



TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCCA

Sezione Civile

Il Giudice dott.ssa Maria Giulia D'Ettore,
sciogliendo la riserva formulata all'udienza del 1.10.21;
rilevato che non vi è contestazione sull'*an* della divisione da parte dei comparenti;
rilevato che i comparenti hanno chiesto la vendita dell'immobile di cui alla perizia del Geom. Benucci;
rilevato che la perizia evidenzia la non comoda divisibilità dei beni oggetto della divisione;
letti gli artt. 591 bis, 569, co. 3, 785 e 788 c.p.c.;

DISPONE

la vendita della piena proprietà dei beni oggetto della domanda, così come descritti ed individuati per confini, dati catastali, titoli di provenienza e situazione urbanistica nella sopra citata perizia, qui da intendersi richiamata *per relationem*, al prezzo base risultante dalla stessa perizia;

DELEGA

per la vendita e le altre operazioni di cui all'art. 591 *bis*, il **DOTT. ALESSANDRO SISTI**, che fisserà senza indugio, e comunque entro i termini di cui all'art. 569 comma III c.p.c., la data del primo esperimento.

La vendita verrà eseguita con modalità telematica sincrona mista, regolata dall'art. 22 del D.M. 26 febbraio 2015, n.32, comunque entro i termini di cui all'art. 569 comma III c.p.c., la data del primo esperimento.

Concede termine al professionista delegato **sino al 8.7.2022** per lo svolgimento delle operazioni delegate; qualora insorgano difficoltà il professionista delegato potrà rivolgersi a questo giudice ex art. 591 *ter* c.p.c.

Evidenzia che il termine assegnato al professionista delegato tiene conto dell'eventualità che si debbano esperire sino a cinque tentativi di vendita nel periodo delegato. Resta ovviamente inteso che non appena si proceda (al primo o ai successivi tentativi) alla vendita, il professionista provvederà immediatamente ad attivarsi per eseguire le ulteriori operazioni delegate relative alla fase successiva all'aggiudicazione.

FISSA

in 120 giorni dall'aggiudicazione il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento.

PUBBLICITA' DELL'AVVISO DI VENDITA

Stabilisce ex art 490 c.p.c. quali forme di pubblicità da compiersi almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- 1) la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma I, e 631 *bis* c.p.c.;
- 2) la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti Internet: www.ivglucca.com, www.astalegale.net, nonché sul sito del Tribunale di Lucca e sulla pubblicazione Newspaper Aste dedicata al Tribunale di Lucca;
- 3) la pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto sul quotidiano Il Tirreno edizione di Lucca e Viareggio, nonché pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza, della perizia con i relativi allegati, sui siti www.entitribunali.it e www.aste.immobiliare.it comprensivo della pubblicazione sul sito commerciale www.immobiliare.it, a cura della A. Manzoni & C. S.p.A., con le tariffe riservate dalla stessa al Tribunale di Lucca nel novembre 2017.

Negli avvisi verranno di norma inseriti anche foto, planimetrie, ed eventualmente filmati dell'immobile.

Il delegato potrà inoltre eseguire la pubblicità anche su ulteriori siti gratuiti purché autorizzati dal Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e 173 *ter* disp. att. c.p.c., e solo ove richiesto da parte procedente, provvederà anche alla affissione di manifesti murali nel Comune di Lucca e nei Comuni dove sono siti gli immobili oggetto della vendita.

Nell'esecuzione della pubblicità, il delegato provvederà ad attenersi al Provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008. Gazzetta Ufficiale n.47 del 25/02/2008.

La pubblicità verrà effettuata dal delegato, a spese delle parti in solido, il quale all'uopo costituirà senza indugio un fondo spese di €. 1000,00 su conto corrente intestato alla procedura, che, ove necessario, provvederà ad integrare adeguatamente e tempestivamente su richiesta del delegato, e sul quale il delegato opererà senza necessità di autorizzazione del giudice; ove il fondo spese non venga tempestivamente costituito o integrato il delegato trasmetterà gli atti al giudice istruttore.

DISCIPLINA DELLE OFFERTE DI VENDITA

Le offerte d'acquisto presentate in via telematica.

- 1) Le offerte d'acquisto presentate in via telematica andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, da intendersi qui richiamate *per relationem*.

