

am 1197/204
Reg. 10.121
10/2011

1/2009 R.G.E.

TRIBUNALE DI SANT'ANGELO DEI LOMBARDI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Delega ex art. 591 bis c.p.c. e contestuale nomina di custode

a. dott. Marcello Rotondi, a scioglimento della riserva

gli atti e i documenti della procedura, sentiti gli interessati
venuti all'udienza del 8/3/2011 fissata per l'autorizzazione alla
ita;

nuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati, con delega delle
azioni ex art. 591 bis c.p.c.;

ovato, altresì, che ai sensi dell'art. 559 quarto comma, è necessario nominare
custode diverso dal debitore posto che nella specie non emergono motivi per
nere che detta nomina sia priva di utilità; che anzi essa consentirà una
liore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio e, permettendo
i interessati all'acquisto di visionare il cespite incrementerà sensibilmente
probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di
ato;

DISPONE

vendita dei beni del bene immobile pignorato nella presente procedura da

Unicredit Security Financing Bank S.p.A.

confronti di

ta la relazione di stima del perito nominato

DETERMINA

valore del compendio pignorato in conformità a quanto indicato dal perito
l'elaborato già depositato

DELEGA

compimento delle operazioni di vendita:

Per. Renucci Giallo

con studio in

Coltur

nomina contestualmente custode ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c.,
segnandogli, a titolo di **fondo spese**, la somma di € 1500 che
è a carico del creditore istante, da versarsi entro 15 giorni dalla
unicazione del presente provvedimento (in caso di omesso versamento nel
termine suindicato il professionista delegato comunicherà l'eventuale rinuncia
all'incarico e restituirà gli atti all'Ufficio per la dichiarazione di
procedibilità).

professionista verificherà nuovamente la corrispondenza tra il diritto del
titolo indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'
adempimento degli incombenzi ex art. 498 c.p.c.; in caso di mancata vendita
entro 24 mesi da oggi il fascicolo verrà comunque rimesso a questo giudice; in
caso di vendita il professionista delegato trasmetterà il fascicolo entro 180
giorni dalla aggiudicazione, unitamente al progetto di distribuzione.

il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti
nel fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del
Tribunale.

DISPONE

e il custode:

- 1) **notifichi** il presente provvedimento - ove possibile - al domicilio reale del debitore esecutato, anche nell'ipotesi in cui il debitore abbia eletto domicilio in luogo diverso da quello di residenza o non abbia eletto domicilio;
- 2) **effettui** immediatamente un sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, presentandosi con una copia del provvedimento di nomina, redigendo 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, 3° comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a continuare ad abitare nell'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
- 3) **provveda** eventualmente, ove ne ravvisi la necessità e previa autorizzazione del Giudice, ad accendere presso una banca apposito conto corrente intestato alla procedura esecutiva e vincolato disgiuntamente al suo ed all'ordine del Giudice dell'Esecuzione; **riscuota** i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versate dai titolari di contratti di locazione o di affitto; **versi** senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente di cui al precedente punto 4; **segnali** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno due mensilità;
- 4) **verifichi** se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi; se l'immobile risulta occupato da terzi, il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene e, se esistente, acquisirà il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo prodotto; in caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (ad es. certificato di residenza storico, contratti di fornitura di servizi quali acqua, luce gas); qualora emerga l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà ad inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta e comunicherà mediante relazione la circostanza al Giudice ed ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale; se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile alla procedura, il custode ne darà comunicazione immediata mediante relazione al Giudice ed ai creditori al fine di ottenere un ordine di liberazione immediata dei beni occupati; in ogni caso il custode comunicherà agli occupanti che essi non devono in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve essere in loco per consentire la visita del bene; che deve 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 può disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno

dell'aggiudicazione il Giudice emetterà comunque provvedimento di liberazione dell'immobile;

provveda all'amministrazione ed alla gestione dei beni pignorati, **segnalando** eventuali necessità di urgente manutenzione degli stessi;

segnali ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3° comma c.c.;

qualora taluno degli immobili sia in condominio, **dia immediata comunicazione** della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando 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; **partecipi** alle assemblee condominiali eventualmente convocate; **inviti** l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle deliberazioni delle assemblee condominiali, e di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio; **accerti**, **richiedendo** a tal fine 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 l'anno precedente, trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in

accompagnandoli di persona o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza alcun costo, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o, in alternativa, **segnalando** eventuali comportamenti del debitore tali da rendere eccessivamente onerosa o più onerosa la visita del bene o comunque ogni circostanza che giustifichi la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali; si precisa che il custode deve impedire 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 o con il debitore. Lo stesso giorno, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile separatamente e differenziati. Il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto svolgimento delle vendite giudiziarie. Per la stessa ragione il custode non deve rivelare informazioni al debitore o a meno altre persone interessate, né, a maggior ragione, fornire i

informazioni agli eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità relative alla vendita anche il numero telefonico;

il Custode deve informare il Giudice dell'esecuzione;

il Custode non lo esenti. **provveda** ad intimare il rilascio dell'immobile se il debitore non sia stato autorizzato a risiedervi o all'eventuale permanenza temporanea. In caso di inadempimento spontaneo il custode **renda**

dell'aggiudicazione il Giudice emetterà comunque provvedimento di liberazione dell'immobile;

