



## TRIBUNALE ORDINARIO DI MASSA

### SEZIONE CIVILE UNICA

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

-visto che nel precedente provvedimento di nomina del professionista delegato alla vendita del compendio oggetto di scioglimento della comunione ereditaria, emesso dal giudice Dott. Alessandro Pellegri del Tribunale di Massa in data 30 novembre 2017 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., è richiamata la Ctu del Geom. Evangelisti Claudio;

-visto che all'udienza del **20.06.2018**, su impulso del professionista delegato Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni, è stata ammessa nuova Ctu, al fine di integrare le lacune della precedente perizia;

-visto che nella nuova Ctu del Geom Marco Mosti (relazione definitiva depositata in data **24.07.2018**) sono stati modificati sia i lotti posti in vendita che i relativi dati catastali;

-visto che nella suddetta perizia è stato aggiornato anche il valore venale delle porzioni compravendibili;

-ritenuta pertanto superata la precedente Ctu del Geom. Claudio Evangelisti da intendersi integralmente sostituita dalla nuova perizia del Ctu Geom. Marco Mosti;

-ritenuto necessario revocare la precedente ordinanza del 30 novembre 2017;  
pronuncia la seguente

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

**NEL PROCEDIMENTO N. 2991/2017 R.G.**

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.;

Letti gli artt. 569 e 591-bis c.p.c.,

rilevato che nessuna delle parti ha domandato l'assegnazione delle quote altrui;

rilevato che è stata domandata, per contro, la vendita giudiziaria;

rilevato che il presente fascicolo si origina per separazione da un fascicolo alquanto risalente (anno 2009 di iscrizione a ruolo), definito con sentenza sulle domande cumulate rispetto alla domanda di divisione;

ritenuto pertanto che la nuova tipologia di vendita (vendita telematica) mal si concilia (data la inevitabile necessità di sperimentare la nuova tecnologia) con l'esigenza (imposta dai documenti organizzativi di questo Tribunale) di definire, entro i tempi tecnici oggettivamente più celeri possibile, il presente processo;

ritenuto pertanto che anche i nuovi esperimenti di vendita costituenti oggetto della presente delega possano e debbano svolgersi secondo le modalità e la tipologia della vendita giudiziaria c.d. "cartacea" (fermo restando l'inderogabile obbligo legale di pubblicazione, sul **Portale delle Vendite Pubbliche – P.V.P.** – di ogni singolo esperimento di vendita in relazione ad ogni lotto)

**AUTORIZZA** la vendita del compendio nei termini di seguito indicati:

#### DELEGA

- il compimento delle operazioni di vendita del compendio immobiliare come meglio individuato nella relazione definitiva di CTU depositata in data 24.07.2018 dal Geom. Marco Mosti (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta quale parte integrante della presente ordinanza);
- la predisposizione del decreto di trasferimento e della bozza di progetto di divisione;

- il compimento delle formalità in conseguenza di eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c.;

al Professionista già precedentemente nominato con l'ordinanza del 30 novembre 2017, a continuazione del lavoro svolto nella medesima procedura (onde evitare maggiori costi a carico delle parti in causa), di seguito specificato

Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni

**CHE CONFERMA**

ALTRESÌ NELL'INCARICO DI

CUSTODE GIUDIZIARIO

DEL COMPENDIO IN VENDITA INDIVIDUATO DAL CTU GEOM. MARCO MOSTI

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

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

IL CUSTODE GIUDIZIARIO SVOLGERÀ I SEGUENTI COMPITI:

**ACCESSO ALL'IMMOBILE, AVVISI AL DEBITORE E ALL'OCCUPANTE**

- 1) accederà all'immobile/agli immobili oggetto del presente processo recando seco copia del provvedimento di nomina, che consegnerà al comproprietario/contitolare di altro diritto reale/occupante, se presente;
- 2) verificherà l'attuale stato di detenzione dell'immobile comunicando all'eventuale occupante, sia esso terzo o comproprietario o contitolare di altro diritto reale, la data della vendita forzata;
- 3) comunicherà al comproprietario/contitolare di altro diritto reale/occupante che eventuali comportamenti illegittimi potranno portare alla revoca della



autorizzazione ad abitare l'immobile in attesa della vendita forzata ed al suo immediato sgombero/liberazione;

