

ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA



*CRON. 2666/16*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MASSA**  
*Sezione civile unica*  
*in composizione monocratica*

Il Tribunale di Massa, sezione civile, in composizione monocratica, in persona del Giudice designato, Dr. Alessandro Pellegrini,

**NEL GIUDIZIO DI DIVISIONE RG 19/07**

- rilevato che per il presente giudizio di divisione parte attrice ha chiesto fissarsi nuovi esperimenti di vendita;
- esaminata la documentazione in atti;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591-bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un Commercialista\*Avvocato;
- visti gli artt. 569 e 591-bis c.p.c.;
- vista l'entrata in vigore del D.L. 27 giugno 2015, n° 83 (recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione dell'amministrazione giudiziaria) conv. con modifiche nella L.6 agosto 2015 n° 132

**CONFERMA LA DELEGA AL PROFESSIONISTA GIA' NOMINATO**  
**AVV.ROBERTA CATAPIANI**

Per il compimento dei seguenti adempimenti:

- operazioni di vendita secondo le modalità indicate dall'art. 569 comma 3 c.p.c. relativamente ai beni oggetto del presente processo;
- espletamento degli incombeni previsti dall'art. 591 bis c.p.c.;
- predisposizione del decreto di trasferimento;
- predisposizione del progetto di distribuzione il cui sub-procedimento si svolgerà davanti al Professionista Delegato medesimo che, predisposto il progetto, convocherà le parti, secondo i termini di cui al Codice di rito, a comparire in udienza davanti a sé presso questo Palazzo di Giustizia, Aula del Collegio civile (ovvero, in caso di indisponibilità, altra aula messa a disposizione dal Tribunale) per la discussione sul progetto e per la approvazione dello stesso (che in ogni caso dovrà intendersi approvato nel caso di mancanza di opposizioni entro i termini di legge);
- per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c.;

INDIVIDUA



I beni da porre in vendita nei lotti come formati dall'Esperto

DETERMINA

Ai sensi dell'art 568 cpc il valore del compendio immobiliare  
base dell'ultima vendita senza incanto andata deserta, e

come da prezzo

Lotto A: Prezzo base €. 119.689,26

Lotto B Prezzo base €. 167.179,77

DETERMINA

in € 250,00 il fondo spese, da versare, a carico di....., sul conto corrente vincolato alla procedura per le prime incombenze della procedura, entro sessanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza (non trattandosi di un compenso, non sarà emessa fattura e non saranno da riconoscersi IVA o alcun onere previdenziale). Dispone che in caso di mancato versamento nel termine stabilito senza giustificato motivo il professionista Delegato provvederà a rimettere, senza indugio, il fascicolo al G.I. per gli opportuni provvedimenti, specificando se intenda rinunciare all'incarico conferitogli. A tal proposito si avverte che il comportamento omissivo dei comproprietari in punto del versamento del fondo spese, nel termine assegnato dal Giudice, sarà valutato ai fini della dichiarazione di improseguibilità del presente giudizio. Si precisa che le spese di pubblicazione degli avvisi di vendita non sono ricomprese nel sopraindicato fondo spese.

AUTORIZZA

Il professionista delegato ad aprire un conto corrente intestato e vincolato al presente giudizio di divisione con delega allo stesso per il compimento delle operazioni, presso uno degli Istituti di credito convenzionati con il Tribunale.

DISPONE

Che il Professionista delegato osservi le seguenti indicazioni:

- 1) termine di 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza per la pubblicazione del primo avviso di vendita ed uguale termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni con decorrenza dall'ultima effettuata;
- 2) che in caso di mancata vendita entro diciotto mesi da oggi il fascicolo sarà rimesso comunque a questo Giudice con una relazione scritta che illustri in maniera analitica lo svolgimento della vendita ed il suo esito nonché il numero e la misura dei ribassi effettuati.
- 3) il professionista effettui aggiornato controllo del titolo di proprietà od altro diritto reale sottoposto a pignoramento sulla base della verifica incrociata della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto; acquisendo, se del caso il certificato di stato civile del debitore esecutato, al fine di stabilire se i beni di cui al compendio oggetto di pignoramento ricadano nel



regime di comunione legale dei coniugi .Ove tale beni risultino in titolarità solo anche di terzi , ai quali non consti essere stato ancora effettuato avviso ex art-599 comma 2 c.p.c, ovvero, appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento informerà il Giudice senza indugio, rimettendogli gli atti; identicamente qualora emergano dagli atti e documenti altri creditori iscritti nei confronti dei quali sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 comma 2 c.p.c;

