N. R.G. 368/2016

TRIBUNALE ORDINARIO di ALESSANDRIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dott. Camilla Milani

sciogliendo la riserva di cui al verbale di udienza in data 30 ottobre 2018;

ritenuto che la valutazione dell'immobile pignorato effettuata dal ctu appare corretta e che i metodi utilizzati risultano fondati su riscontri oggettivi, tenendo conto dei costi e degli oneri economici che incidono sulla determinazione del valore dell'immobile;

vista l'istanza di vendita formulata dal creditore procedente;

ritenuto che l'immobile deve essere posto in vendita con prezzo base d'asta di € 89.900 lotto 1 ed € 8.000 lotto 2;

rilevato che, in considerazione del valore dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso, la vendita con modalità telematiche, comportando maggiori costi e di fatto restringendo la platea dei possibili offerenti in considerazione della non sufficiente diffusione dell'uso dei mezzi informatici, appare pregiudizievole per gli interessi dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura

p.q.m.

provvede come da separato provvedimento alla delega delle operazioni di vendita e alla nomina, quale custode, dello stesso professionista delegato, essendo opportuna la concentrazione dei due incarichi nella stessa persona.

Si comunichi.

Alessandria, 31/10/2018

Il Giudice
dott. Camilla Milani

Firmato Da: MILANI CAMILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31e74411401a27657238881222656d4

n. 368/2016 R.E.S.

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ordinanza di vendita con delega ex artt. 569 e 591 bis *c.p.c.*

IL GE

Nella procedura esecutiva promossa da DOBANK SPA

nei confronti di [redacted]

verificata la regolarità delle notifiche e degli avvisi;

visti gli articoli gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

ritenuto che non sussistano elementi che facciano ritenere probabile che la vendita con l'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.,

ORDINA

la vendita del compendio immobiliare pignorato;

letto l'art. 568 c.p.c.;

vista la relazione dell'esperto e le osservazioni dei creditori e del debitore,

DETERMINA

il valore dei lotti così come segue:

lotto 1 = € 89.900 ; rilancio minimo: € 1.000 ; prezzo minimo dell'offerta € (- ¼)

lotto 2 = € 8.000 ; rilancio minimo: € 150 ; prezzo minimo dell'offerta € (- ¼)

visto l'art. 591 bis c.p.c;
visti l'art. 559 e l'art. 560 c.p.c.

DELEGA LE OPERAZIONI DI VENDITA E NOMINA CUSTODE-DELEGATO DEL COMPENDIO PIGNORATO IN SOSTITUZIONE DEL DEBITORE

Firmato Da: MILANI CAMILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31e744111401a27657238881222656d4

Avv.to **DARIO TITA**

DISPONE

che il Custode-Delegato:

1) estragga copia di tutti gli atti e i documenti del fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale, e di cui periodicamente verificherà la completezza; segnalerà al GE eventuali incompletezze ai fini dell'art. 567, terzo comma, c.p.c.; verificherà altresì la completezza e regolarità delle notifiche al debitore, ai comproprietari ed ai creditori iscritti, segnalando eventuali carenze al GE;

2) effettui al più presto, e comunque entro 30 giorni, sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento presentandosi con copia del provvedimento di nomina. Qualora sia impedito, richieda al Ge l'accesso con la forza pubblica. Rediga apposito verbale, dando conto dello stato di occupazione dell'immobile, anche eventualmente da parte di occupanti senza titolo. Comunichi al debitore che, se interessato, deve formulare al GE motivata istanza per ottenere l'autorizzazione a proseguire nell'abitazione dell'immobile; il Custode-Delegato successivamente comunicherà altresì la data della vendita, se già fissata, specificando agli occupanti che non devono ostacolare la attività del Custode-Delegato, che dovranno essere presenti *in loco* per consentire le preannunciate visite al bene e che i comportamenti non collaborativi provocheranno la revoca della precitata autorizzazione e l'ordine di liberazione, su tempestiva comunicazione del Custode-Delegato. Il Custode-Delegato provvederà all'esecuzione dell'ordine di liberazione ex art. 560, 4° comma, c.p.c. Il Custode-Delegato altresì invierà a mezzo pec a tutti i creditori sintetica comunicazione sull'esito del primo accesso effettuato, evidenziando le eventuali difficoltà incontrate;

