA'** - Il Notaio delegato, a spese della procedura, dovrà inserire un avviso contenente i dati utili al pubblico sul portale delle vendite pubbliche almeno 45 giorni prima del giorno fissato per l'asta.

Il Notaio Delegato dovrà, inoltre, con la massima tempestività coordinarsi con i creditori, segnalando le tempistiche programmate di preparazione dell'avviso di vendita, affinché:

**H1)** almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte sia eseguita la pubblicità sul seguente sito internet di cui all'art. 490, comma 2 c.p.c. e 173-ter disp. att. c.p.c. dell'avviso di vendita, della relazione di stima in forma oscurata a tutela della privacy redatta ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., delle fotografie, se disponibili sul sito internet: **www.aste.immobiliare.it**, a spese del creditore procedente o primo ipotecario, ma a cura del Notaio delegato, per il tramite dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, precisando che i costi stimati, compresa anche la pubblicità commerciale sul sito **www.immobiliare.it**, sono i seguenti: Euro 57,00 oltre IVA, (pari ad euro 69,54) per ogni annuncio pubblicitario (singolo lotto o flusso proveniente dal Portale delle Vendite Pubbliche) ed esperimento di vendita giudiziaria all'asta; oltre ad euro 80,00 oltre IVA (ovvero pari ad euro 97,60) una tantum per esecuzione, oltre ad euro 20,00 oltre IVA (pari ad euro 24,40) per ogni annuncio pubblicitario (singolo lotto o flusso proveniente dal Portale delle Vendite Pubbliche) ed esperimento di vendita giudiziaria all'asta, così per un totale di **euro 378,82** per tre tentativi di vendita. Il pagamento dovrà avvenire **entro e**

**non oltre 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento** a pena di estinzione della procedura esecutiva e la relativa somma accreditata sul rapporto di conto corrente: Intestatario: Associazione Notarile della Provincia di Lecco - Banca d'appoggio: Banca Popolare di Sondrio - Filiale: Lecco - Ag. 2 -I.B.A.N.: IT02K0569622902000005630X87

**H2) In alternativa, se il creditore intende curare in proprio l'attività pubblicitaria** il medesimo creditore potrà scegliere (e dovrà comunicare all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco entro 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento) uno dei seguenti siti di cui all'art. 490, comma 2, c.p.c.:

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

[www.astebook.it](http://www.astebook.it)

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

[www.aste24ore.com](http://www.aste24ore.com)

<https://avvisinotarili.notariato.it>

[www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it)

[www.venditepubblichenotarili.notariato.it](http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it)

[www.aste.com](http://www.aste.com) [www.aste.it](http://www.aste.it) [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it)

[www.esecuzioniefallimenti.com](http://www.esecuzioniefallimenti.com)

[www.aste.eugenius.it](http://www.aste.eugenius.it)

[www.giudiziarieaste.it](http://www.giudiziarieaste.it)

[www.asteimmobiliariweb.it](http://www.asteimmobiliariweb.it)

[www.venditegiudiziali.eu](http://www.venditegiudiziali.eu) [www.venditegiudiziali.it](http://www.venditegiudiziali.it) [www.venditegiudiziali.com](http://www.venditegiudiziali.com)

[www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it)

[www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)

[www.incanto.net](http://www.incanto.net)

[www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

[www.avvisidiservizio.it](http://www.avvisidiservizio.it)

[www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it)

[www.intribunale.net](http://www.intribunale.net)

www.oxanet.it

www.trovoaste.it

www.www.astetribunali24.it

www.realestatediscount.it www.venditegiudiziarieitalia.it

www.portalecreditori.it            www.fallco.it            www.astetelematichetribunali.it

www.fallcoastetribunali.it www.fallcoaste.it

www.reslitigiose.it www.piattaformareslitigiose.it

www.gobid.it www.gorealbid.it

**H3) Se il creditore intende curare in proprio l'attività pubblicitaria** il medesimo creditore dovrà almeno 90 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte e per un tempo continuativo non inferiore a 12 mesi eseguire a propria cura e a proprie spese la pubblicità di cui all'art. 490, comma 3, c.p.c. sul sito internet di pubblicità commerciale: **www. immobiliare.it**, salva la possibilità di pubblicare annunci, sempre a proprie spese, su altri siti internet o di promuovere altrimenti la commercializzazione del bene pignorato a proprie spese (ad es. attraverso società immobiliari o agenzie).