- 4) comunicherà al comproprietario/contitolare di altro diritto reale/occupante che le spese condominiali sullo stesso incombenti dovranno essere pagate fino alla data della vendita forzata;
- 5) nel caso in cui l'occupante dichiarasse di essere in possesso di contratto di locazione, se ne farà consegnare copia e ne controllerà l'opponibilità al presente giudizio di divisione;
- 6) comunicherà all'occupante che, nel caso di rifiuto di consegnare copia del contratto di locazione, il giudice istruttore emetterà ordinanza di immediata liberazione dell'immobile;
- 7) accerterà presso l'amministratore dell'eventuale condominio l'importo delle pendenze relative all'anno in corso e a quello precedente (da menzionarsi nella pubblicità);
- 8) comunicherà al comproprietario/contitolare di altro diritto reale/occupante che "sotto pena di immediata liberazione" dovrà essere disponibile a far visitare l'immobile agli interessati all'acquisto accompagnati dal custode giudiziario nelle date e negli orari da quest'ultimo decisi;

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

- 9) fornirà alle persone interessate all'acquisto le informazioni del caso sull'immobile, precisando che non dovranno sopportare ne' spese dell'atto notarile ne' provvigioni di mediazione, che le eventuali ipoteche iscritte su ciascun bene da dividere saranno cancellate a cura del tribunale (tramite il professionista delegato-custode), che potranno ottenere mutuo con garanzia ipotecaria sull'immobile stesso, e che, al più tardi al momento dell'aggiudicazione, il giudice emetterà ordine di liberazione dell'immobile eventualmente occupato dal comproprietario/contitolare di altro diritto reale oppure da terzi, salvo che questi ultimi abbiano un titolo opponibile al presente processo;
- 10) curerà la visita dell'immobile agli interessati all'acquisto, i quali vi dovranno essere accompagnati separatamente l'uno dall'altro, in modo da evitare accordi pregiudizievoli per l'asta; il custode giudiziario dovrà inoltre avere con sé una



copia della relazione di stima per consentirne la lettura e la fotocopia agli interessati. Fornirà inoltre ogni informazione sulle modalità della vendita, sulla esistenza degli oneri condominiali di cui (ex art. 63 secondo comma disp. att. c.c.) l'aggiudicatario dovrà rispondere nei confronti del condominio, e sulla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita;

- 11) ometterà di comunicare ai vari interessati all'acquisto l'esistenza di altri interessati in modo da evitare accordi pregiudizievoli per l'asta;
- 12) appunterà per iscritto i nominativi delle persone accedute all'immobile e la data dell'accesso;
- 13) **ove occorrente, si farà ausiliare dalla forza pubblica, di cui sin d'ora si autorizza la richiesta;**
- 14) preavviserà almeno un giorno prima coloro che occupano l'immobile consentendo il differimento della visita solo in presenza di comprovate e giustificate ragioni e segnalando prontamente al giudice eventuali comportamenti ostruzionistici;
- 15) fornirà, agli interessati all'acquisto, copia libera del modulo prestampato di partecipazione alla vendita oltre copia della perizia (quest'ultima solo se espressamente richiesta, essendo pubblicata su *Internet*);

#### LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

- 16) predisporrà bozza della ordinanza del giudice istruttore di liberazione dell'immobile (se occupato) da portarsi in attuazione a norma dell'art. 560 c.p.c., salvo diversa disposizione, immediatamente dopo il saldo del prezzo;

#### ALTRI COMPITI

- 17) il custode giudiziario curerà in genere la buona conservazione dell'immobile e a tal fine stipulerà polizza assicurativa a garanzia dei rischi di incendio, crollo, rovina (totali o parziali) e responsabilità civile per danni cagionati a terzi, fatta salva la copertura di ulteriori specifici rischi da concordare preventivamente con il Giudice; la parte attrice /parti attrici (queste ultime in solido tra loro), del giudizio di divisione dovrà anticipare, sulla base di quanto risulta dalla polizza e dal relativo preventivo, i costi relativi ai premi;