- 4) **a norma. dell'art 490 c.p.c** dell'avviso di vendita dovrà essere data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte sui siti: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 e già predisosto per interoperare con il portale vendite del Ministero di Giustizia previsto dal DM 31/10/2006 e secondo le modalità operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti fornite dal DGSIA, oltre che in possesso dei requisiti per l'iscrizione nell'elenco ministeriale dei gestori delle vendite telematiche immobiliari e mobiliari in conformità delle regole tecnico - operative stabilite con decreto ministeriale del 26 febbraio 2015, n° 32) e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mali target) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it)

**Dell'avviso di vendita dovrà essere data pubblica notizia almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, con le seguenti modalità, a scelta su uno dei seguenti quotidiani:**

Il "Giornale" nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;

"Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa relativamente agli avvisi di vendita relativi ai lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00;

free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa» free press "Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia "dedicato alle vendite giudiziarie dei Tribunali della Lombardia editi e distribuiti da Ediservice srl;

Con riferimento alle vendite con prezzo base di valore superiore ad € 50.000,00 Ediservice Srl provvederà alla gestione dei seguenti servizi di pubblicità complementare:

- scheda informativa su "Canale Aste "- web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) regolarmente iscritto nell'elenco Ministeriale edita da Edicom Finance Srl e dedicato alle vendite immobiliari;

-Servizio "Gestionale Aste." con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali Internet immobiliari privati quali ad esempio [www.casa.it](http://www.casa.it).

Si stabilisce che tutti gli adempimenti pubblicitari siano eseguiti a cura della Ediservice Srl con sede operativa in Rovigo, Via Verdi, 2 Rovigo tel. 0425/460355 Fax 0425/461490, e-mail. [info.massa@ediservicesrl.it](mailto:info.massa@ediservicesrl.it) (via San Donà 28/b int. 1 - Venezia - Mestre tel. 041/5369911 fax 041 5351923) che provvederà a redigere l'estratto di vendita e alla pubblicazione sui seguenti canali sopra indicati. Inoltre gli utenti potranno richiedere informazioni attraverso il numero verde 800630663

Il professionista dovrà inoltre, provvedere a reperire presso l'Esperto copia in formato digitale delle foto dell'immobile staggito e ad inviarle a Ediservice srl via e-mail.



Che l'avviso di vendita di cui sopra contenga, oltre alle indicazioni di cui all'art. 173 quater disp. att. c.p.c., le seguenti informazioni:

- numero di ruolo della procedura;
- nome del professionista delegato;
- nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- diritto reale posto in vendita (ove differenti dalla vendita dell'intera proprietà);
- tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale etc.);
- comune e indirizzo dove è situato l'immobile;
- caratteristiche (superficie, vani, etc...);
- stato di occupazione del bene in presenza di atto opponibile alla procedura;
- **ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e dell'offerta minima ritenuta ammissibile;**
- data, luogo ed ora fissata per l'esame delle offerte;
- data, luogo ed ora fissata per l'eventuale incanto;

Salvo quanto espressamente modificato dal presente avviso, la pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni dell'eventuale gara tra gli offerenti sono regolate dalle "Disposizioni Generali in Materia di Vendita Immobiliare" in vigore presso il Tribunale di Massa e consultabili altresì per estratto sui quotidiani e siti internet sopra indicati.

Eseguita la pubblicità, dovrà il delegato affiggere un cartello "Vendesi" (con il proprio nominativo e numero telefonico) sul portone di ingresso dell'immobile (se opportuno, alla luce delle caratteristiche dell'immobile e della sua ubicazione).