Il Notaio delegato (o i creditori se intendono curare in proprio l'attività pubblicitaria) dovranno pubblicare ai sensi dei punti H1) e H2) un **sintetico annuncio** recante:

il materiale fotografico e/o video disponibile o acquisito con l'ausilio del perito, del custode o di terzi incaricati dai creditori;

- una breve descrizione dell'immobile e della sua natura;
- l'indicazione del comune in cui si trova l'immobile, della via e del civico;
- l'indicazione del prezzo base della vendita e dell'offerta minima (prezzo base ridotto dell'ultima asta del 25%) nonché dei rilanci minimi;
- l'avvertenza che gli interessati potranno rivolgersi al Custode e all'Associazione Notarile per ricevere tutte le informazioni utili per formulare una proposta di acquisto;
- i recapiti email e telefono del Custode e dell'Associazione Notarile.

Il Notaio delegato anche per il tramite dell'Associazione Notarile comunicherà ai

creditori le variazioni apportate periodicamente all'avviso di vendita in modo da aggiornare gli annunci pubblicitari nel caso in cui i creditori intendano curare in proprio l'attività pubblicitaria.

**I)** stabilire, per la vendita senza incanto, il termine entro il quale le offerte di acquisto dei beni pignorati 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 offerto, dovrà essere versata mediante assegno circolare di emissione bancaria o postale non trasferibile intestato all'Associazione notarile della Prov.di Lecco, da inserirsi nella busta chiusa contenente l'offerta. Il Notaio delegato procederà all'incasso della cauzione solo ad aggiudicazione avvenuta;

**L)** 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;

**M)** stabilire il modo e il termine di 120 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. 227/2015, oneri di legge compresi, oltre all'imposta IVA, se dovuta. Le somme predette dovranno essere versate a mezzo di bonifico bancario o di assegni circolari di emissione bancaria non trasferibili intestati all'Associazione Notarile della Prov. di Lecco, da accreditate su conto corrente bancario intestato alla procedura 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;

**N)** stabilire, qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un **credito di natura fondiaria**, le condizioni speciali di versamento del prezzo, dedotta la cauzione, di cui



alla legge applicabile alla presente procedura; il creditore fondiario dovrà entro il **termine di 90 giorni dall'aggiudicazione depositare la precisazione del proprio credito**; l'aggiudicatario dovrà entro il termine di 120 giorni versare direttamente all'istituto di credito fondiario **il 70% del prezzo**; il residuo sarà versato al Notaio delegato nello stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, unitamente ai compensi spettanti al Notaio delegato per le attività svolte di cui all'art.591 bis n.11 cpc, così come previsti dal DM n. 227/2015, oneri di legge compresi, oltre all'imposta IVA, se dovuta, secondo le modalità indicate alla lettera M). **Ad aggiudicazione avvenuta, sarà onere del legale del creditore fondiario inviare comunicazione all'aggiudicatario dell'importo da pagare al creditore fondiario** (al recapito *email* dichiarato in sede di aggiudicazione e recepito dal Notaio delegato nel verbale delle operazioni di vendita e solo per conoscenza all'Associazione notarile di Lecco all'indirizzo email: [esecuzioniimmobiliari@postacertificata.notariato.it](mailto:esecuzioniimmobiliari@postacertificata.notariato.it)), quale parte del saldo prezzo, che corrisponde al capitale, agli accessori e alle spese, precisando le modalità del versamento, ed in particolare la causale da indicare in caso di bonifico bancario delle somme dovute; in caso di mancato rispetto del termine sopra indicato, l'aggiudicatario è autorizzato fin da ora a versare l'intero saldo prezzo direttamente al Notaio delegato, mediante bonifico o assegni circolari di emissione bancaria o postale non trasferibili intestati all'Associazione Notarile della Prov. di Lecco, da accreditate su conto corrente bancario intestato alla procedura. L'aggiudicatario, a pagamento avvenuto delle somme dovute all'Istituto di credito fondiario, dovrà trasmettere all'Associazione notarile la prova documentale relativa (nel caso di bonifico dovrà essere fornito il cd. CRO) nel rispetto del termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione, pena la decadenza. **Il legale dell'Istituto di credito, entro 15 giorni dalla scadenza del termine dei 120 giorni, ha l'onere di depositare telematicamente atto di quietanza o, in caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, di comunicare il mancato adempimento**; qualora l'aggiudicatario abbia prodotto la prova documentale dell'avvenuto regolare

pagamento al fondiario, il Notaio potrà procedere con la redazione della bozza del decreto di trasferimento e sottoporla al Giudice alla firma fronte.