- 18) il custode comunicherà all'occupante l'immobile che la locazione stipulata o eventuali rinnovi intervenuti dopo l'eventuale trascrizione della domanda giudiziale di divisione sono comunque inefficaci verso l'acquirente e che le somme versate dall'occupante devono intendersi non a titolo di canone ma a titolo di indennità per occupazione indebita;
- 19) riscuoterà le suddette somme, se esistenti, depositandole nel conto corrente intestato a questo Tribunale, con il codice fiscale del Tribunale stesso, con la specificazione del numero di ruolo del presente giudizio;
- 20) nel caso in cui uno o più dei beni oggetto del processo siano fruttiferi, il custode renderà, a norma degli artt. 593 e 263 ss. c.p.c., il conto della sua gestione con periodicità trimestrale evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ciascuna unità immobiliare custodita: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente, i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata a mezzo pec (ove possibile) o in subordine a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, alle parti che ne abbiano fatto richiesta; ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile il custode depositerà il rendiconto finale della gestione a norma degli artt. 593 e 263 ss. c.p.c.;
- 21) nel caso in cui tutti i beni oggetto del processo siano infruttiferi, il rendiconto trimestrale e quello finale sono sostituiti da una relazione (da intitolarsi quale *"relazione sostitutiva del rendiconto previsto dagli artt. 593 e 263 ss. c.p.c."*) ove il custode darà analiticamente conto dell'avvenuto impiego delle somme a lui liquidate e da lui effettivamente ricevute a titolo di fondo spese specificando altresì il saldo ed esponendo le attività svolte sino al momento del deposito della singola relazione.

#### INDIVIDUA

i beni da porre in vendita **nel lotto unico** come formato dall'esperto Geom. Marco Mosti nella relazione definitiva di CTU depositata in data 24.07.2018;

## DETERMINA

ai sensi dell'art. 568 c.p.c., il valore del compendio nel seguente modo: **per il lotto unico come stabilito dal CTU Geom. Marco Mosti nella relazione definitiva di CTU depositata in data 24.07.2018**, confermando il prezzo base del bene come ivi stimato dall'esperto, sulla scorta di indagini ampie e corrette ed in esito ad un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, se si tratti del primo avviso di vendita; oppure, qualora siano già stati esperiti tentativi di vendita con esito negativo, **nel prezzo-base indicato nell'ultimo avviso di vendita andato deserto;**

## PONE

a carico di parte attrice/parti attrici (queste ultime in solido tra loro), il versamento, entro **trenta giorni** dalla comunicazione della presente ordinanza, nel conto corrente intestato al Tribunale Ordinario di Massa, con il codice fiscale di tale Ufficio giudiziario, e con il numero di ruolo generale della presente procedura, del **fondo spese** che determina:

in **euro 1.000,00** per le prime incombenze della procedura;

in **euro 500,00**, ulteriori, per **ogni lotto** posto in vendita, (di cui Euro 100,00 per ogni esperimento di vendita di ciascun lotto) quale contributo di pubblicazione sul *"Portale delle vendite pubbliche"* del Ministero della Giustizia.

Si precisa che, non trattandosi di un compenso, non sarà emessa fattura e non saranno da riconoscersi I.V.A. o alcun onere previdenziale.

L'art. 8 (I) (*onere delle spese*) del d.p.r. 30 maggio 2002, n. 115 (testo unico sulle spese di giustizia) contiene una disposizione avente il seguente tenore letterale:

*"1 . Ciascuna parte provvede alle spese degli atti processuali che compie e di quelli che chiede e le anticipa per gli atti necessari al processo quando l'anticipazione è posta a suo carico dalla legge o dal magistrato."*

L'attività del professionista delegato-custode è sicuramente necessaria all'avanzamento della procedura.

Pertanto, 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 ovvero se intenda chiedere che il giudice emetta specifico ordine alla parte, cui per legge fa carico, di eseguire l'immediato versamento sotto pena di estinzione del processo per improseguibilità del giudizio dovuta ad inattività della parte/delle parti.



