



TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Massa, sezione civile, in composizione monocratica, in persona del giudice designato, Dott. Maurizio Ermellini
a scioglimento della riserva assunta all'udienza 25.1.019, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA DI NOMINA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

ex art. 559 e 560 c.p.c.

NEL PROCEDIMENTO N. 135/2007

PROMOSSO DA

CONTRO

Esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva;
considerato che, dalla data del pignoramento, il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori; che, nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;
considerato che appare, in ogni caso, assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;

NOMINA

QUALE CUSTODE GIUDIZIARIO

il dott./l'avv. ROBERTA CATAPIANI

DISPONE

conferirsi incarico al custode giudiziario con le modalità telematiche, onerando il custode stesso di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro sette giorni dal ricevimento del presente provvedimento, atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla Cancelleria e presente sul sito del Tribunale, con avvertimento che il mancato invio sarà considerato rinuncia all'incarico, con conseguente immediata sostituzione.

IL GIUDICE

IN MERITO AI COMPITI DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

CONFERISCE

al Custode giudiziario i seguenti compiti, secondo quanto previsto dagli artt. 559 e 560 c.p.c.:

- controllare la completezza e la regolarità della documentazione in atti segnalando immediatamente al Giudice eventuali problemi; in particolare segnalare la carenza/incompletezza della documentazione ipotecaria e catastale; della continuità del ventennale ipotecario; degli eventuali avvisi ai creditori iscritti, ai comproprietari o ai creditori sequestranti; della nota di trascrizione del pignoramento; della corrispondenza degli estremi catastali indicati nel pignoramento e quelli risultanti dall'estratto del catasto al momento della notificazione del pignoramento.
- verificare lo stato di conservazione e manutenzione del bene svolgendo relazione al giudice dell'esecuzione su eventuali difformità dalla perizia o su altre difficoltà per la vendita, nonché sullo stato di occupazione, sulle condizioni igienico-sanitarie e sulla regolarità amministrativa dell'immobile;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione ordinaria o straordinaria (e a procedere agli interventi di manutenzione, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione),
- curare l'apertura di un conto corrente presso uno degli Istituti di credito convenzionati con il Tribunale, nelle ipotesi in cui debbano essere riscossi canoni di locazione o affitti in favore del procedimento, comunicando sin dalla prima relazione gli elementi identificativi del conto;
- provvedere all'aggiornamento e alla riscossione dei canoni di locazione ovvero di altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile; segnalare l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923 comma 3 c.p.c.; versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente aperto vincolato al numero della procedura e all'ordine del giudice dell'esecuzione; segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità;
- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti esercitando, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità dei beni;
- effettuare nel più breve tempo possibile il sopralluogo, insieme al perito stimatore, presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, comma 3, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ove concessa ed emissione del relativo ordine di liberazione);
- rendere edotto l'occupante al momento dell'accesso:
 - i) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata;
 - ii) che, se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;
 - iii) che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita; il custode, quindi, concorderà con l'occupante l'immobile almeno un pomeriggio a settimana in cui egli dovrà rendersi disponibile per le

esigenze della procedura; in ogni caso egli, nello stabilire le modalità di accesso e di visita, nonché nel compimento di tutte le attività a lui demandate, dovrà sempre agire anche al fine di garantire la dignità e la riservatezza degli occupanti le unità immobiliari soggette a procedura;

- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene, entro 15 giorni dall'emissione del relativo provvedimento;
- comunicare (quando la situazione lo richieda) per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal giudice dell'esecuzione descrivendo le condizioni economico-familiari del/gli occupante/i e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni;
- esercitare (previa autorizzazione del giudice e, se necessaria, nomina di un legale) tutte le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità materiale del compendio pignorato e a curare l'esecuzione dell'ordine di liberazione anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario salvo che questi non lo esentino;
- fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;
- accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- vigilare sulla condotta del/i condividente/i e/o degli altri occupanti l'immobile, anche con riguardo all'ordine di liberazione impartito dal giudice;
- installare o sostituire dispositivi di sicurezza, serrature o, comunque, mezzi di tutela ed allarme, al fine di evitare illecite intrusioni nell'immobile, previa autorizzazione del giudice;
- realizzare piccola pubblicità della vendita presso l'immobile (affissione di cartelli, comunicazione ai proprietari degli immobili adiacenti ed altre forme pubblicitarie analoghe);
- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile;
- segnalare a questo giudice eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- provvedere alla rendicontazione trimestrale e finale in ordine all'amministrazione e conservazione del bene: nel rendiconto dovrà indicare specificamente, per date e numero, gli accessi effettuati, i sopralluoghi finalizzati all'accompagnamento degli interessati all'acquisto ed ogni altra attività pertinente, oltre a formare una tabella dei movimenti di cassa redatta secondo lo schema semplice delle entrate ed uscite;
- curare in genere la buona conservazione dell'immobile e, a tal fine, stipulare polizza assicurativa a garanzia dei rischi incendio, crollo, rovina e responsabilità civile per danni cagionati a terzi, fatta salva la copertura di ulteriori specifici rischi da concordare previamente con il giudice dell'esecuzione. Si precisa che tale polizza dovrà essere stipulata, nella fase antecedente all'ordinanza di vendita delegata, solo qualora se ne ravvisi l'opportunità.