3) effettui un nuovo controllo della proprietà dei beni pignorati, comparando i dati risultanti dalla documentazione ipocatastale ovvero della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente con quelli della

Firmato Da: MILANI CAMILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31e74411401a276572388812226566d4

relazione dell'esperto nominato da questo giudice;

4) provveda ad accendere, se non già esistente, apposito conto corrente intestato alla procedura esecutiva;

5) riscuota i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versate dai titolari di contratti di locazione o di affitto non opponibili alla procedura esecutiva (previo in questo caso comunicazione della circostanza al Ge per le opportune valutazioni); versi senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente della procedura; segnali tempestivamente al giudice della esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite;

6) segnali ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva e al Giudice della esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone *ex* art. 2923, co. 3°, c.c.;

7) segnali al GE eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;

8) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dia immediata comunicazione della nomina all'amministrazione condominiale invitandolo a trasmettergli copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, della documentazione di supporto e di ogni altra inerente alla gestione del condominio, ivi compresa quella relativa a spese straordinarie oggetto di delibera condominiale;

9) accompagni di persona, o a mezzo di un suo Custode-Delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese, tutti gli interessati all'acquisto ad esaminare l'immobile oggetto della procedura. Il Custode-Delegato deve organizzare le visite in orari differenziati adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascuno interessato non venga contattato o identificato dagli altri. A richiesta, metterà a disposizione, preferibilmente in formato elettronico, copia della ordinanza di vendita e della perizia, fornendo altresì ogni altro più utile chiarimento in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene. Preciserà le spese straordinarie eventualmente già

Firmato Da: MILANI CAMILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31e74411401a276572388812226566d4

deliberate nonché gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base all'art. 63, co. 2°, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore; preciserà infine natura ed ammontare presumibile degli esborsi che andranno sostenuti dall'aggiudicatario. Il nome ed il recapito del Custode-Delegato saranno inseriti nella pubblicità commerciale;

10) intervenga alle udienze fissate dal GE;

11) renda il conto della sua gestione, a norma dell'art. 593 c.p.c. per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia con la seguente cadenza temporale: trimestralmente se l'immobile è fruttifero; altrimenti ogni sei mesi. I conti parziali e quello finale specificheranno: 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. Il rendiconto dovrà essere depositato in fascicolo e una copia sarà inviata a mezzo pec ai creditori, debitori, nonché ai comproprietari che ne facciano richiesta. Al momento del deposito della bozza del progetto di distribuzione, il Custode-Delegato depositerà il rendiconto finale della gestione. Il Ge fisserà l'udienza di approvazione del conto in uno con quella del piano di riparto.

ASSEGNA

al Custode-Delegato un fondo spese omnicomprensivo per le attività di custodia, per il pagamento della pubblicità ex art. 490 co. 1 c.p.c. (portale delle vendite pubbliche), della pubblicità ex art. 490 co. 2 c.p.c. (siti internet e complementare) la somma di € **2.000,00**, che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente, e che dovrà essere versato entro 30 giorni dalla comunicazione degli estremi del conto della procedura; pone altresì a carico del procedente/surrogante le eventuali integrazioni necessarie. Dispone che, in caso di mancato versamento delle somme suddette senza giustificato motivo, il Custode – Delegato inoltri tempestiva comunicazione al G.E, che potrà valutare il comportamento omissivo

Firmato Da: MILANI CAMILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31e74411401a27657238881222656d4

dei creditori procedenti o comunque muniti di titolo esecutivo ai fini della dichiarazione di improseguibilità della procedura

DISPONE

che il Custode-Delegato provveda:

1) a fissare la prima vendita entro 4 mesi dall'incarico e a redigere l'avviso di vendita secondo lo schema *fac simile* predisposto dal GE - e disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari - precisando che tutte le attività si svolgeranno avanti al Custode-Delegato nel luogo da questi indicato nell'avviso medesimo. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario il Custode-Delegato inserirà l'avviso che a norma dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385/1993 l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo direttamente alla banca procedente, salvo richiesta di subentro nel contratto di finanziamento. Nell'avviso di vendita il Custode-Delegato avrà cura di concedere il termine di 90 gg. per il deposito delle offerte e di fissare per il primo giorno successivo non festivo la data dell'udienza per la deliberazione sulle offerte o per la gara *ex* art. 573 c.p.c.; indicare nell'avviso che il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base ai sensi dell'art. 571/III c.p.c.; indicare le eventuali formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione. Il Custode-Delegato avrà cura di notificare al debitore esecutato e ai creditori iscritti non intervenuti l'avviso di vendita 45 giorni prima della data fissata e di effettuare le pubblicità in conformità alle circolari adottate dal Tribunale. Il Custode-Delegato redigerà verbale delle operazioni di vendita effettuate;
2) il Custode-Delegato delibererà sulle offerte pervenute; in caso di offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Custode-Delegato procederà alla vendita se ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione; in caso di pluralità di offerte inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;
3) il professionista delegato provveda sull'istanza di assegnazione che sia stata