A tale proposito, si avverte che il **comportamento omissivo** dei condividenti in punto di versamento del fondo spese, nel termine assegnato dal giudice, dà luogo a dichiarazione di improseguibilità del processo che pertanto si estingue.

Si precisa che le altre spese di pubblicazione degli avvisi di vendita **non** sono ricomprese nel sopraindicato fondo spese, in quanto, ex art. 95 c.p.c., a carico della parte attrice e che anche la loro anticipazione è a carico della parte attrice o parti attrici (queste ultime in solido tra loro) quale spesa necessaria all'avanzamento della procedura e che anche il mancato, tempestivo, versamento delle spese di pubblicazione degli avvisi dà luogo a dichiarazione di improseguibilità del processo.

#### AUTORIZZA

Il professionista delegato ad aprire, presso uno degli istituti di credito convenzionati con il tribunale, un conto corrente intestato al Tribunale Ordinario di Massa, con il codice fiscale di quest'ultimo ufficio giudiziario e con il numero di ruolo generale del presente processo, con delega al compimento di ogni operazione su tale conto, compresi i mandati di pagamento.

#### DISPONE

che il professionista delegato osservi le seguenti indicazioni:

1. il delegato ha termine **120 giorni** dalla comunicazione al delegato della presente ordinanza per la fissazione del primo esperimento di vendita ed eguale termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultimo esperimento di vendita;
2. in caso di mancata vendita **entro diciotto mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza 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;
3. il professionista effettui aggiornato controllo del titolo di proprietà od altro diritto reale costituente oggetto della presente ordinanza di delega e pertanto assoggettato a vendita giudiziaria coattiva sulla base della verifica incrociata della documentazione ipocatastale (atta ad accertare la sussistenza di una serie continua di trascrizioni per un ventennio nel quale non sono computabili le trascrizioni di precedenti atti, privati o giudiziari, di divisione né le trascrizioni di successioni per





causa di morte) o della certificazione sostitutiva depositata dal creditore procedente nel giudizio di divisione endo-esecutivo e della relazione dell'esperto, acquisendo, se del caso, il certificato di stato civile del debitore esecutato, al fine di stabilire se i beni di cui al compendio oggetto di pignoramento ricadano nel regime di comunione legale dei coniugi.

Ove tali beni risultino in titolarità solo o anche di terzi, ai quali non consti essere stato ancora effettuato avviso ex art. 599 comma 2 c.p.c., ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento, 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 dall'art. 498 comma 2 c.p.c.;

4. **a norma dell'art. 490 c.p.c.**, dell'avviso di vendita dovrà essere data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, sul "**portale delle vendite pubbliche**" del ministero della giustizia (per gli avvisi successivi al 19.02.2018) e sui seguenti siti internet: **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.rivistaastegiudizirie.it** e relativa sezione aste giudiziarie del tribunale di massa **www.tribunalemassa.it**.

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

- “Il giornale” nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del tribunale di massa;
- “Il sole 24 ore” pagina nazionale dedicata al tribunale di massa, relativamente agli avvisi di vendita relativi 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 tel. 0425 460355 fax 0425.461490, e-mail [info.mass@ediservicesrl.it](mailto:info.mass@ediservicesrl.it), e-mail [info.mass@ediservicesrl.it](mailto:info.mass@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.

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

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



Salvo quanto espressamente modificato dal presente avviso, la pubblicità, le modalità di presentazione delle 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).

L'avviso dovrà essere altresì comunicato almeno 30 (trenta) giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi;

5. 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 delle udienze vista meglio, in caso di indisponibilità);
6. il professionista delegato disporrà la vendita alle seguenti condizioni:
  - a. precisando che la descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa;
  - b. precisando che ognuno, tranne il debitore, (qualora si tratti di giudizio endo-esecutivo) è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o, nel caso non intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile e tale procuratore parteciperà alla vendita "per persona da nominare";
7. la vendita sarà effettuata con le modalità della vendita **senza incanto**;
8. le **offerte di acquisto** dovranno essere effettuate secondo le seguenti modalità:
  - a. le offerte di acquisto dovranno essere presentate 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



Emesso in formato elettronico. Per informazioni e per il download del presente avviso, visitate il sito internet: [www.tribunale.massacarrara.it](http://www.tribunale.massacarrara.it)



dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerente può anche versare una cauzione più alta.