Detta attività verrà retribuita con fondi a carico del procedimento, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo; il creditore attore provvederà a rimborsare o ad anticipare al custode le spese vive sostenute o sostenute nell'esecuzione dell'incarico.

DISPONE

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:

- notificherà il presente provvedimento di nomina del custode al debitore convenuto, anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto al procedimento, invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), nonché agli eventuali comproprietari, insieme alla comunicazione della data fissata per il primo accesso
- formulerà istanza al giudice per l'emissione dell'ordine di liberazione, ove, poi, in sede di sopralluogo, preavvisato il debitore e i comproprietari, questi sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, o invero il debitore risulti irreperibile e l'immobile appaia libero;
- effettuerà, entro 20 giorni dal giuramento, un primo accesso agli immobili pignorati presentandosi con copia del provvedimento di nomina ed insieme al perito stesso; verificherà quindi se uno o più beni siano occupati dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante; consegnerà copia della "informativa al debitore" pubblicata sul sito del Tribunale di Massa;
- ove l'immobile **sia occupato dal debitore** e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato, che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori – e non con il solo precedente – proponendo un accordo nel più breve tempo possibile;
- se l'immobile **risulti occupato da terzi** il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene e acquisirà se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. certificato residenza storico, contratti di fornitura di servizi – acqua, luce, gas);
- ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicherà la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale;
- ove non venga esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne dà comunicazione al giudice.;
- in ogni caso il custode comunicherà agli occupanti che essi non devono in alcun modo ostacolare la sua attività; che nei giorni preventivamente concordati l'occupante dovrà essere *in loco* per consentire la visita del bene; che dovrà provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice ordinerà comunque il rilascio del bene;
- in ogni caso il custode accerterà, **interpellando l'amministratore del condominio**, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido). Specificherà allo stesso amministratore espressamente che non saranno ritenute spese

rimborsabili in “prededuzione” quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell’integrità fisica e funzionale dello stabile; parteciperà alle assemblee condominiali eventualmente convocate; il custode inviterà l’amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell’immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio;

- in concomitanza con la pubblicazione dell’inserzione sui previsti quotidiani il custode affiggerà un cartello «VENDESI» presso il portone di ingresso dell’immobile;
- il custode **non rivelerà** ai richiedenti la vendita se vi sono o meno altre persone interessate, né, a maggior ragione fornirà i loro nomi.

DISPONE

Il Custode dovrà depositare, presso la Cancelleria dell’Ufficio Esecuzioni Immobiliari, almeno 10 giorni prima dell’udienza di vendita dei lotti oggetto della procedura, il rendiconto delle attività custodiali sino ad allora svolte per la procedura affinché le parti possano averne conoscenza; in assenza di osservazioni nel corso dell’udienza di vendita, la relazione depositata si riterrà approvata.

MANDA

alla Cancelleria per le comunicazioni alle parti ed al custode nominato.

Massa, 13.6.019

Il Giudice
Dott. MAURIZIO ERMELLINI

TRIBUNALE DI MASSA
Depositato in Cancelleria il 13/6/19
Il Cancelliere
Antonella Lioni



TRIBUNALE DI MASSA
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Massa, sezione civile, in composizione monocratica, in persona del giudice designato, Dott. Maurizio Ermellini,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 25.1.019, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA
ex art. 591-bis c.p.c.

