N. 606 /2013 RG

DEV. 151. 25/07/14

TRIBUNALE DI MASSA

Sezione unica civile

Il Giudice ,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 15 luglio 2014,

visti gli atti del procedimento in epigrafe e sentite le parti comparse,

rilevato che dalla consulenza tecnica d'ufficio emerge che i beni immobili in comunione non sono comodamente divisibili, talché il consulente tecnico d'ufficio propone la vendita con divisione del ricavato tra i convidenti ,

rilevato che la parte attrice non contesta l'esito della C.T.U., né risulta che alcuna delle parti manifesti interesse alla assegnazione in quota, tanto che l'altra parte costituita [redacted] non è comparsa alla scorsa udienza, mentre le altre sono rimaste contumaci;

ritenuto che ciò comporti, ex art . 720 c.c., che deve essere disposta la vendita dei beni;

ritenuta l'opportunità di procedere alla suddetta vendita con le forme previste dall'art. 591-bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni di incanto ad un professionista avente sede nel circondario;

visto l'articolo citato;

visti gli artt. 788 e 591 bis c.p.c.

P.Q.M.

dispone la vendita degli immobili oggetto del presente giudizio di divisione, come meglio descritti nella relazione del consulente tecnico d'ufficio Geom. Maria Edifizi (che contiene altresì la stima dei di cui dovrà tenersi conto nella vendita);

Firmato Da: FARINI SARA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 4db5a

delega a procedervi l'avv. **Roberta Catapiani**, alla quale assegna, a titolo di fondo spese, a carico solidale di tutte le parti, la somma di € 1.000,00 che la parte diligente dovrà anticipare al professionista delegato entro 45 giorni dalla emissione della presente ordinanza;

DISPONE che il professionista delegato provveda alle seguenti operazioni, secondo le condizioni già stabilite ed applicate nelle procedure esecutive immobiliari, in quanto compatibili, che di seguito si riportano:

⇒ in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi il fascicolo verrà rimesso a questo Giudice;

⇒ il professionista verificherà nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incombenti ex art. 498 c.p.c;

⇒ della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

1) affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo tribunale;
2) espletamento degli incombenti pubblicitari secondo le modalità operative indicate nelle disposizioni generali sulle vendite immobiliari adottate dal G.E. e, comunque, per quanto in esse non previsto, secondo quanto stabilito dall'art. 490 c.p.c.
Della vendita sarà data notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte. Al riguardo si stabilisce che tutti gli adempimenti pubblicitari siano eseguiti a cura della Ediservice srl con sede in Via San Donà 28/b int. 1 Venezia Mestre- tel 041/5369911 fax 041/5351923 e-mail info.massa@ediservicesrl.it che provvederà a redigere l'estratto di vendita e alla pubblicazione sul "Quotidiano il Tirreno e/o la Nazione " ed. regionale e sul sito Internet www.asteannunci.it, regolarmente iscritto nell'elenco Ministeriale con PDG del 30/09/09. L'estratto verrà, inoltre, pubblicato sul "Canale Aste" edito da Edicom Finance s.r.l. in onda su Sky dedicato alle vendite Immobiliari. Canale n. 810.
Inoltre gli utenti potranno richiedere informazioni attraverso il numero verde 800630663.
Il professionista dovrà, inoltre, provvedere a reperire presso il CTU copia in formato digitale delle foto dell'immobile 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 (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ect...>);
- tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale etc..);
-comune e indirizzo dove è situato l'immobile;
- caratteristiche (superficie, vani, piano etc...);

Firmato Da: FARINI SARA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 4db5a

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- 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 60 giorni dalla data di aggiudicazione;

d. l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta;
e. 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;
f. che l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.
g. Le buste saranno a aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza e all'ora sopra detti; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine sessanta secondi dall'offerta precedente non potrà essere inferiore, similmente all'ipotesi di vendita con incanto: ad Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili di valore 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.
h. nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
i. le buste contenenti l'offerta dovranno recare in epigrafe solo le indicazioni stabilite nelle condizioni generali per le vendite immobiliari già pubblicate da questo G.E.

-
- Nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3° c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, il venerdì della seconda settimana successiva alla data sopra fissata per l'esame delle offerte, alle stessa ora, si svolgerà udienza per la vendita all'incanto innanzi al professionista delegato presso i locali del Tribunale.
- Nel caso in cui anche l'esperimento della vendita con incanto si riveli infruttuoso, il professionista delegato, verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del creditore procedente o di altro munito di titolo, provvederà senza indugio, previa fissazione di un prezzo inferiore ad ¼ a quello precedente, ad assegnare sia un termine di giorni quindici per l'integrazione delle somme necessarie per le formalità pubblicitarie in caso di incapienza del saldo giacente sul libretto intestato alla procedura; sia 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.
- Qualora si verifichino nuovamente le condizioni di cui all'art. 569, comma 3°, secondo periodo, c.p.c. il venerdì della seconda settimana successiva alla data sopra fissata per l'esame delle offerte, alle stessa ora, si svolgerà udienza per la vendita all'incanto innanzi al professionista delegato presso i locali del Tribunale. L'esito negativo della vendita con incanto è regolato dalla disposizione sopra riportata.
- La sequenza delineata dovrà ripetersi sinchè il professionista non ritenga che il prezzo, per effetto di ulteriori ribassi, non diventi notevolmente inferiore a quello giusto, a norma del'art. 586 c.p.c. In tal caso, rimetterà immediatamente gli atti al G.E.