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

**O1) OFFERTE INEFFICACI:**

a) saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto H);

b) saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base dell'immobile come indicato nell'avviso di vendita dal Notaio Delegato;

c) saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto H);

d) saranno dichiarate inefficaci le offerte formulate da soggetti giuridici, sprovviste dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

**O2) OFFERTA UNICA:**

a) 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;

b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nell'avviso di vendita dal Notaio Delegato 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 relativo 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 autorizzato fin da ora a sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al Giudice perché adottati provvedimenti opportuni;

### **O3) 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 la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'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 di rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio delegato è autorizzato fin da ora 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 e 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 e 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 di rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio delegato è autorizzato fin da ora a sospendere l'aggiudicazione;

**P)** redigere il verbale d'asta relativo alle suddette operazioni, da depositarsi

telematicamente, 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 o dal creditore fondiario. 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 esecuzioni 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.

**Q)** dopo l'aggiudicazione dell'immobile, il Notaio delegato, in base alla vigente normativa in materia di prestazione ed efficienza energetica, non provvederà a redazione dell'APE.

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

**S)** compiere gli adempimenti necessari nei casi di assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c, purchè l'aggiudicatario abbia espresso fin dall'istanza di partecipazione la volontà di ricorrere al predetto istituto, quale mezzo di pagamento del saldo prezzo ovvero depositare istanza al Giudice perché provveda a determinare il versamento del prezzo nell'ipotesi di cui al secondo comma dell'art. 585 c.p.c.;

**T)** ricevere la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c, completa del mandato conferito al legale ai sensi dell'art.579 cpc. 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;

U) predisporre entro 60 giorni dalla scadenza del termine per il versamento del saldo prezzo, la bozza di decreto di trasferimento, con aggiornamento alla data di emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice delle visure ipotecarie e catastali, ponendo la spesa delle stesse a carico della procedura, 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 dell'Esecuzione, 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. Il deposito della bozza di decreto di trasferimento dovrà avvenire in formato cartaceo dopo il deposito telematico dell'atto di quietanza oppure decorsi 15 giorni dalla scadenza del termine per il pagamento e l'aggiudicatario abbia prodotto la prova documentale dell'avvenuto regolare pagamento al fondiario ed il creditore fondiario non abbia fatto comunicazione di inadempimento, come precisato alla lettera M);

V) 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 di trasferimento e quanto effettivamente pagato, tenuto conto anche della nota delle spese che il Notaio Delegato farà liquidare al Giudice dell'Esecuzione, comprensiva anche dei propri onorari e degli oneri di legge;

**W) i creditori entro 120 giorni dall'avviso di aggiudicazione depositato telematicamente dovranno produrre telematicamente le note riepilogative dei crediti** (con indicazione di capitale ed interessi, con relativo saggio e periodi di decorrenza), comprensive delle fatture comprovanti le anticipazioni e della nota spesa degli avvocati redatte secondo il Protocollo di Intesa siglato con l'Ordine degli avvocati di Lecco. **Il Custode entro 15 giorni dal decreto di trasferimento dovrà**

**depositare telematicamente la propria istanza di liquidazione.**

**X)** depositare, in formato cartaceo, al Giudice delle Esecuzioni per la liquidazione la nota relativa alla procedura, dettagliata delle spese e degli onorari del Notaio delegato, oneri di legge compresi, unitamente a tutti gli atti compiuti relativamente alle operazioni di vendita delegata che non siano già stati telematicamente depositati, nonché predisporre il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, con l'osservanza delle cause legittime di prelazione nonché delle note spese dei legali, autorizzando fin da ora il Notaio delegato a non tener conto delle spese anticipate esposte, se prive di documentazione, nonché a modificare le note spese degli avvocati che siano state redatte in modo difforme rispetto al Protocollo di Intesa sopra citato. Qualora il creditore non abbia provveduto alla precisazione del credito entro il termine indicato alla lettera V) il delegato procederà alla redazione del progetto considerando l'ammontare del credito indicato nel pignoramento, senza alcuna valutazione di interessi, spese di procedura e spese legali. Una volta redatto, il piano di riparto dovrà essere depositato in formato telematico, dando atto di eventuali osservazioni formulate dagli interessati;