NEL PROCEDIMENTO N. 135/2007
PROMOSSO DA

CONTRO

Letti gli atti del procedimento di divisione ordinaria;
considerato che, sulla scorta della documentazione, in atti sussistono i presupposti per autorizzare la vendita del compendio oggetto del suindicato giudizio di divisione;
considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
ritenuto che sussistono conseguentemente i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e con delega delle relative operazioni ex art. 591-bis c.p.c. e sussistono altresì i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, **vendita senza incanto con eventuale gara in modalità sincrona telematica**) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

P.Q.M.
IL GIUDICE

Letti gli artt. 569 e 591-bis c.p.c.,
AUTORIZZA la vendita del compendio nei termini di seguito indicati;
DELEGA il professionista **AVV. ROBERTA CATAPIANI C.F. CTPRRT68S52B8320**
FISSA le seguenti condizioni generali per l'espletamento delle operazioni delegate al professionista.

1. **DESCRIZIONE LOTTO**



ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA EX ART. 591-BIS C.P.C.
POST P.V.P. E VENDITA TELEMATICA SINCRONA TELEMATICA
(DIVISIONE - 2019.05 - REV. 4.2)

1.1 DISPONE la vendita del/i bene/i nei termini di seguito indicati:

Terreni siti in Comune di Massa località Ronchi Via dei Fortini identificati al NCT del predetto Comune al fg. 153 mappali 730; 731;744 e fabbricato in corso di costruzione identificato al NCEU del predetto Comune al fg. 153 mapp. 538 sub 4 e 5 e sub 6 corte comune ai sub 4 e 5.

I meglio identificati nella relazione di stima e successive integrazioni e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore;

LOTTE come formati dall'esperto;

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO:

- confermando il prezzo base del bene come stabilito dall'Esperto geometra Maria Edifizi, nella relazione peritale del 24.02.2012 in € 1.192.000,00 sulla scorta di indagini ampie e corrette ed in esito ad un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, qualora debba ancora essere esperito il primo tentativo di vendita.

2. SPESE

2.1 DETERMINA:

a) in € 1.000,00 il fondo spese da versare da parte dell'attore condividente (o da altro condividente convenuto che intenda assumersene l'onere), sul conto corrente vincolato alla procedura per le prime incombenze della procedura, **entro trenta giorni** dalla comunicazione eseguita dal professionista a mezzo PEC a parte attrice con la richiesta di versamento (con indicazione dell'importo complessivo) e delle coordinate bancarie del conto corrente (non trattandosi di un compenso, non sarà emessa fattura e non saranno da riconoscersi Iva o alcun onere previdenziale).

Si precisa che le spese di pubblicazione degli avvisi di vendita sui siti internet e sui quotidiani **non** sono ricomprese nel sopraindicato fondo spese, in quanto a carico del creditore procedente ex art. 95 c.p.c..

b) in € 500,00 per ogni lotto posto in vendita il contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche da parte dell'attore condividente (o da altro condividente convenuto che intenda assumersene l'onere), sul conto corrente vincolato al procedimento, **entro trenta giorni** dalla comunicazione eseguita dal professionista a mezzo PEC al creditore procedente con la richiesta di versamento (con indicazione dell'importo complessivo) e delle coordinate bancarie del conto corrente (non trattandosi di un compenso, non sarà emessa fattura e non saranno da riconoscersi Iva o alcun onere previdenziale).

2.2 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.

2.3 AVVERTE che il comportamento omissivo dei condividenti in punto di versamento delle suindicate somme, nel termine assegnato dal giudice, sarà valutato ai fini della dichiarazione di improseguibilità del procedimento.

3. CONTO CORRENTE

3.1. AUTORIZZA il professionista delegato ad aprire uno o più conti correnti bancari intestati e vincolati al giudizio civile, con delega allo stesso per il compimento delle operazioni, con facoltà dello stesso professionista delegato di operare sul conto anche con servizio di home banking, presso uno degli Istituti di credito convenzionati con il Tribunale.