#### DISPONE

che l'avviso è altresì comunicato almeno 30 (trenta) giorni prima vendita alle parti, nonché, ad eventuali creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

- 5) le offerte saranno presentate presso lo studio del professionista delegato saranno con le modalità da questi indicate, mentre l'esame delle offerte, l'eventuale gara tra gli offerenti e l'eventuale incanto si svolgeranno svolgimento presso il **Tribunale di Massa, P.za De Gasperi — Palazzo di Giustizia), piano 1, aula delle udienze civili**, (eventualmente altra aula delle udienze vista meglio, in caso di indisponibilità).
- 6) **Il professionista delegato disporrà la vendita alle seguenti**

#### CONDIZIONI

- a) precisi che la descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa,
- b) precisi che ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o, nel caso non intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile e tale procuratore parteciperà alla vendita " per persona da nominare";
- 7) **La vendita sarà effettuata con le modalità della vendita senza incanto.**



- 8) **le offerte di acquisto** dovranno essere effettuate secondo le seguenti modalità:
- a. le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13 del giorno precedente a quello fissato per la gara; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13 del giorno immediatamente precedente;
  - b. le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa (sulla quale il delegato apporrà le indicazioni di cui all'art. 571 u.c. c.p.c.) e nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare;
  - c. l'offerta contenuta nella busta dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione in bollo contenente:
  - d. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile posto in vendita, il quale dovrà anche personalmente presentarsi all'udienza fissata per la deliberazione sull'offerta, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare"; se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; in caso di domanda presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; se l'offerente è minorene la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - e. il lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
  - f. l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
  - g. **il termine ed il modo di versamento del saldo del prezzo** (che il delegato provvederà a depositare presso l'Istituto di Credito indicato), **nonché** degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine non potrà essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini della individuazione della miglior offerta;
  - h. l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché della presente ordinanza di vendita;
  - i. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché assegno circolare intestato alla procedura, di un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 cpc.. L'offerente può anche versare una cauzione più alta.



9) l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione è qualora l'offerta sia la sola presentata per quel lotto il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

10) Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza e all'ora sopra detti; **in caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

**In caso di pluralità di offerte:** si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente non potrà essere inferiore, similmente all'ipotesi di vendita con incanto: ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

**Se la gara non può avere luogo** per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si dispone la vendita a favore del migliore offerente; in caso di offerte del medesimo valore, si aggiudica il bene a favore di colui che abbia prestato la cauzione più alta; in caso di cauzioni del medesimo importo, si aggiudica a favore di colui che abbia indicato il minor termine di pagamento per il versamento del saldo-prezzo; in caso sia indicato un medesimo termine per il pagamento, si aggiudica il bene a favore dell'offerente che abbia deposita per primo la busta contenete l'offerta.

11) **al termine di ogni vendita**, il Professionista delegato depositerà in cancelleria in via telematica, copia dell'avviso di vendita pubblicato della pubblicità eseguita del verbale relativo alle operazioni di vendita delle notifiche eventualmente eseguite

12) Nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro in termine stabilito o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 cpc, oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma terzo cpc o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista delegato, verificata la volontà di proseguire da parte dell'attore nel giudizio di divisione provvederà senza indugio, previa fissazione di un prezzo inferiore al 25% a quello precedente per le prime tre vendite o previa determinazione di un prezzo base inferiore al 15% a quello



precedente per le ulteriori vendite assegnando all'occorrenza, un termine di giorni 15 per l'integrazione delle somme necessarie per le formalità pubblicitarie; nonché un termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta, entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. La sequenza delineata dovrà ripetersi sino a quando il Professionista non ritenga che il prezzo, per effetto di ulteriori ribassi non diventi notevolmente inferiore a quello giusto, a norma dell'art. 586 cpc. In tal caso, rimetterà immediatamente gli atti al G.I., riportando nella relativa istanza l'ammontare complessivo delle spese assistite da privilegio ex art. 2770 c.c.