- 6) **provveda** all'amministrazione ed alla gestione dei beni pignorati, **segnalando** eventuali necessità di urgente manutenzione degli stessi;
- 7) **segnali** ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3° comma c.c.;
- 7) qualora taluno degli immobili sia in condominio, **dia** immediata **comunicazione** della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando 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; **partecipi** alle assemblee condominiali eventualmente convocate; **inviti** 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; **accerti**, interpellando a tal fine 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;
- 8) **si adoperi**, accompagnandoli di persona o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura, **segnalando** eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali; si precisa che il custode deve 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: pur se nello stesso giorno, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile ad orari differenziati. Il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie. Per la stessa ragione il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate, né, a maggior ragione, fornire i loro nomi;
- 9) **fornisca** ogni utile informazione agli eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico;
- 10) **intervenga** alle udienze fissate dal Giudice dell'esecuzione;
- 11) salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti, **provveda** ad intimare il rilascio dell'immobile al debitore esecutato che sia stato autorizzato a risiedervi o all'eventuale occupante senza titolo; in caso di inadempimento spontaneo il custode **renda**

immediatamente edotto il Tribunale per l'adozione dei provvedimenti necessari all'esercizio dell'azione di rilascio;

- 12) **renda** trimestralmente, a norma dell'art. 593 c.p.c., il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: 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) i provvedimenti ottenuti.

Il Giudice dell'Esecuzione

AVVERTE

1. il debitore che egli rimane esclusivo titolare del diritto di proprietà e dei conseguenti oneri, reali e personali, anche di natura fiscale o erariale, anche ai fini della responsabilità ex art. 2051 c.c.; a lui andranno, pertanto, rivolte tutte le richieste relative provenienti da terzi;
2. i soggetti che a qualsiasi titolo occupano l'immobile che essi rimangono penalmente e civilmente unici responsabili della buona conservazione del bene pignorato.

AUTORIZZA

il custode ad accedere agli immobili pignorati, anche al fine di consentire la visita degli stessi agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro.

Il delegato provvederà quindi a:

- VENDITA SENZA INCANTO -

1) fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal deposito dell'avviso di vendita di cui al punto E per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;

2) fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

3) stabilire il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

4) stabilire il modo e il termine di 60 giorni per il versamento del prezzo, da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del Giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato nonché delle spese alle spese di trasferimento;

oppure

5) qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore Fondiario quella parte del prezzo che corrisponda al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; tale termine, per le procedure iniziate anteriormente all'1/1/94, dovrà essere di trenta giorni dall'aggiudicazione, per le procedure iniziate successivamente a tale data dovrà essere di 60 giorni dall'aggiudicazione; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima dell'asta, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata all'aggiudicatario e le modalità del versamento;

redigere un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico ed effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, su di un quotidiano a diffusione locale e su Internet.

L'annuncio conterrà gli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c. ed in ogni caso le seguenti informazioni sull'immobile offerto in vendita, secondo la seguente classificazione: **comune** ove è situato l'immobile, **Quartiere**, frazione, località, ecc., via, piazza, ecc.; **tipologia** (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); **caratteristiche** (superficie, vani, piano, interno, ecc.); eventuali **particolarità** (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); **Condizione** (libero, occupato, dal debitore/da terzi); **altri eventuali dati di interesse** (giusta proprietà, quota, ecc.); **ammontare del prezzo base** per la vendita; **misura minima dell'aumento di offerta**; **data, luogo ed ora della vendita**; **numero R.G.E.** della procedura; **nominativo del Giudice dell'Esecuzione e del delegato**; **indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni**; **nominativo e recapito del custode** - se nominato.