3.2. DISPONE che:

a) il conto corrente sia intestato al Tribunale di Massa con indicazione del numero della procedura ("Tribunale Massa Proc. n. 135/07.");

- b) su tale conto siano depositate anche le somme dovute a titolo di cauzione per la partecipazione alla vendita da parte degli offerenti, il saldo del prezzo di aggiudicazione e le spese di trasferimento versate dall'aggiudicatario;
- c) il conto corrente sia con servizio di home banking per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme;

4. TERMINI

4.1. DISPONE che:

- a) il professionista delegato provveda alla fissazione del primo esperimento di vendita nel termine di **150 giorni** dalla data della presente ordinanza;
- b) in caso di esito positivo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato provveda alle operazioni successive nel termine di **180 giorni** dalla data dell'aggiudicazione;
- c) in caso di esito negativo dei tentativi di vendita di seguito autorizzati, il professionista delegato rimetta gli atti al giudice nel termine massimo di **18 mesi** dalla data della presente ordinanza, 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.

5. CONTROLLI E ADEMPIMENTI

5.1. DISPONE che il professionista delegato verifichi la corrispondenza tra il diritto indicato nella domanda introduttiva e quello risultante dagli atti, la titolarità dello stesso in capo ai condividenti, la completezza della relazione di stima depositata dall'esperto nominato, segnalando tempestivamente al giudice eventuali discordanze e/o carenze;
Ove tali beni risultino in titolarità solo o anche di terzi, ne informerà il Giudice, rimettendogli senza indugio gli atti; identicamente qualora emergano dagli atti e documenti altri creditori iscritti nei confronti dei quali sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto;

5.2. DISPONE

- a) che il professionista delegato notifichi copia dell'avviso di vendita alle parti (anche contumaci), agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, all'eventuale coniuge comproprietario (se trattasi di bene oggetto di comunione legale);
- b) che presenti, entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza di vendita, presenterà un rapporto riepilogativo iniziale della attività svolte;
- c) che a decorrere dal deposito di detto rapporto iniziale, ogni sei mesi, il delegato depositi un rapporto riepilogativo dell'attività espletata da cui risulti: lo stato del procedimento, la descrizione del/i bene/i, il numero di vendite esperite con i relativi prezzi, la presenza di interessati, il numero delle visite effettuate ed ogni altro elemento che consenta al giudice di valutare quali siano le possibilità di effettiva collocazione del cespite sul mercato;
- d) che 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, senza indugio ed esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere la vendita se non su ordine o autorizzazione del giudice, nonché a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario,
- e) che curi di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;
- f) che nel caso di insorgenza di difficoltà o contestazioni, il Professionista delegato, potrà rivolgersi al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di cui all'art. 591-ter c.p.c.;
- g) che inoltre, segnalerà immediatamente al giudice 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 procedimento.



6. LUOGO DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DELEGATE

6.1 DISPONE che:

- a) la deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali abbiano luogo a cura del professionista in Tribunale, P.za De Gasperi – Palazzo di Giustizia, piano 1 presso la stanza assegnata ai professionisti delegati (eventualmente altra aula delle udienze vista meglio, in caso di indisponibilità);
- b) tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione abbiano luogo a cura del delegato presso il proprio studio (comunque situato nel circondario del Tribunale).

7. ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA

7.1 DISPONE:

- a) che, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato proceda ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto;
- b) che, nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, 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., il professionista delegato rimetta immediatamente gli atti al giudice, allegando una relazione contenente le seguenti informazioni: descrizione del lotto; cronistoria dei tentativi di vendita (con indicazione delle date e dei prezzi); stato di occupazione del lotto (con indicazione anche mutamenti *medio tempore* intervenuti rispetto al primo accesso) e cronistoria dell'eventuale attività di liberazione; considerazioni finali sull'opportunità del prosieguo con indicazione di ogni informazione utile al riguardo, tra cui 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; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; 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.

8. DISCIPLINA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

DISPONE che il professionista espleti le operazioni delegate e rediga l'avviso di vendita secondo lo schema reperibile sul sito del tribunale, attenendosi alle seguenti prescrizioni:

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

8.1. Avviso di vendita

DISPONE:

- a) che il professionista delegato inserisca nell'avviso di vendita la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita ed indichi sempre separatamente sia il "valore d'asta/prezzo di riferimento", sia l' "offerta minima" per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale);
- b) che il professionista delegato indichi nell'avviso di vendita:
 - il **TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE A DATA FISSA, LA DATA DELLA VENDITA NEL GIORNO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO ALLA SCADENZA DEL TERMINE SOPRA INDICATO** (con specificazione anche dell'ora) e precisi che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare

- di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;
 - il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo;
 - che – in caso di plurime offerte ammissibili – la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA SINCRONA con le modalità telematiche** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;
- c) che il professionista delegato indichi, nell'avviso di vendita, per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti, che si procederà a **gara sull'offerta più alta**, aggiudicando il bene a chi offrirà il maggior prezzo, senza che **nel tempo di tre (3) minuti** vi siano ulteriori offerte migliorative;

8.2. Cauzione

DISPONE che l'offerente versi – con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

8.3. Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

DISPONE:

a) che il professionista verifichi preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza;

b) che, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista proceda come segue:

I. nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- i. se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- ii. se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
 - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

II. nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

- i. il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);
- ii. all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:
 - il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- iii. il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento, in fase di gara dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

8.4. Saldo prezzo

8.4.1 DISPONE:

- a) che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine soggetto a sospensione feriale);
- b) che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: i) **bonifico bancario** sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Massa, procedimento, n. / R.G.A.C.; oppure tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, dandone esplicita comunicazione al professionista delegato.
- c) Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara. 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;
- d) che, in caso di richiesta ex art. 41 D.Lgs. 1/9/93 n. 385 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 giudice la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sul conto corrente vincolato alla 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 emetterà ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario;
- e) in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al **venti per cento (20%) del**

prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

8.5. Saldo spese

8.5.1 DISPONE:

a) che, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositi le somme per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario. L'importo complessivo di dette spese (quali, **spese di trasferimento**, ivi comprese spese di trascrizione e voltura, imposte di registro e/o IVA di legge se dovuta, così come **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. 277) 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;

b) che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza;

e per l'effetto:

8.5.2 AUTORIZZA il professionista delegato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura;

8.6. Regime della vendita

PRECISA:

a) che la vendita ha luogo 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;

b) che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;

c) che la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;

d) che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

8.7 Rinvio

DISPONE che, per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

9. MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

9.1 Disposizioni generali

DISPONE:

che il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sia la società di seguito indicata: Edicom Finance S.r.l.;

che il **PORTALE** del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato: www.garavirtuale.it;

che il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;

9.2 Offerta

DISPONE:

ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA EX ART. 591-BIS C.P.C.
POST P.V.P. E VENDITA TELEMATICA SINCRONA TELEMATICA
(DIVISIONE – 2019.05 – REV. 4.2)

- a) che l'offerta possa essere formulata **esclusivamente con modalità telematiche, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.** tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita (precisando che il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche");
- b) che l'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- c) che se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) che se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- e) che se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- f) che l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;
- g) che l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposite richieste su moduli reperibili sul sito del Tribunale (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- h) che l'offerta dovrà altresì contenere
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - l'indicazione del referente della procedura;
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione – termine soggetto a sospensione feriale);
 - l'importo versato a titolo di cauzione;
 - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
 - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- i) che all'offerta siano **allegati**: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà

**ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA EX ART. 591-BIS C.P.C.
POST P.V.P. E VENDITA TELEMATICA SINCRONA TELEMATICA
(DIVISIONE – 2019.05 – REV. 4.2)**

del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

j) che, per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

k) che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

l) che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal Professionista delegato;

m) che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

n) che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;

o) che il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'Offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

9.3 Cauzione

9.3.1 DISPONE:

- a) che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla procedura;
- b) che le coordinate IBAN del conto corrente bancario intestato alla procedura per il versamento della cauzione siano riportate nell'avviso di vendita a cura del professionista delegato;

Firmato Da: LIONTI ANTONELLA OLGA Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51a8c43bed72fa8d64e189858961d2e5



c) che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

d) **che in particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile;**

e) che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sia restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

f) che la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e per l'effetto;

9.3.2 AUTORIZZA il professionista delegato ad operare sul conto corrente vincolato e intestato al procedimento, anche con servizio di home banking, al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati;

9.4 Esame delle offerte

DISPONE:

a) che l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale;

b) che le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

c) che la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

d) che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;

e) che nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verifichi le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verifichi l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- proceda conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

f) che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

9.5 Gara tra gli offerenti

DISPONE:

a) che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della **gara telematica sincrona sull'offerta più alta** secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI** formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la **simultanea connessione** del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti;

ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA EX ART. 591-BIS C.P.C.
POST P.V.P. E VENDITA TELEMATICA SINCRONA TELEMATICA
(DIVISIONE – 2019.05 – REV. 4.2)