**13) Il professionista delegato preciserà inoltre che:**

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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. 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 dal debitore- 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. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

- 14) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, e gli oneri, diritti e spese di vendita, entro il termine indicato in offerta e, comunque, entro giorni 120 dall'aggiudicazione stessa. Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura da depositarsi sul c/c intestato e vincolato alla procedura.

Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara il Professionista delegato disporrà la restituzione degli assegni circolare contenenti la cauzione depositata da coloro che non si sono resi aggiudicatari. La cauzione dell'aggiudicatario sarà versata sul conto corrente bancario, intestato e vincolato alla procedura aperto dal professionista delegato; su tale conto saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo o delle spese di trasferimento, di cui il professionista darà immediato avviso al G.I. l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 c.p.c.



- 15) **Le spese di trasferimento** ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o IVA di legge se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorno dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal professionista delegato, da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato entro e con le modalità sopra indicate per il saldo prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile. 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.
- 16) **Il delegato depositerà la somma da versarsi dall'aggiudicatario e le altre somme pertinenti la presente procedura su conto corrente intestato e vincolato alla procedura, con delega al professionista e facoltà dello stesso professionista delegato di operare sul conto anche in via telematica, da aprirsi a cura del delegato presso una banca tra quelle convenzionate con il Tribunale** Qualora il custode abbia già provveduto ad aprire un conto corrente intestato alla procedura, il presente provvedimento vale come ordine alla banca di consentire al Professionista delegato oggi nominato di operare su detto conto anche in via telematica.
- Il professionista depositerà in cancelleria estratto conto trimestrale del suddetto conto corrente, anche se non sono state compiute operazioni sul conto
- 17) Il professionista delegato provvederà ad effettuare se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

#### OPERAZIONI SUCCESSIVE ALLA VENDITA

- Predisposizione del decreto di trasferimento con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni, iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile, trasmettendo senza indugio al giudice il fascicolo. Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza del decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.
- La bozza dovrà contenere, altresì, l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile, anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

#### Alla bozza dovranno altresì essere allegati

- Ove necessari: il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile ex art 18 L. 47/1935 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- Le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del DPR 445/2000 (ad esempio sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica):



- Attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

- Espletare le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento

(ad es: quella di cui all'art. 12 DL n. 59 del 1978) nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice istruttore ai sensi dell'articolo 586, nonché ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c, ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, conseguente al trasferimento del bene, con autorizzazione a richiedere all'aggiudicatario eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento; depositare in cancelleria in via telematica copia della documentazione attestante gli adempimenti compiuti.

- provvedere, nel caso previsto dall'art. 9 del D L.gs 20 Giugno 2005 n. 122 (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della Legge 2.08.2004 n. 210), alla comunicazione ivi prevista, secondo le modalità ivi stabilite;

- il Professionista delegato è tenuto a consentire, nel corso della procedura svolta davanti a Lui, l'intervento dei legali degli interessati e l'accesso da parte dei medesimi al fascicolo degli atti e dei documenti detenuti.

Nel caso di insorgenza di difficoltà o contestazioni; il Professionista delegato, potrà rivolgersi al Giudice Istruttore per i provvedimenti di cui all'art. 591 ter.

Il Professionista delegato, inoltre, è tenuto a provvedere a tutte le operazioni di vendita e a tutti gli adempimenti di legge, anche se non espressamente sopra richiamati, senza indugio ed esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere la vendita se non su ordine o autorizzazione del Giudice Istruttore.

Ad incarico espletato, e prima della formazione del progetto di distribuzione, il Professionista delegato, dovrà rimettere al Giudice Istruttore, nota spese, con specificazione della attività svolta, del compenso richiesto e delle spese anticipate, distintamente per la procedura e l'aggiudicatario.

#### INVITA

Il Professionista delegato a segnalare immediatamente al Giudice Istruttore eventuali situazioni di incompatibilità con le parti, i creditori iscritti o intervenuti, quali la titolarità di procure generali o l'esistenza di stabili rapporti professionali, intrattenuti direttamente o in qualità di sostituto processuale, associato o collaboratore stabile del titolare, con i sopra indicati soggetti del processo esecutivo.