**Y)** Il Notaio delegato, una volta approvato il piano di riparto e decorso il termine utile per eventuali opposizioni, attestato dalla Cancelleria su richiesta dell'Associazione Notarile, procede con i pagamenti delle somme riconosciute ai creditori tramite bonifici bancari da accreditarsi sui conti correnti bancari o postali indicati dai soggetti autorizzati all'incasso ovvero dagli stessi creditori, in base alle indicazioni fornite su apposito modulo, che dovrà essere allegato alla precisazione del credito, nel quale andrà indicato quanto segue: 1-nel caso in cui il creditore sia una persona fisica: le generalità, complete anche di Codice Fiscale; 2-nel caso in cui il creditore sia una persona giuridica: la ragione sociale completa, la sede nonché Codice Fiscale e Partita Iva; in entrambi i casi sarà necessario indicare il codice IBAN del conto corrente del creditore nonché la causale di versamento da indicare nel bonifico bancario Sepa; nonché il predetto modulo andrà inviato in copia all'Associazione Notarile di Lecco mediante email:

esecuzioniimmobiliari@postacertificata.notariato.it, fatta avvertenza che 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 al creditore in Cancelleria delle Esecuzioni 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;

**Z)** qualora invece non vi siano offerte, alla scadenza del termine stabilito nell'avviso di vendita, ovvero non risultino depositate di istanze di assegnazione, il Giudice delle Esecuzioni dispone sin da ora che il Notaio Delegato ne dia comunicazione alle parti, mediante deposito telematico, senza necessità di recarsi presso l'Associazione notarile di Lecco il giorno stabilito per l'apertura delle buste; nonché il Giudice autorizza il Notaio a procedere 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.; il secondo ed eventualmente il terzo tentativo di vendita dovranno essere fissati entro il termine massimo di 1 anno dallo svolgimento della prima vendita, con intervallo di 4 mesi tra una vendita e l'altra;

In caso di nuovo esito negativo, il Notaio provvederà a ripetere ad oltranza la vendita senza incanto, secondo quanto previsto nei punti che precedono, nel rispetto del termine massimo di 4 mesi tra una vendita e l'altra (salvo slittamento del termine per consentire gli adempimenti relativi alle pubblicità).

In ogni caso di vendita con esito negativo, il Notaio delegato, qualora ritenga che non vi siano prospettive di prosecuzione fruttuosa della procedura in ragione delle caratteristiche del bene immobile, del prezzo base raggiunto (€ 20.000.00 o inferiore), delle condizioni di manutenzione e vetustà, oltre a depositare telematicamente il verbale di vendita deserta, rimetterà al Giudice la valutazione circa la prosecuzione delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.. Inoltre trasmetterà

gli originali in formato cartaceo degli atti compiuti, che non siano stati già depositati telematicamente, unitamente alla nota spese, 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 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.

Qualora, nel corso delle operazioni di vendita, insorgano difficoltà, il Notaio Delegato con istanza art.591 ter c.p.c., da depositarsi telematicamente, potrà rivolgersi al Giudice delle Esecuzioni, 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 delle Esecuzioni, il quale provvederà con ordinanza; al Notaio è fatto divieto di sospendere le operazioni di vendita, salvo che il Giudice disponga la sospensione medesima.

Ai sensi dell'art. 16 bis comma 9 sexies del D.L. 18 ottobre 2012, n. 179 convertito dalla L. 17 dicembre 2012, n. 221, il professionista delegato deve depositare con modalità telematica i rapporti riepilogativi dell'attività svolta rispettando i seguenti termini: 1° deposito = entro 1 mese dall'espletamento del primo tentativo di vendita o al più tardi entro 7 mesi dalla comunicazione della delega; depositi successivi = entro 6 mesi dal deposito del rapporto precedente; ultimo deposito = entro 30 giorni dalla comunicazione di approvazione del progetto di riparto. 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.

### **DISPONE**

che il creditore procedente provveda a notificare, entro il termine di 30 giorni, il presente provvedimento ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi, giusto il disposto dell'art. 569 ultimo comma c.p.c.;

### **LIBERA**

il custode giudiziario avv. ALBERTO CATTANEO dalla custodia dei beni di La Valletta Brianza;



## **MANDA**

alla Cancelleria di comunicare il presente verbale al Notaio delegato alle operazioni di vendita.

Il presente verbale, redatto dal Giudice, viene letto ai presenti e quindi depositato telematicamente.

Il Giudice  
dr. Mirco Lombardi