Le offerte telematiche dovranno contenere la prova del versamento della cauzione, nella misura del 10% del prezzo offerto, con bonifico avente data valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Nell'avviso di vendita verrà indicato l'IBAN del conto corrente intestato alla procedura sul quale depositare la cauzione per le offerte telematiche.

Le offerte d'acquisto presentate in via analogica.

2) Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate presso lo studio del delegato o altro luogo nella sua disponibilità entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita.

Sulla busta chiusa, contenente l'offerta, dovranno essere indicati, ai sensi dell'art.571, co.4 cpc, soltanto il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data d'udienza fissata per l'esame delle offerte.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

Le offerte analogiche dovranno essere corredate da un deposito per cauzione pari al 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare bancario, che il delegato verserà senza indugio su conto corrente presso lo stesso istituto di credito sul quale opererà tramite *internet banking*. Il delegato nella sua qualità sottoscriverà direttamente il contratto di conto corrente intestato alla procedura, potendo avvalersi del servizio on line offerto dalla banca, quest'ultimo a lui intestato, al fine di gestire i conti delle procedure tempo per tempo assegnategli.

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) l'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- d) il termine di pagamento del prezzo che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione; gli oneri tributari dovranno essere corrisposti entro trenta giorni dalla richiesta del professionista delegato;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà alla apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno successivo alla scadenza del termine, presso il suo studio o altro luogo nella sua disponibilità, nell'ora indicata nell'avviso di vendita, con le modalità previste dagli articoli da 571 a 573 cpc.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) In riferimento al disposto di cui all'art.574 c.p.c., quando farà luogo alla vendita, disporrà il versamento del prezzo su conto corrente bancario intestato alla procedura; il termine perentorio entro il quale l'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento, come già sopra evidenziato, è fissato in 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel minor termine, indicato dall'aggiudicatario, nell'offerta di acquisto);

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

4) nel caso in cui l'aggiudicatario si avvalga di mutuo per il pagamento del prezzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nella bozza di decreto di trasferimento predisposta dal delegato sarà inserita la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il delegato provvederà, anche ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.:

1) alla determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile a norma dell'art. 568 primo comma, tenendo conto della perizia di stima in atti, e delle eventuali note depositate ex art. 173 *bis* comma IV disp. att. c.p.c. nonché dell'offerta minima di cui all'art. 571 comma II c.p.c., e alla determinazione della cauzione, in misura non superiore al decimo del prezzo, e del termine entro il quale la cauzione deve essere prestata,

2) agli adempimenti di cui all'art. 570 c.p.c. e 173 quater disp. att. c.p.c.;

3) alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art.572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.;

4) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

5) a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di quattro compreso il primo), da espletarsi tutte con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto di quello precedente (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del quarto esperimento di vendita, un ulteriore esperimento di vendita, da espletarsi con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti della metà (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, anche in tal caso, alla redazione e notificazione di un nuovo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti

pubblicitari, come sopra regolamentati; - a restituire gli atti al giudice nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.;

6) a fissare l'ulteriore vendita nel caso previsto dal combinato disposto degli artt. 574, u.c., e 587 c.p.c.

7) a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice istruttore unitamente fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;

8) ad avvisare l'aggiudicatario dell'obbligo di pagare la quota di compenso del delegato prevista dall'art 2 comma 7 del D.M. 227/2015;

9) 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, a spese dell'aggiudicatario; nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice ai sensi dell'art. 586 c.p.c., a spese della procedura; per tali incombenze preleverà dal conto corrente della procedura le somme necessarie senza necessità di autorizzazione alcuna;

10) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

11) ad ordinare alla banca la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari; la restituzione avverrà a mani del depositante, o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate;

12) alla formazione del progetto di distribuzione ed a trasmetterlo a questo giudice che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, provvederà ai sensi dell'art. 596 c.p.c.

Fissa per il prosieguo l'udienza del 15.7.2022, ore 10.30, disponendo che su istanza di parte o anche d'ufficio, qualora le operazioni delegate dovessero essere completate in anticipo rispetto al termine assegnato, la predetta udienza potrà essere anticipata.

SI COMUNICHI.

Lucca, 8 ottobre 2021

Il Giudice
dott.ssa Maria Giulia D'Ettore