Visto l'art 559, terzo e quarto comma c.p.c.:

ritenuto essenziale al fine di garantire un più celere ed efficace svolgimento della procedura di vendita sostituire il custode *ex lege* del compendio immobiliare pignorato;

ritenuto che non emergono, allo stato, circostanze che facciano ritenere inutile la sostituzione del debitore nella custodia

### CONFERMA ALTRESI' IL MEDESIMO PROFESSIONISTA

Custode Giudiziario del compendio in vendita.

Il Custode è autorizzato ad avvalersi di ausiliario da Lui scelto sotto la sua responsabilità (con esclusione di operatori professionali del mercato immobiliare).

In caso di necessità di intraprendere azioni legali, il Custode ne riferirà immediatamente a questo Giudice Istruttore e provvederà in proposito, intendendosi, con la presente nomina, già autorizzato ad esercitare le azioni opportune anche in sede giudiziale.

Il Custode Giudiziario svolgerà i seguenti compiti:

#### ACCESSO ALL'IMMOBILE E AVVISI AL DEBITORE O ALL'OCCUPANTE

1. accederà all'immobile pignorato recando seco copia del provvedimento di nomina, che consegnerà al debitore esecutato o all'occupante, se presenti;
2. verificherà l'attuale stato di detenzione dell'immobile comunicando all'eventuale occupante, sia esso terzo o debitore, la data della vendita forzata;
3. comunicherà al debitore o all'occupante che eventuali comportamenti illegittimi potranno portare alla revoca dell'autorizzazione ad abitare l'immobile in attesa della vendita forzata ed al suo immediato sgombero;
4. comunicherà al debitore o all'occupante che le spese condominiali loro incombenti dovranno comunque essere pagate sino alla data della vendita forzata;
5. nel caso in cui l'occupante dichiarasse di essere in possesso di contratto di locazione, se ne farà consegnare copia e ne controllerà l'opponibilità alla procedura;
6. comunicherà all'occupante che nel caso di rifiuto di consegnare copia del contratto di locazione, il Giudice Istruttore emetterà ordinanza di immediata liberazione dell'immobile;
7. accerterà, presso l'amministratore del condominio l'importo delle pendenze relative all'anno in corso ed a quello precedente (da menzionarsi nella pubblicità se di importo rilevante);
8. comunicherà al debitore o all'occupante che – pena immediata liberazione- dovranno essere disponibili a far visitare l'immobile agli interessati all'acquisto accompagnati dal custode, nelle date e negli orari da questi decisi.

#### VISITE DELL'IMMOBILE E INFORMAZIONI AGLI INTERESSATI



9. fornirà alle persone interessate all'acquisto le informazioni del caso sull'immobile pignorato, precisando che non dovranno sopportare né spese dell'atto notarile né provvigioni di mediazione, che le ipoteche ed i pignoramenti verranno cancellati a cura del Tribunale, che potranno ottenere mutuo con garanzia ipotecaria sull'immobile stesso e che, al momento dell'aggiudicazione, il Giudice Istruttore- salvo opponibilità della locazione- emetterà ordinanza di liberazione dell'immobile;

10. curerà la visita dell'immobile agli interessati all'acquisto, i quali Vi dovranno essere accompagnati separatamente, l'uno dall'altro, in modo da evitare accordi pregiudizievoli per l'asta; il Custode Giudiziario dovrà inoltre avere con se una copia della relazione di stima, per consentirne la lettura e la fotocopia agli interessati. Fornirà inoltre ogni informazione sulle modalità della vendita, sulla esistenza di oneri condominiali di cui (ex art. 63 secondo comma disp. att. c.c.) l'aggiudicatario dovrà rispondere nei confronti del condominio, e sulla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

11. ometterà di comunicare ai vari interessati all'acquisto, l'esistenza di altri interessati in modo da evitare accordi pregiudizievoli per l'asta;

12. appunterà per iscritto i nominativi delle persone accedute all'immobile e la data di accesso;

13. ove occorrente, si farà ausiliare dalla forza pubblica di cui sin da ora si autorizza la richiesta;

14. preavviserà almeno tre giorni prima coloro che occupano l'immobile pignorato (debitore o conduttore), consentendo il differimento della visita solo in presenza di comprovate e giustificate ragioni e segnalando prontamente al Giudice Istruttore eventuali comportamenti ostruzionistici;

15. fornirà agli interessati che lo richiedano copia libera del modulo prestampato di partecipazione alla vendita e copia della perizia.

#### LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

16. Predisporrà ordinanza del Giudice Istruttore di rilascio dell'immobile (se occupato) da portarsi ad esecuzione – salvo diversa disposizione – immediatamente dopo il saldo del prezzo;

17. il custode provveda all'immissione in possesso del bene, segnalando immediatamente al Giudice Istruttore ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art 560, 3° comma c.p.c (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione)

#### ALTRI COMPITI



18. curerà in genere la buona conservazione dell'immobile ed a tal fine stipulerà polizza assicurativa a garanzia dei rischi incendio, crollo, rovina e responsabilità civile per danni cagionati a terzi presso Axa Ass.ni, fatta salva la copertura di ulteriori specifici rischi da concordare previamente con il Giudice;

19. comunicherà all'occupante l'immobile che la locazione stipulata o eventuali rinnovi intervenuti dopo il pignoramento sono comunque inefficaci verso l'acquirente, e che le somme da Lui versate debbono intendersi non a titolo di canone bensì quali indennità per indebita occupazione;

20. riscuoterà le suddette somme, se esistenti, accedendo apposito conto corrente intestato a se stesso e vincolato alla procedura presso il seguente istituto di credito: (vedi sopra);

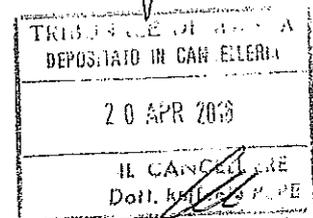
21. renderà trimestralmente a norma dell'art. 593 c.p.c. il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi; alle parti (creditore, pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari) che ne abbiano fatto richiesta; ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile. Il custode depositerà il rendiconto finale della gestione.

Manda la Cancelleria per la comunicazione al delegato e la trasmissione di copia degli atti del fascicolo (che avverrà a cura e sotto la responsabilità del professionista delegato).

RINVIA IL PROCESSO ALL'UDIENZA DEL 12.12.2017 ore 13.00

Massa, li 19.04.2016

Il Giudice Istruttore  
Dr. Alessandro PELLEGRINI



Korow



m. 19/2007 R.G.

INTEGRAZIONE e MODIFICA

all'ORDINANZA EMESSA in DATA 19.04.2016

Si precisa che i punti nn. 1 e 15 della ordinanza di delega delle operazioni di vendita emessa in data 19.04.2016 devono intendersi sostituiti, conformemente al nuovo modello 1.3 di ordinanza di delega, recentemente adottato da questo Ufficio sulla base di recenti novità normative, rispettivamente dai seguenti punti:

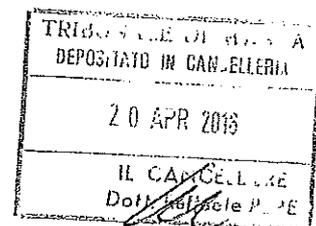
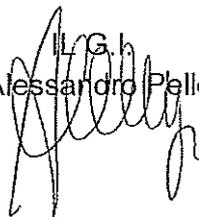
1. "il delegato ha termine **120 giorni** dalla comunicazione al delegato della presente ordinanza per la fissazione del primo esperimento di vendita ed eguale termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultimo esperimento di vendita";

15 "Le **spese di trasferimento**, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario, così come **la metà del compenso del Professionista delegato** relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, in applicazione dell'art. 2 comma 7 del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227.

L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal professionista delegato, da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità sopra indicate per il saldo prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile".

Massa, 19.04.2016

IL G. L.  
Dr. Alessandro Pellegrini



Pepe

