



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

CAUSA CIVILE R.G.N. 486/2006

AVVISO DI TERZA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Fabrizio Cimei, Notaio in Lecco, delegato dal Giudice del Tribunale di Lecco, Dott. Dott.ssa Mariachiara Arrighi in base a quanto disposto dagli artt.788-790 e seguenti cpc alle operazioni di vendita dei beni immobili oggetto di causa di divisione immobiliare giudiziale promossa da BERTARINI ANGELO, BERTARINI MASSIMO con atto di citazione notificato in data 6 febbraio 2006 e trascritto a Lecco in data 10 agosto 2006 ai nn.16393/10503;

RENDE NOTO

che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. BUZZONI ELSA CATERINA ai seguenti recapiti: telefono: 0341283899; email: elsa@studiolegalebuzzoni.it;

A V V I S A

che presso la sala aste dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, Via Roma n. 34 -Lecco- procederà alla:

VENDITA SENZA INCANTO: 28 marzo 2023 alle ore 11:50 e seg.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base del LOTTO PRIMO (corrispondente al punto 1.2.1 della perizia datata 16 febbraio 2012) Euro 17.943,75

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

Prezzo base del LOTTO SECONDO (corrispondente al punto 1.2.2 della perizia datata 16 febbraio 2012) Euro 54.393,75

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI



LOTTO PRIMO

(corrispondente al punto 1.2.1 della perizia datata 16 febbraio 2012)

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo di ESINO LARIO (LC), Sezione Censuaria di ESINO SUPERIORE, a parte del fabbricato denominato "Ca' di Calist", con accesso da Via Cainallo n. 8 e da Piazza S. Antonio n. 33, porzione immobiliare composta da due corpi di fabbrica e più precisamente:

a) porzione di fabbricato disposta su tre livelli e composta, così come relazionato dal CTU, da:

- cucina con annesso locale cottura e adiacente legnaia al piano seminterrato;
- cucina, camera, porzione di balcone e terrazza al piano rialzato;
- cucina, camera e porzione di balcone al piano primo;

b) piccolo fabbricato in corpo staccato disposto su tre livelli e composto, così come relazionato dal CTU, da:

- da ripostiglio e servizio igienico al piano seminterrato;
- ripostiglio al piano rialzato, utilizzato come camera ancorchè privo dei requisiti di abitabilità;
- locale non abitabile al piano sottotetto, non collegato internamente, a cui si accede tramite una finestra;

il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione SUP - Foglio 7

* **mappale 131 sub. 4**, Via Cainallo, piano S1-R-1, cat. A/4, cl. U, vani 5, sup. cat. totale mq. 93, totale escluse aree scoperte mq. 92, R.C. Euro 284,05

PRECISAZIONI CATASTALI: si fa avvertenza che:

- la porzione immobiliare, oggetto del presente avviso di vendita e descritta come



lotto primo, è ubicata in Via Cainallo al civico n.8, civico non risultante in banca dati catastale;

- l'immobile non risulta correttamente intestato ai condidenti, in quanto compare ancora l'usufrutto in capo ad un soggetto deceduto.

Si rende noto che il mappale 131 sub. 4 deriva dalle unità immobiliari identificate con il mappale 131 subb. 1, 2 e 3.

Confini (con riferimento alla mappa di C.T.): Via Montegrappa, Piazza S. Antonio, mappale 4515, mappale 127, mappale 3954 e mappale 3956.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile; in particolare tra gli enti comuni sono compresi il corridoio d'entrata, le scale di accesso nonché i balconi ed il wc posto al piano primo sul balcone.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): il CTU ha affermato che il compendio, oggetto del presente avviso di vendita e descritto come lotto primo, è stato edificato anteriormente al 1^a settembre 1967.

Il CTU ha rilevato che l'immobile, oggetto del presente avviso di vendita e descritto come lotto primo, ricade in zona urbanisticamente gravata da vincolo ambientale ai sensi della Legge 1497/1939.

Il CTU ha precisato che le destinazioni verificate non risultano aver comportato opere edilizie e che la situazione è conforme a quanto realizzato anteriormente al 1^a settembre 1967; inoltre ha precisato che il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla variazione della scheda catastale per l'aggiornamento delle corrette destinazioni dei locali, alla voltura per la riunione



dell'usufrutto nonché all'aggiornamento della mappa catastale, il tutto con un costo stimato dal CTU in Euro 1.200,00.