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

10. le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza e all'ora sopra detti:

**in caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

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

**in caso di pluralità di offerte:** si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. in ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine sessanta secondi dall'offerta precedente non potrà essere inferiore, similmente all'ipotesi di vendita con incanto: ad euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a euro 50.000,00; ad euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a euro 50.000,00, sino ad euro 120.000,00; ad euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a euro 120.000,00, sino ad euro 200.000,00; ad euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00. allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;

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

indicato un medesimo termine per il pagamento, si aggiudica il bene a favore dell'offerente che abbia depositato per primo la busta contenente l'offerta;

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

12. nel caso in cui non siano proposte offerte 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 precedente 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 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 giudice, riportando nella relativa istanza l'ammontare complessivo delle spese assistite dal privilegio ex art. 2770 c.c..

13. il professionista delegato preciserà inoltre che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (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.

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

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

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

16. 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.

17. il professionista delegato provvederà ad effettuare, se del caso, la **denuncia** prevista dall'art. 59 d.lgs. 42/2004 (**codice dei beni culturali e del paesaggio**) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

#### ULTERIORI ATTIVITÀ SUCCESSIVE ALLA VENDITA

18. predisposizione del **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 Giudice 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;





d) **fisserà appuntamento avanti a sé (presso un'aula del palazzo di giustizia) per l'approvazione da valersi quale udienza ex art. 596 c.p.c. entro 30 giorni dal deposito di cui al punto seguente.**

e) **provvederà a depositare il suddetto piano (e del provvedimento di fissazione della comparizione delle parti avanti a sé) telematicamente presso la cancelleria ed ad inviarlo, tramite PEC e, in mancanza, a mezzo posta raccomandata a.r., alle parti tutte (costituite e contumaci), 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.**

● 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 curerà l'emissione degli ordini alla banca depositaria per il pagamento (a mezzo bonifico bancario oppure altro mezzo che valga quale prova legale dell'avvenuta esecuzione del pagamento) delle somme a ciascuno spettanti e l'esecuzione degli ordini predetti e, in caso di riparto definitivo, l'estinzione del conto della procedura; **in ogni caso, il professionista depositerà in via telematica in cancelleria copia del verbale il giorno successivo all'udienza, unitamente a dettagliato rendiconto di tutte le operazioni svolte, compresi i pagamenti effettuati.**

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

22. 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, 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.**

23. Nel caso di insorgenza, nel corso delle operazioni di vendita, di difficoltà o contestazioni, il professionista delegato, potrà rivolgersi al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 591-ter c.p.c..

24. 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 processo esecutivo.

**F I S S A**

l'udienza per la eventuale chiusura del processo o comunque per verifica dell'andamento dello stesso **per il giorno 12.12.2018 alle ore 9.00** (con ciò confermando l'udienza fissata con provvedimento reso a verbale all'udienza tenuta il giorno 25.07.2018).

**M A N D A**

alla **cancelleria** di comunicare il presente provvedimento alle parti e di sottoporne stampa su supporto cartaceo al professionista delegato per presa comunicazione e per accettazione dell'incarico e delle disposizioni specificate nella presente ordinanza (la stampa sottoscritta dal delegato sarà conservata nel sottofascicolo "*verbali e ordinanze del giudice*").

Massa, **07.08.2018**

**IL GIUDICE**

**Dr. Alessandro Pellegrini**

provvedimento depositato telematicamente in cancelleria  
il cancelliere

il professionista delegato-custode  
per presa comunicazione e per accettazione dell'incarico alle condizioni sopra specificate.

Massa, addì \_\_\_\_\_

sottoscrizione \_\_\_\_\_

Stampa: D:\MFC\AMINA Emanna Dr. ADIB ADE C D A MFC CA 3 Seria# 77724601107...074089768707944 Eimata Dr. DEI EGDI ALESSANDRO Emanna Dr. ADIB ADE C D A MFC CA 3 Seria# 4449604766474457790609943474