



TRIBUNALE DI MASSA

Il giudice

Letti gli atti e sciogliendo la riserva formulata all'udienza del 29.9.2015;

dato atto che parte attrice ha espressamente chiesto l'emissione dell'ordinanza di cui all'art. 788 c.p.c. per la vendita dell'immobile oggetto del presente giudizio di scioglimento della comunione, costituito da una villetta ad uso di abitazione ubicata in Marina di Carrara;

dato atto che dalla relazione di consulenza emerge la indivisibilità del bene;

considerato che parte attrice ha espressamente concordato sulla impossibilità di divisione in natura del bene, con conseguente necessità di provvedere alla vendita del bene stesso, al fine di procedere allo scioglimento della comunione;

considerato che il disposto di cui all'art. 788 c.p.c. prevede l'emissione di ordinanza con cui si dispone la vendita, nel caso in cui non sorga controversia sulla necessità della vendita;

rilevata la contumacia del convenuto [REDACTED]

ritenuto che la contumacia del condividente sia equiparabile ad una assenza di contestazione sulla indivisibilità del bene, posto che la contumacia del soggetto interessato alla definizione del giudizio corrisponde alla rinuncia di questi (rinuncia che è espressione dell'autonomia che l'ordinamento riconosce ai consociati nella valutazione dei propri interessi e delle modalità di perseguimento e di tutela degli stessi) a contestare sia le domande svolte dagli altri soggetti del processo, sia le modificazioni eventualmente intervenute della situazione originaria per effetto dell'iter processuale;

rilevato, a conferma di detta impostazione, che il legislatore, laddove ha espressamente previsto (con il disposto dell'art. 292 c.p.c.) le ipotesi in cui il contumace - che per sua scelta è rimasto estraneo al giudizio ed a quanto in esso accade - debba essere portato a conoscenza di determinati fatti o atti del processo, non ha inserito in tali ipotesi quella della rilevata necessità di procedere alla vendita del bene da dividere nel corso del giudizio di divisione (cfr. in tal senso Cass. 1575/1999);

ritenuto pertanto che, nel caso in esame, debba considerarsi che non è sorta controversia in ordine alla necessità di procedere alla vendita, e che quindi può essere emessa l'ordinanza di cui all'art. 788 c.p.c.;

ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita attraverso un professionista delegato;

p.q.m.

dispone procedersi alla vendita dell'immobile oggetto del giudizio, costituito da un villino ubicato in comune di Carrara, frazione Marina, alla via Bassagrande 106, composto da due piani fuori terra e censito all'Agenzia del territorio del comune di Carrara al foglio 87, mappale 190, sub. 4, cat. A/7, classe 1, consistenza vani 8,5, rendita catastale € 1097,47, oltre a terreno pertinenziale e piccolo manufatto accessorio, oltre a piccola presella di terreno che corre in adiacenza sul lato monti del bene predetto, censita all'Agenzia del territorio al foglio 87, mapp. 666, classato come seminativo arborato, cl. 4, mq 121, reddito dominicale € 0,19 e reddito agrario € 1,12, il tutto meglio e compiutamente descritto nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio depositata in atti il 24.7.2015;

delega

per il compimento delle operazioni di vendita, la predisposizione del decreto di trasferimento e della bozza di progetto di distribuzione e il compimento delle formalità in conseguenza di eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c.;

l'avv. Roberta Catapiani, con studio in Massa

determina

ai sensi dell'art. 568 c.p.c., il valore del bene in conformità con quanto indicato dal c.t.u., a seguito di prudente indagine di mercato e sulla base di argomentazione che appare immune da vizi logici o metodologici;

determina

in € 1.000,00 il fondo spese, da versare, da parte dei condividenti, 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 Giudice per gli opportuni provvedimenti, specificando se intenda rinunciare all'incarico conferitogli. A tale proposito, si avverte che il comportamento omissivo dei condividenti in punto di versamento del fondo spese, nel termine assegnato dal giudice, sarà valutato ai fini della dichiarazione di improseguibilità.  
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 alla procedura, 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.

il delegato ha termine 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza per la pubblicazione del primo avviso di vendita ed eguale termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata;

in caso di mancata vendita entro diciotto mesi da oggi il fascicolo sarà rimesso 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;

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.