Nonché mediante affissione all'albo del Tribunale;

sul sito Internet dovranno essere pubblicate anche la presente ordinanza e la relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp.att.c.p.c.;

Esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto B), procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto A); le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e.; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto C);
- qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e., la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e. ma inferiore all'offerta di cui al punto precedente, la stessa sarà accolta se non vi sia dissenso del creditore procedente;
- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente oppure procederà alla vendita all'incanto;

G) redigere il **verbale** relativo alle suddette operazioni;

Inoltre il delegato dovrà:

H) predisporre, se effettuato il versamento del prezzo nei termini previsti, il **decreto di trasferimento** (da trasmettere per la sottoscrizione del g.e., corredato del fascicolo, di un certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al g.e. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

I) entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del g.e., eseguire le **formalità** di cui all'art. 591 bis comma 2 n.5 c.p.c. e invitare i creditori a depositare le **note riepilogative dei crediti** entro i successivi 45 giorni;

L) prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle **imposte**, per la **voltura** e la **trascrizione del decreto di trasferimento** (spese a carico dell'acquirente) e per la **cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie** (spese a carico della procedura esecutiva), nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato;

M) entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori di cui al punto I), predisporre il **progetto di distribuzione**, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, **da trasmettere al g.e.** corredato della nota dettagliata della spesa (anche già prelevate) e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori;

provvedere alla restituzione degli atti alla Cancelleria affinché provveda pagamento delle singole quote dopo che il g.e. avrà dichiarato esecutivo il getto e ordinato i pagamenti.

- VENDITA CON INCANTO -

Per i casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per mancanza di offerte d'acquisto proposte entro il termine stabilito, per inefficacia delle offerte (art. 571 comma 2 c.p.c.) o per dissenso del creditore procedente a fronte un'unica offerta, il delegato provvederà:

a fissare la data della vendita all'incanto dell'immobile pignorato, previa emissione dell'avviso di cui all'art. 576 c.p.c., da comunicarsi a tutte le parti, anche a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o fax, e da notificarsi ai creditori iscritti non intervenuti; il predetto avviso dovrà essere trasmesso alla Cancelleria del Tribunale per l'inserimento nel fascicolo ufficio, entro il termine di 30 giorni dalla convocazione di cui al punto B.

La data della vendita all'incanto potrà essere fissata già nel primo avviso di vendita, salva la pubblicazione di un nuovo avviso per l'incanto nell'ipotesi in cui vi sia stata una protrazione dei tempi della vendita senza incanto che abbia impedito lo svolgimento dell'incanto.

ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;

sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c. e sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. entro 45 giorni;

avviso di cui alla lettera O) stabilirà:

- se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;
- il prezzo base dell'incanto come sopra determinato dal g.e.;
- il giorno e l'ora dell'incanto, non oltre 90 giorni dalla predisposizione dell'avviso;
- l'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo base, che dovrà essere versata a mani del delegato al momento della presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta, non più tardi delle ore 12,30 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'asta; l'importo per spese di trasferimento, che dovrà essere versato unitamente al saldo del prezzo; l'avvertimento che la mancata partecipazione all'incanto senza documentato o giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura del 9/10 dell'intero e la restante parte verrà acquisita alla procedura esecutiva;
- la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato al delegato e le modalità del deposito, da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato;

oppure

qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al Creditore Fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; tale termine, per le procedure iniziate anteriormente all'1/1/94, dovrà essere di trenta giorni dall'aggiudicazione, per le procedure iniziate successivamente a tale data dovrà essere di 60 giorni dall'aggiudicazione; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima dell'asta, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata all'aggiudicatario e le modalità del versamento;

- 1) il luogo in cui verranno compiute le attività di cui agli artt. 576 e ss. e le indicazioni di cui all'art. 173 quater disp.att. c.p.c.;
- 2) a disporre ed effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, con le medesime modalità indicate al punto E
- 3) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- 4) a redigere il verbale relativo alle operazioni di incanto con i contenuti previsti dall'art. 591 bis comma 4 c.p.c. e a procedere secondo quanto indicato ai punti da H) a N).
- 5) in caso di asta deserta, sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

In mancanza di istanze di assegnazione, il g.e.

Dispone

che il delegato proceda alla vendita ad un **prezzo inferiore di 1/4** a quello come sopra determinato dal g.e., secondo le modalità di cui ai punti da A) a G); in caso di esito infruttuoso, il delegato procederà a **successiva vendita all'incanto, al prezzo ribassato**, secondo le modalità di cui ai punti da O) a R); in caso di ulteriore infruttuoso esperimento il delegato provvederà ad informare il g.e..

Qualora non vi abbia già provveduto ai prescritti avvisi il creditore provvederà a notificare entro gg.30 il presente provvedimento ai creditori di cui all'art.498 c.p.c. non comparsi.

Sant'Angelo dei Lombardi, 8/3/11

Il giudice dell'esecuzione
dott. Marcello Rotondi