Firmato Da: MILANI CAMILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31e74411401a276572388812226566d4

depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. per ciascun tentativo di vendita, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 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;

4) il professionista delegato dovrà provvedere a:
   - determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;
   - 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;
   - a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;
5) a fissare il successivo esperimento di vendita entro 4 mesi, previa riduzione del prezzo base fino ad un quarto e concedendo il termine massimo di legge (90 gg.) per il deposito di offerte irrevocabili. Dovrà però riferire prontamente al GE e chiedere istruzioni ove appaia utile la prosecuzione della vendita a prezzo invariato;
6) a ricevere le cauzioni ed i versamenti per saldo prezzo e per spese versandoli sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva: il Custode-Delegato è autorizzato ad effettuare tutti i depositi ed i prelievi necessari, salvo rendiconto;
7) a comunicare tempestivamente al GE il mancato pagamento del saldo prezzo;
8) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex* art. 508 c.p.c.;
9) a comunicare all'aggiudicatario l'importo delle spese e degli oneri

Firmato Da: MILANI CAMILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31e74411401a276572388812226566d4

conseguenti alla vendita, tenuto conto delle eventuali agevolazioni fiscali spettanti sulla base degli atti o delle richieste dell'aggiudicatario e le modalità del versamento da eseguirsi entro 120 giorni dall'aggiudicazione; comunicherà immediatamente l'aggiudicazione al GE, affinché provveda all'emissione dell'ordine di liberazione, qualora non sia già stato adottato;

10) a predisporre il decreto di trasferimento entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e dal pagamento degli ulteriori oneri e spese e previo ulteriore aggiornamento delle visure immobiliari. Al decreto di trasferimento saranno allegati il certificato di destinazione urbanistica, se previsto dalla legge, e le visure ipotecarie aggiornate. Dopo la firma da parte del GE e gli adempimenti necessari della cancelleria, il professionista Custode-Delegato curerà l'esecuzione di tutte le formalità previste dall'art. 591 *bis*, n. 11, c.p.c. (registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni ove previsto); il Custode-Delegato provvederà altresì alla cancellazione dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, come ordinate dal GE;

11) a predisporre, entro 90 giorni dalla comunicazione della firma del decreto di trasferimento, il rendiconto finale con istanza di liquidazione del compenso; a predisporre nei 30 giorni successivi alla liquidazione del compenso una bozza del piano di riparto, previa verifica della somma disponibile sul conto ed acquisizione delle note di precisazione che i creditori invieranno entro il termine fissato dal Custode-Delegato. Dopo l'adozione da parte del G.E. dei provvedimenti previsti dall'art. 596 c.p.c., il Custode-Delegato provvederà a comunicare ai creditori e a notificare all'esecutato il deposito del piano di riparto e il decreto di fissazione udienza per la sua approvazione. Provvederà infine al pagamento delle somme spettanti ai creditori dopo la dichiarazione di esecutività del piano di riparto;

12) tutte le operazioni delegate dovranno essere compiute entro due anni dalla comunicazione della presente ordinanza. È esclusa la possibilità di

Firmato Da: MILANI CAMILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31e74411401a27657238881222656d4

sospensione o rinvio dell'asta se non per ordine del GE. All'esito delle operazioni delegate il Custode-Delegato rimetterà gli atti all'Ufficio, dando atto dell'intervenuta esecuzione dei pagamenti effettuati in esecuzione del progetto di distribuzione.

Dispone che ai sensi dell'art. 569, u.c., c.p.c. il creditore che ha chiesto la vendita provveda a notificare la presente ordinanza al debitore e ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c non intervenuti entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione.
Si comunichi.

Alessandria, 31/10/2018

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Camilla Milani

Firmato Da: MILANI CAMILLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31e74411401a27657238881222656d4