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 predisposto 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 mail target) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.rivistaastegiudizirie.it](http://www.rivistaastegiudizirie.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, altresì, 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 a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000;



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), e-mail [info.massa@ediservicesrl.it](mailto:info.massa@ediservicesrl.it) (via San Donà 28/b int. 1 - Venezia - Mestre tel. 0415369911 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.

Dispone 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;
- 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 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).



Le offerte saranno presentate presso lo studio del professionista delegato con le modalità da questi indicate, mentre l'esame delle offerte, l'eventuale gara tra gli offerenti e l'eventuale incanto si svolgeranno presso il Tribunale di Massa, P.za De Gasperi - Palazzo di Giustizia, piano 1, aula delle udienze civili (eventualmente altra aula, in caso di indisponibilità di questa).

Il professionista delegato disporrà la vendita alle seguenti condizioni: precisando che la descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa; precisando 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";

La vendita sarà effettuata con le modalità della vendita senza incanto.

Le offerte di acquisto dovranno essere effettuate secondo le seguenti modalità:

- a. le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 13.00 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 13.00 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 dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione, in carta da bollo, 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;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari al prezzo base d'asta o superiore al 75% del prezzo base d'asta, 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 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 migliore offerta;

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;

d. 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 c.p.c.. L'offerente può anche versare una cauzione più alta.

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

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 condividente 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 stato 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 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 (un) 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 oppure nel caso di più offerte del medesimo valore si dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo (ex art. 572 c.p.c.). Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

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, e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista delegato, verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del creditore procedente o di altro munito di titolo, provvederà senza indugio ad effettuare nuovi esperimenti di vendita, secondo le direttive di cui sopra, previa determinazione di un prezzo base 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 60 giorni e non superiore a 90, 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 c.p.c.. In tal caso, rimetterà immediatamente gli atti al G.E., riportando nella relativa istanza l'ammontare complessivo delle spese assistite dal privilegio ex art. 2770 c.c.

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.

Il professionista delegato preciserà inoltre che:  
la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (come da perizia che si intende qui trascritta), 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.

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 conto corrente intestato e vincolato alla procedura.

Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il professionista delegato disporrà la restituzione degli assegni circolari 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 esecutiva 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 e/o delle spese di trasferimento, di cui il professionista darà immediato avviso al giudice dell'esecuzione, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 c.p.c..

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 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.

Il delegato depositerà la somma da versarsi dall'aggiudicatario e le altre somme pertinenti alla presente procedura su conto corrente intestato e vincolato alla procedura, con delega al Professionista e con 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.





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.

in caso di richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà necessariamente depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), il Professionista delegato provvederà a trasmettere tempestivamente a questo G.E. la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sul libretto della procedura allegando il calcolo (approssimativo) delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e conseguentemente delle somme che possono essere immediatamente consegnate al creditore fondiario; all'esito della predetta comunicazione, accantonate le somme necessarie per le spese della procedura, il Giudice dell'Esecuzione emetterà ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

### **Ulteriori attività successive alla vendita**

Predisporre il decreto di trasferimento, con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile, trasmettendo senza indugio al giudice il fascicolo (ovvero, qualora ritenuto necessario, richiesta al g.e. di nomina di un ausiliario tecnico per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il calcolo delle spese da sostenere da parte dell'aggiudicatario e quelle a carico della procedura). 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 la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di 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 di decreto dovranno essere allegati:

ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 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 d.p.r. 445/2000 (ad es. 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, nonché le 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 autorizzazione a richiedere all'aggiudicatario eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento.

Effettuare la comunicazione ai sensi dell'art. 9 del D. Lgs. 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), secondo le modalità ivi stabilite.

Formare il progetto di divisione secondo le seguenti indicazioni:

Il professionista provvederà a richiedere tempestivamente e comunque entro 7 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, che dovrà essere presentata entro giorni **30** dalla richiesta.