- b) che in particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; iii) l'aumento minimo del rilancio sia in misura pari 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.; iv) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- c) che la gara abbia la seguente durata:
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
 - la gara durerà fino a quando, **trascorsi tre (3) minuti dall'ultima offerta valida più alta**, non ne segua un'altra di importo superiore.
- d) che la deliberazione finale sulle offerte avrà luogo al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti;
- e) che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;
- f) che il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore);
- g) che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;
- h) che tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.garavirtuale.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

9.6 Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

DISPONE

- a) che il professionista delegato **al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti**, proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia), stilando apposito verbale;
- b) che il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- c) che entro due giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato provveda al deposito telematico in cancelleria: i) del verbale di aggiudicazione; ii) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.garavirtuale.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa;
- d) che entro due giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditarlo agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate;

10.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE
DISPONE:

a) che il professionista delegato provveda sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

b) che il professionista delegato provveda a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

11. PUBBLICITA' LEGALE DISPONE:

11.1 contenuto e termini della pubblicità

che l'avviso di vendita sia reso pubblico con le forme di seguito indicate:

- a) inserimento sul **"portale delle vendite pubbliche"** dei seguenti documenti: un estratto contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo web **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** - **www.rivistaastegiudiziarie.it** e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa **www.tribunalemassa.it**;
- c) pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto:
- sui seguenti **quotidiani** con le seguenti modalità: "La Nazione ed. Massa Carrara" 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 € 50.000,00.
 - su **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 dal Gruppo Edicom.
 - inoltre, con riferimento alle vendite con prezzo base di valore superiore ad € 50.000,00 nei seguenti servizi di pubblicità complementare:
 - scheda informativa su "Canale Aste" - web TV **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**.

11.2 modalità operative della richiesta di pubblicità

- a) che tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati siano richiesti, tempestivamente e comunque almeno 60 giorni prima dell'udienza di vendita telematica deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte (di cui oltre), a cura del professionista delegato al Gruppo Edicom sede di Rovigo, Via Verdi, 2 Rovigo tel. 0425 460355 Fax 0425.461490, e-mail info.mass@ediservicesrl.it - sede operativa Via San Donà 28/b int. 1 - Venezia - Mestre tel. 0415369911 fax 041 5351923, numero verde 800630663 per gli utenti), individuata dal Tribunale come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità sui siti internet privati, sul portale delle vendite pubbliche e sui giornali;
- b) che la società Gruppo Edicom dovrà curare che gli adempimenti pubblicitari siano effettuati almeno 45 giorni prima dell'udienza di vendita telematica deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte (di cui oltre), con permanenza degli avvisi su tutti i siti internet sopra indicati per l'intero periodo;
- c) che la documentazione da pubblicare sia preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- d) che il professionista è responsabile:
- di trasmettere al Gruppo Edicom la contabile (in formato elettronico RT-p7m) di avvenuto versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul "portale delle vendite pubbliche";
 - di verificare la correttezza della pubblicità sul portale, sui siti internet e sul quotidiano;
 - di comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società * l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;
 - di comunicare, via PEC, ai legali delle parti, prima dell'effettuazione della pubblicità di cui sopra, copia dell'avviso di vendita al fine di consentirne la partecipazione e/o il deposito delle domande di assegnazione per il caso di asta deserta ai sensi dell'art.588 c.p.c.
- e) che il testo dell'avviso di vendita inserito per estratto sul quotidiano contenga unicamente i seguenti dati: numero del procedimento e del lotto; nome del professionista delegato; diritto oggetto della vendita; ubicazione, tipologia e descrizione sommaria del bene; valore d'asta ed offerta minima per l'aggiudicazione; data, ora e luogo della vendita; nome e recapito telefonico del custode giudiziario; dove reperire maggiori informazioni (cancelleria, siti internet);
- f) che siano invece omessi i dati catastali e i confini del bene nonché i nomi delle parti.

12. ADEMPIMENTO SUCCESSIVI ALLA VENDITA

12.1 DELEGA il medesimo professionista per gli **adempimenti successivi alla vendita** e per l'effetto:
12.2 DISPONE che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti prescrizioni generali e, segnatamente, il professionista:

- a) comunichi all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale di tale versamento e le modalità per effettuare il pagamento;
- b) acquisisca documentazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato, nonché alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali;
- c) aggiorni le visure ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento;
- d) aggiorni le visure catastali al fine di verificare l'esistenza di eventuali modificazioni intervenute;
- e) provveda altresì a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti nei termini sopra precisati;
- f) entro **trenta (30) giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese**, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, rediga la **bozza del decreto di trasferimento** e la

trasmetterà al giudice unitamente: i) se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario; ii) alle dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documenti di identità e alle dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000; iii) alla 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;

12.3 DELEGA altresì il medesimo professionista alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto; nonché ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c, ad ogni altro incumbente, 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.