Gli immobili si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti.

Si dà atto che le unità immobiliari, oggetto del presente lotto primo, sono poste in vendita in forza della domanda giudiziale per divisione trascritta a Lecco in data 10 agosto 2006 ai nn. 16393/10503, formalità che non verrà ordinata di cancellazione, con l'emissione del decreto di trasferimento.

Tale formalità ha efficacia di pubblicità notizia ed è necessaria per la continuità delle trascrizioni. Al proposito si precisa che non avrà effetti pregiudizievoli per l'aggiudicatario e i suoi aventi causa.

LOTTO SECONDO

(corrispondente al punto 1.2.2 della perizia datata 16 febbraio 2012)

Piena Proprietà

In Comune Amministrativo di ESINO LARIO (LC), Sezione Censuaria di ESINO SUPERIORE, a parte del fabbricato condominiale denominato "Casa Nuova", sito in Via Montefiori n. 14, appartamento al piano primo composto, così come relazionato dal CTU, da ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio, bagno e balcone; con annessa la proporzionale quota di comproprietà sulla porzione di sottotetto non accatastata; oltre a vano ad uso autorimessa al piano seminterrato; il tutto identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione SUP - Foglio 7

* **mappale 3596 sub. 2**, Via M. Fiori n. 48, piano 1, cat. A/3, cl. 3, vani 5, sup. cat. totale mq. 92, totale escluse aree scoperte mq. 92, R.C. Euro 335,70



* **mappale 3596 sub. 501**, Via Montefiori n. 48, piano S-I, cat. C/6, cl. 2, mq. 33, sup. cat. totale mq. 44, R.C. Euro 153,39

PRECISAZIONI CATASTALI: si fa avvertenza che:

- il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare, oggetto del presente avviso di vendita e descritta come lotto secondo, è ubicato in Via Montefiori al civico n. 14 e non al civico n. 48, come risultante in banca dati catastale;
- l'unità immobiliare di cui al mappale 3596 sub. 2, non risulta correttamente intestata ai condividenti, in quanto compare ancora l'usufrutto in capo ad un soggetto deceduto.

Si rende noto che l'unità immobiliare di cui al mappale 3596 sub. 501, deriva dalla scheda protocollo 12/1 del 1974, che a sua volta deriva dall'unità immobiliare di cui al mappale 3596 sub. 3.

Confini:

- dell'appartamento: affaccio su area esterna di cui al mappale 3596, vano scala comune, di nuovo affaccio su area esterna di cui al mappale 3596 sui restanti lati;
- del vano ad uso autorimessa: proprietà di terzi per due lati, terrapieno ed area esterna di cui al mappale 3596.

Alle unità immobiliari sopra descritte competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile; in particolare tra gli enti comuni sono compresi il sottotetto, le scale ed il piccolo giardino.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia (facendo pieno riferimento alla perizia): il CTU ha affermato che il fabbricato, in cui sono comprese le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita e descritte come lotto secondo, è stato edificato in epoca antecedente al 1^a



settembre 1967.

Il CTU ha rilevato che il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari, oggetto del presente avviso di vendita e descritte come lotto secondo, ricadono in zona urbanisticamente gravata da vincolo ambientale ai sensi della Legge 1497/1939.

Il CTU ha precisato che il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'accatastamento della porzione di sottotetto, con un costo stimato in Euro 500,00; inoltre dovrà provvedere alla voltura per la riunione dell'usufrutto.

Gli immobili si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti.

Si dà atto che le unità immobiliari, oggetto del presente lotto secondo, sono poste in vendita in forza della domanda giudiziale per divisione trascritta a Lecco in data 10 agosto 2006 ai nn. 16393/10503, formalità che non verrà ordinata di cancellazione, con l'emissione del decreto di trasferimento.

Tale formalità ha efficacia di pubblicità notizia ed è necessaria per la continuità delle trascrizioni. Al proposito si precisa che non avrà effetti pregiudizievoli per l'aggiudicatario e i suoi aventi causa.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte debitrice nonché nella perizia allegata agli atti.