Con la nota di precisazione del credito i creditori sottoscriveranno una dichiarazione nella quale dovranno indicare se sono soggetti passivi Iva e in caso di risposta positiva, se l'Iva per loro sia detraibile, anche solo parzialmente, oppure no. In caso di soggetto passivo Iva, con Iva detraibile, il creditore dovrà indicare nella propria nota di precisazione del credito tutte le spese sostenute (come ad es. le spese legali, di pubblicità o altro) già al netto dell'Iva; in caso contrario, tali spese potranno non essere riconosciute.

I creditori indicheranno anche le coordinate bancarie (IBAN) del conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme (conto che dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi).

I creditori ipotecari dovranno presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento.

I creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., dovranno documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, con espresso avviso che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.

Chiederà, nel termine di 7 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione, curando che analoga istanza sia presentata anche dal custode (se diverso dal delegato).

Entro 30 giorni dalla liquidazione da parte del Giudice dei compensi del delegato e del custode:

a) procederà a calcolare i compensi dei procuratori dei creditori sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal



d.m. 55/2014, considerando quale parametro di riferimento il credito per cui si procede.

b) richiederà alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto e quindi

c) provvederà a predisporre il piano di divisione, e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito.



e) provvederà a depositare il suddetto piano telematicamente presso la cancelleria ed ad inviarlo, tramite pec e, in mancanza, a mezzo posta raccomandata a.r., a tutte le parti, almeno due settimane prima dell'udienza, in modo tale che essi possano comunicargli eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti in tempo utile, precisando che la mancata comparizione importerà l'approvazione del progetto.

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, nonché a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione.

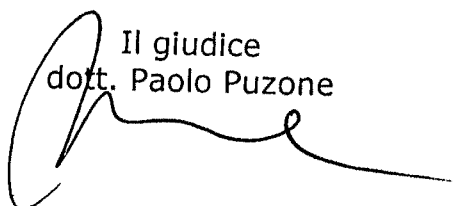
Nel caso di insorgenza di difficoltà o contestazioni, il Professionista delegato, potrà rivolgersi al G.I. per i provvedimenti di cui all'art. 591-ter c.p.c.. Inoltre, segnalerà immediatamente al Giudice eventuali situazioni di incompatibilità con le parti.

Massa, 7.10.2015

TRIBUNALE DI MASSA  
Deposito in Cancelleria  
MASSA 12/10/15  
IL CANCELLIERE  
Lionti Antonella



Il giudice  
dott. Paolo Puzone



N. 60/2014 r.g.



## TRIBUNALE DI MASSA

Il giudice

Letta l'istanza presentata da parte attrice con la quale si chiede di procedere alla correzione di un errore materiale contenuto nell'ordinanza depositata il 12.10.2015;

rilevato che con la predetta ordinanza, disponendo la vendita in unico lotto dei beni ereditario, questo giudice ha indicato la consistenza in maniera incompleta, avendo fatto cenno al solo villino ubicato in Carrara (e terreno pertinenziale) e omettendo di includere anche il lotto di terreno ad uso agricolo ubicato in Ortonovo (SP) e censito al NCT di quel comune al foglio 10, mapp. 298, bene pure incluso dal consulente tecnico nell'unico lotto formato all'esito delle operazioni;

dato atto che l'istanza in questione, così come la presente ordinanza, non necessitano di essere comunicate al contumace, non essendo ricomprese nella previsione di cui all'art. 292 c.p.c.;

p.q.m.

a parziale modifica dell'ordinanza emessa il 7.10.2015 e depositata il 12.10.2015,

dispone

che il lotto da porre in vendita venga integrato con il seguente bene: terreno ad uso agricolo ubicato in Ortonovo (SP) e censito al NCT al foglio 10, mapp. 298, così come meglio descritto nella relazione di consulenza tecnica, in atti;

conferma nel resto l'ordinanza indicata;

dispone che la presente ordinanza sia notificata alla parte costituita e al professionista incaricato della vendita, avv. Roberta Catapiani.

Manda alla cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Massa, 26.10.2015

Il giudice  
dott. Paolo Puzone

