



Tribunale Ordinario di Civitavecchia

SEZIONE CIVILE

GIUDIZIO DI DIVISIONE RG N. 989 del 2015

ORDINANZA DI VENDITA CON DELEGA DELLE RELATIVE OPERAZIONI

IL GIUDICE

Sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 8 .02.2018,

- letta la relazione peritale che appare adeguata e completa,
 - ritenuto, quindi, non necessario provvedere ad una sua rinnovazione, come richiesto dal debitor esecutato;
 - rilevato che non sono sorte contestazioni sul diritto delle parti alla divisione e che quindi può provvedersi con ordinanza;
 - considerato che l'immobile è indivisibile;
 - ritenuto di non poter accogliere l'istanza di assegnazione formulata da Lo Presti Giorgio, comproprietario del bene oggetto di divisione e debitore nella procedura esecutiva in funzione della quale è stato introdotto il presente giudizio, in quanto nei suoi confronti trova applicazione, in virtù di un'interpretazione analogica, il divieto di cui all'art. 571 c.p.c.
- E', infatti, evidente che l'applicazione della disciplina di cui all'art. 720 c.c. e, quindi, del pagamento del conguaglio solo limitatamente alla quota non di sua proprietà, frusterebbe le esigenze del creditore al soddisfacimento del proprio credito. A sostegno dell'impossibilità di assegnare al debitore la quota del bene pignorato, si evidenzia, altresì, che seguito del pignoramento, egli pur rimanendo proprietario del bene ne perde la disponibilità giuridica.
- Ritenuto, pertanto, di disporre la vendita dei beni sotto indicati ex artt. 569, 571, 572, 573



e 574 c.p.c.;

- considerato che la presente ordinanza viene pronunciata successivamente all'entrata in vigore del DL n. 83 dl 2015, come convertito dalla legge n. 132 del 2015, applicabile anche ai giudizi in corso;

-visti gli artt. 503, 568 e 569 c.p.c., ritenuto che non vi siano elementi per ritenere che la vendita all'incanto possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

-ritenuto, conseguentemente, di disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 570,571, 572, 573 e 574 c.p.c.;

ritenuto, altresì, di disporre la vendita dei beni sotto indicati con delega delle operazioni ex art. 591-bis c.p.c.;

DISPONE

la vendita senza incanto degli immobili per cui è causa, quanto al lotto UNICO, costituito dall'immobili sito in Santa Marinella, Via Elcetina snc, int 14, distinto al NCEU con il f. 12 , p. 10, sub. 14 , meglio identificato nella relazione di stima depositata nella procedura esecutiva rge 95/2010 in data 18.10.2013 e acquisita agli atti del presente giudizio a firma del perito , stabilendo il prezzo base d'asta in € 196.000 misura corrispondente alla stima finale operata dal ctu;

DELEGA

per tutte le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589, 590 e 591 comma III c.p.c., come elencate nell'art. 591 bis del codice di procedura civile, il dott. Riccardo Maria Vianelli , con studio in CIVITAVECCHIA - CORSO MARCONI 23

LIQUIDA

al delegato quale acconto su compensi e spese la somma di Euro 1.400,00, comprensivo dei presumibili oneri pubblicitari, che pone provvisoriamente a carico (come spesa rimborsabile in prededuzione ex art 2770 c.c.) delle parti in solido, da corrispondersi entro 30 giorni. Dispone che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il giudice;



FISSA TERMINE

di giorni **sessanta** da oggi per la pubblicazione del primo avviso di vendita e eguale termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata; dispone che in caso di vendita il professionista delegato depositi la minuta di decreto di trasferimento nel termine di **venti** giorni dal versamento del saldo prezzo e depositi il progetto di distribuzione nel termine di **trenta** giorni dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del giudice;

visti gli artt. 569 comma III e 571 comma III c.p.c., stabilisce l'offerta minima, per tutte le vendite che saranno fissate dal professionista delegato, nella misura del 75% del prezzo base stabilito nell'avviso di vendita del professionista delegato (che il delegato fisserà nella misura corrispondente alla stima effettuata dall'esperto per il primo tentativo, e, quanto ai successivi tentativi, previa applicazione del ribasso del 25%) e dispone che il professionista delegato quantifichi, numericamente e non in mera percentuale, l'ammontare della suddetta offerta minima in ogni avviso di vendita;