In caso di vendita soggetta ad IVA viene autorizzato espressamente il delegato a procedere, in nome e per conto dei condividenti, al versamento diretto dell'I.V.A. relativa alla vendita all'ufficio fiscale utilizzando il modello F24 nel quale va precisata la partita I.V.A. dell'esecutato ed indicando il codice di tributo 6501 se l'esecutato è irreperibile. Il delegato provvederà ad emettere la relativa fattura in nome e per conto dell'esecutato avendo cura di applicare il regime del reverse charge di cui all'art. 17 DPR 633/72 laddove il venditore abbia optato per l'IVA e l'acquirente sia anch'esso un soggetto IVA, e dia comunicazione all'esecutato degli adempimenti compiuti in suo nome e conto.

13. FORMAZIONE DEL PROGETTO DIVISIONALE

DELEGA il medesimo professionista per gli **adempimenti successivi alla vendita** e per l'effetto: **DISPONE** che lo stesso formi il **progetto divisionale** secondo le seguenti indicazioni:

- a) trasmetterà la notula relativa agli onorari ed alle spese da porre a carico della massa, onde consentire al giudice di procedere alla liquidazione contestuale; in tale caso il delegato solleciterà il custode (che non lo abbia già fatto) a rimettere anche la propria notula affinché il giudice possa procedere alla contemporanea liquidazione dei compensi degli ausiliari da porre a carico della massa;
- b) entro i successivi 30 giorni predisporrà e trasmetterà in PCT un progetto divisionale ed ad inviarlo, tramite PEC e, in mancanza, a mezzo posta raccomandata a.r., alle parti tutte (costituite e contumaci);
- c) unitamente al progetto sarà depositato estratto del conto corrente con l'indicazione della somma in giacenza da distribuire;
- d) fisserà appuntamento avanti a sé per l'approvazione da valersi quale udienza ex art. 789 c.p.c. entro 30 giorni dal deposito del progetto di distribuzione;
- e) **svolta l'udienza per la discussione del progetto** e previo controllo della regolarità delle comunicazioni di cancelleria, in caso di approvazione o di accordo tra tutte le parti, il professionista depositerà in PCT copia del verbale il giorno successivo all'udienza, unitamente a dettagliato rendiconto di tutte le operazioni svolte;
- f) **dopo che il giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto**, il delegato procederà al celere versamento delle somme attribuite ai singoli condividenti mediante emissione di assegni circolari o mediante forme di pagamento equipollenti (bonifico) e all'acquisizione da parte dei condividenti stessi delle relative quietanze;
- g) **entro dieci giorni il delegato depositerà un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte** successivamente al deposito dell'ultimo rendiconto semestrale, al quale allegherà: l'originale delle quietanze; la copia degli assegni circolari o le ricevute dei bonifici; l'estratto conto da cui risultino tutti i pagamenti effettuati; l'estinzione del conto corrente vincolato al procedimento;

ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA EX ART. 591-BIS C.P.C.
POST P.V.P. E VENDITA TELEMATICA SINCRONA TELEMATICA
(DIVISIONE - 2019.05 - REV. 4.2)

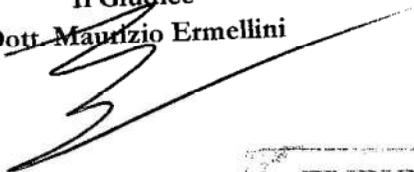
h) qualora, invece, vengano formulate contestazioni al progetto di distribuzione, il delegato rimetterà, allegando il proprio parere in merito, il progetto divisionale al giudice, che fisserà udienza per l'approvazione avanti a sé.

F I S S A

la prossima udienza per il giorno 14.2.020 ore 9,30 al fine di verificare lo svolgersi delle operazioni delegate.

Massa, 13.6.019

Il Giudice
Dott. Maurizio Ermellini



TRIBUNALE DI MASSA
Depositato in Cancelleria il 13/6/19
Il Cancelliere
Antonella Lioni