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



corso e a quello precedente".

MODALITA' DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO

Il Notaio delegato informa sulla prassi da intendersi instaurata presso il Tribunale di Lecco, ovvero:

1) OFFERTE INEFFICACI:

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

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

c) saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione;

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

2) OFFERTA UNICA:

qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;

3) PLURALITA' DI OFFERTE:

a) qualora siano presentate più offerte almeno pari al prezzo base, il Notaio Delegato invita in ogni caso alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente, purché la stessa sia superiore al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita;

b) **in caso di mancata partecipazione alla gara**, aggiudicherà a favore



dell'offerente che abbia formulato miglior offerta, purché la stessa sia almeno pari al prezzo base determinato nell'avviso di vendita e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto; **in mancanza di tale presupposto**, il Notaio delegato procederà 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.

MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO

VENDITA SENZA INCANTO

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

a).1 **se l'offerente è una persona fisica:** le generalità dell'offerente (Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco), stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi), provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità in corso di validità, del codice fiscale nonché l'estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale; l'indicazione di un recapito (email/fax) ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura.

a).2 **se l'offerente è una persona giuridica:** denominazione, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese della provincia di appartenenza, provvedendo altresì ad allegare certificato camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita dei beni immobili; generalità del legale rappresentante



(Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco), provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità in corso di validità e del codice fiscale di quest'ultimo, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri esercitati dal legale rappresentante, provvedendo altresì ad allegare, secondo i casi, procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero delibera di nomina (corredata, qualora necessaria, da copia dello statuto e/o dei patti sociali); l'indicazione di un recapito (email/fax) ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura;

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto dovranno essere formulate personalmente oppure tramite avvocato munito di procura speciale notarile, salvo che lo stesso partecipi per persona da nominare;

b) l'indicazione del numero della presente causa civile nonché nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto per il quale intende formulare valida offerta;

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

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

Alla sopra citata dichiarazione dovrà essere allegato, perché l'offerta sia efficace assegno circolare di emissione bancaria non trasferibile **intestato all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco** a titolo di CAUZIONE, che dovrà essere in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto, **IL TUTTO da depositare IN BUSTA CHIUSA, all'esterno della quale nulla dovrà essere annotato a cura dell'offerente, ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL**



GIORNO PRECEDENTE a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili **presso gli uffici dell'Associazione Notarile di Lecco, in via Roma n. 28 - settimo piano - a Lecco. L'OFFERTA E' IRREVOCABILE**, salvo che il Notaio delegato ordini l'incanto, oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, oggetto della presente causa civile, compresi i compensi spettanti al Notaio delegato per le attività di cui all'art.591-bis, secondo comma, n.11, come previsto dal D.M. 227/2015, saranno a carico dell'aggiudicatario stesso, il quale **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione, dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile di Lecco la differenza tra il **prezzo di aggiudicazione** e la cauzione già versata nonché l'ulteriore somma, nella misura quantificata dal Notaio delegato, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni, il tutto mediante assegni circolari di emissione bancaria non trasferibili intestati all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco.

Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo il Giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente, per cui verrà trattenuta la cauzione a titolo di multa.

AVVERTENZE

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega al Notaio e della relazione di stima con i relativi allegati, nonché il nominativo ed il recapito telefonico del custode giudiziario, saranno inseriti in siti Internet specializzati per le vendite giudiziarie, nonché sarà oggetto di eventuali altre forme di pubblicità cartacee determinate in base al valore di vendita dei beni immobili come disposto dal Giudice. Tutte le attività che a norma degli artt. 571 cpc e



seguenti, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, saranno effettuate, in base alla delega conferita, come sopra citata, dallo scrivente Notaio delegato, presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco. Per informazioni sulla vendita ci si può rivolgere all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, mentre maggiori informazioni, anche relative alle generalità dei condividenti, potranno essere fornite dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Lecco a chiunque ve ne abbia interesse, come disposto dall'art.570 c.p.c.

Atto redatto a Lecco, lì 10 novembre 2022

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Fabrizio Cimei