DISPONE

che il professionista verifichi nuovamente la titolarità dell'immobile in capo alle parti del giudizio e le relative quote, la completezza della documentazione ipotecaria o della certificazione ex art. 567 c.p.c. e della relazione depositata dal CTU, nonché l'eventuale sussistenza di creditori iscritti non convenuti in giudizio, segnalando tempestivamente al giudice eventuali discordanze e/o carenze;

che il rilancio minimo sia fissato in una somma non superiore al 5 per cento del prezzo indicato nell'avviso sul quale si fonda l'esperimento di vendita cui si riferisce il rilancio;

che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista delegato, che lo stesso indicherà nell'avviso di vendita;

che l'esame delle offerte venga compiuto presso lo studio del professionista delegato;

che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non in udienza ed alla presenza degli offerenti;

che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari; che la cauzione dell'aggiudicatario sia versata su libretto di deposito giudiziario intestato al presente giudizio; su tale libretto



saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento;

che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

CONDIZIONI DELLA VENDITA (SENZA INCANTO)

Nell'avviso di vendita sarà specificato:

1) che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, indicato nell'avviso medesimo, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta deve essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione -né il numero di ruolo generale, né il nome delle parti, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta;

2) che l'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo sopra indicato, a pena di esclusione;



- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, **che non potrà comunque essere superiore a CENTOVENTI giorni dalla data di aggiudicazione (termine assoggettato a sospensione nel periodo feriale: Cass. 12004/2012);**

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3) che qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad es.: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti, dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;

4) che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Civitavecchia- giudizio n. ... (seguito dal numero di ruolo generale del giudizio)", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

5) l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

6) che, nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque invalide; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, con avviso che nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita, e con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque



inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento;

8) che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, il cui importo gli sarà indicato successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato ed il cui pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;

9) che, salvo quanto disposto dal successivo punto 10, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese (da calcolarsi queste in via preventiva sul prezzo di aggiudicazione, nella misura indicativa del 5% se trattasi di prima casa, del 20% per altro tipo di abitazione, del 30% se trattasi di terreno, salva restituzione dell'eccedenza in favore dell'aggiudicatario) dovrà essere versato direttamente dall'aggiudicatario sul conto corrente che gli sarà indicato dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione, nel termine indicato nell'offerta di acquisto; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnarne la ricevuta del versamento rilasciata dall'istituto di credito al professionista delegato;

10) che, ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo – riferita alla quota pignorata - corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

11) che, in caso di mancato versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari entro il



termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

12) che in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. il termine di pagamento del saldo prezzo e delle spese sarà, comunque, quello indicato nella offerta dall'aggiudicatario;

13) che qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato, mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA – giudizio n. (seguito dal numero di ruolo generale del giudizio)". Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche consegnare al professionista delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il professionista delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del ***** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. **Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. Il professionista delegato provvederà ad informarne il Giudice**



immediatamente dopo l'aggiudicazione e l'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze dell'ufficio) tra il quindicesimo giorno precedente alla scadenza del termine previsto per il saldo presso e la suddetta scadenza e non sarà prorogabile per nessuno motivo, fatta eccezione per particolari esigenze dell'ufficio;

14) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate–, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e le iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

L'avviso di vendita dovrà inoltre contenere, ove l'immobile pignorato sia costituito da un terreno, l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno stesso, risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR n. 380/2001.