<u>Precisi che sia in caso di vendita senza incanto sia in caso di vendita con incanto:</u>

- 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

Firmato Da: FARINI SARA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 4db5a

- condizione (libero, occupato, dal debitore, da terzi);
- ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto;
- termine e luogo per la presentazione delle offerte;
- 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 domande e le condizioni della vendita all'incanto sono regolate dalle "Disposizioni Generali in Materia di Vendita Immobiliare" in vigore presso il Tribunale di Massa e consultabili altresì 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)

⇒ L'avviso è altresì comunicato almeno 30 (trenta) giorni prima vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

⇒ le offerte saranno presentate presso lo studio del professionista delegato con le modalità da questi indicate;

⇒ l'esame delle offerte, l'eventuale gara tra gli offerenti e l'eventuale incanto abbiano svolgimento presso il **Tribunale di Massa, P.za De Gasperi – Palazzo di Giustizia), piano1, aula delle udienze civili**, (eventualmente altra aula delle udienze vista meglio, in caso di indisponibilità).

⇒ Che il professionista delegato disponga la vendita alle seguenti

CONDIZIONI

- precisi che la descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa;
- 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";

Quanto alla vendita senza incanto 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 stabilite ed a partire dalla data stabilita dal professionista delegato sino al giorno precedente la data della vendita.
b. 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 contenente:

- 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 minorenne la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- il lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale è stata proposta l'offerta;

Firmato Da: FARINI SARA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 4db5a

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.
-In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, e degli oneri, diritti e spese di vendita, entro il termine indicato in offerta e, comunque, entro giorni 60 dall'aggiudicazione stessa.
- Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura da depositarsi sul conto corrente intestato alla procedura.
- 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. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito dopo l'avvenuta 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.
-<u>In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o elle spese di trasferimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 c.p.c.</u>
- Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara o l'incanto, il professionista delegato ordinerà immediatamente all'istituto di credito convenzionato la restituzione della cauzione e di ogni altra somma depositata da coloro che non si saranno resi aggiudicatari, mediante bonifico sul conto che i predetti soggetti prontamente comunicheranno.
- la cauzione dell'aggiudicatario sarà versata sul libretto o conto corrente bancario, intestato alla procedura esecutiva, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso l'istituto designato nelle condizioni generali di vendita in vigore presso questo Ufficio Esecuzioni Immobiliari; su tale conto saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento.
- 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.
-gli avvisi di vendita di cui agli artt. 570 e 576 c.p.c.(quest'ultimo con la contestuale fissazione dell'udienza per l'audizione delle parti a seguito della diserzione dell'incanto), l'invito ai creditori, a seguito della vendita, a depositare le memorie di precisazione crediti e note spese con i documenti giustificativi e in generale ogni altro atto di competenza del delegato da svolgersi nel contraddittorio delle parti devono essere notificati, a cura del delegato, alle parti e ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c.; le notificazioni non sono necessarie nel caso in cui l'atto sia adottato dal professionista nel corso di un'udienza di cui le parti hanno avuto comunicazione (art. 176 c.p.c.);

OPERAZIONI SUCCESSIVE ALLA VENDITA

- Predisposizione del decreto di trasferimento trasmettendo senza indugio al giudice il fascicolo. Al decreto, se previsto dalla legge, deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica aggiornato dell'immobile
- Esecuzione delle 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 dell'esecuzione 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

Firmato Da: FARINI SARA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 4db5a

autorizzazione a richiedere all'aggiudicatario eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento;

- Nel caso previsto dall'art. 9 del D L.vo 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;
- 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 Dell'esecuzione per i provvedimento 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 Dell'esecuzione.

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

INDICA

per il deposito della somma da versarsi dall'aggiudicatario, per il conto corrente da accendersi a Suo nome e vincolato alla procedura, la Cassa di Risparmio di Carrara.

INVITA

Il Professionista delegato a segnalare immediatamente al Giudice eventuali situazioni di incompatibilità con le parti, 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.

D E L E G A

per la formazione di bozza del progetto di distribuzione del ricavato tra le parti il medesimo Professionista.

RINVIA

la causa al **4 febbraio 2016 ore 9.00**, significando che tale data di udienza sarà anticipata non appena il Professionista avrà terminato le operazioni di vendita e rimesso il fascicolo a questo Giudice.

Manda alla cancelleria per le comunicazioni di rito.

Massa, 24 luglio 2014

Il Giudice
Sara Farini

Firmato Da: FARINI SARA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 4db5a