DISPONE

che il professionista provveda sulle istanze di assegnazione eventualmente depositate dai creditori parti del giudizio, attenendosi altresì alle seguenti indicazioni:

CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE



- il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

- il professionista delegato provvederà conseguentemente:

a) ad assegnare ai creditori ipotecari intervenuti in giudizio termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta della quota garantita da privilegio (nel limite della quale l'ipoteca si trasformerà in pegno sulla corrispondente quota del prezzo versato) e della quota in chirografo;

b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

Il Giudice

DISPONE



Che il professionista delegato effettui la pubblicità dell'avviso di vendita secondo le disposizioni seguenti:

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

della vendita sarà data dal delegato pubblica notizia mediante:

- a. affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale
- b. pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sul sito istituzionale del Tribunale di Civitavecchia;
- c. inserimento della presente ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia, area "portale delle vendite pubbliche";
- d. pubblicazione dell'avviso di vendita e copia della relazione del C.T.U. con i relativi allegati, sul sito: www.asteannunci.it; almeno tre mesi prima e fino al giorno della vendita
- e. pubblicazione della sintesi dell'avviso di vendita con eventuali foto sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie";
- f. invio della missiva Postal Target ai soggetti potenzialmente interessati residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito;
- g. pubblicazione sui siti Internet "Casa.it" "Immobiliare.it" e "Idealista.it" per il periodo di 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti www.tribunale.civitavecchia.it e www.asteannunci.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella " scheda riassuntiva ";
- h. per beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad Euro 500.000,00 l'estratto di vendita andrà pubblicato sul quotidiano nazionale di economia "Sole24ore" alle tariffe riservate da Edicom Finance al Tribunale di



Civitavecchia, su richiesta del creditore procedente o di altro creditore munito di titolo, da avanzarsi nel termine di giorni venti dalla comunicazione della presente ordinanza.

Tutti gli adempimenti pubblicitari sopra riportati, con la sola esclusione dell'affissione all'albo del Tribunale, saranno svolti a cura della Edicom Finance S.r.l. la documentazione con la relativa richiesta di pubblicazione potranno essere inviati dal professionista delegato all'indirizzo e-mail: info.civitavecchia@edicomsrl.it Tel. 041-5369911 Fax 041-5351923 o tramite invio telematico mediante la funzionalità disponibile nell'area riservata presente sul sito www.asteannunci.it. La società provvederà a fornire al professionista delegato tutti i giustificativi di avvenuta pubblicazione.

L'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita alle parti del giudizio.

Senza necessità di specifica autorizzazione da parte del giudice, è inoltre sempre consentito alle parti – con spese non rimborsabili e nel rispetto della riservatezza dei comproprietari (di cui pertanto non andranno innanzitutto menzionate le generalità) – di provvedere alla effettuazione di forme di pubblicità aggiuntive rispetto a quelle suindicate.

Rinvia all'udienza del 7.2.2019 ore 12.00 per la verifica, invitando il delegato a fissare, entro tale data, almeno cinque esperimenti di vendita senza incanto, in caso di aste deserte, provvedendo, dopo ciascun esperimento andato deserto, al ribasso del prezzo nella misura del 25%, ai sensi dell'art. 591 comma II c.p.c.

Nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi professionista delegato depositerà, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata, relazione contenente TUTTE le SEGUENTI INFORMAZIONI (e secondo l'ordine di seguito indicato):

1. DESCRIZIONE del Lotto;
2. CRONISTORIA dei TENTATIVI DI VENDITA espletati.

In particolare, devono essere indicati:

- per ciascun tentativo di vendita, la data della vendita;
- per ciascun tentativo di vendita, il valore d'asta;



3. CONSIDERAZIONI FINALI.

Sotto quest'ultimo profilo il professionista delegato avrà cura di segnalare al giudice ogni informazione utile, tra le quali si indicano (a titolo meramente esemplificativo):

- stima originaria eccessiva da parte del perito;
- immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.);
- fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della P.A.; ecc.);
- assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti;
- situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato;
- opportunità di diversa formulazione dei lotti.

La presente ordinanza, ove non emessa in udienza, dovrà essere notificata a cura del professionista delegato ai convenuti contumaci (comproprietari e creditori iscritti).

Civitavecchia, 13/03/2018

Si comunicati alle parti e al delegato.

Il giudice
Alessandra Dominici

