



TRIBUNALE ORDINARIO di BELLUNO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Nella procedura n. r.g.e. 152/2017

IL GE,

Visti ed applicati gli artt. 559 e 560 c.p.c;

NOMINA

Aste 33 srl di Treviso

quale custode del compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato,

DISPONE

che il custode:

1) 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, autorizza sin d'ora l'accesso con l'ausilio della forza pubblica. Rediga apposito verbale di immissione in possesso verificando anche l'esistenza di eventuali occupanti senza titolo. Comunichi al debitore la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita specificando agli occupanti che non devono ostacolare l'attività del custode e che dovranno essere presenti in loco per consentire le preannunciate visite al bene. Raccolga l'eventuale istanza del debitore esecutato occupante l'immobile di continuare ad abitare nell'immobile pignorato, corredata da impegno a non frapporre ostacoli e/o impedimenti allo svolgimento della procedura, e la trasmetta immediatamente al G.E. Il custode segnalerà immediatamente al giudice della esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, co. 3°, c.p.c. (revoca della autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione); darà immediata esecuzione al provvedimento di liberazione dell'immobile emesso dal G.E.;

2) 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; versi senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente bancario intestato alla procedura acceso dal professionista delegato, con facoltà di prelievo vincolata all'ordine del G.E., ovvero, in mancanza di conto corrente, depositi le somme riscosse presso la Cancelleria esecuzioni; segnali tempestivamente al giudice della esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite ovvero eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato; segnali ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva e al giudice della esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3°, c.c.; intimi tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti; eserciti le azioni previste dalla



legge ed occorrenti per conseguire la disponibilità del bene; qualora taluno degli immobili sia in condominio, dia immediata comunicazione della nomina all'amministrazione condominiale che inviterà 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; avvisi il debitore che deve pagare le spese condominiali e che in caso di mancato pagamento o di mancata collaborazione può essere disposta la liberazione dell'immobile;

3) accompagni prontamente e senza aggravio di spese tutti gli interessati all'acquisto ad esaminare gli immobili oggetto della procedura. Il custode deve organizzare le visite in orari differenziati adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascuno interessato non venga contattato o identificato dagli altri. A richiesta fornirà copia della ordinanza di vendita e della perizia fornendo altresì ogni altro più utile chiarimento e ragguaglio in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene. A tal fine manterrà attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 un idoneo recapito telefonico che sarà indicato sugli organi di informazione di cui all'ordinanza di vendita; preciserà se richiesto gli eventuali oneri condominiali dei quali l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore in forza dell'art. 63, co. 2°, disp. att. c.c.; il nome ed il recapito del custode saranno inseriti nella pubblicità commerciale;

4) il custode comunicherà la sua designazione all'esecutato e così pure l'ordinanza di vendita;

5) il custode coordinerà la propria attività con quella del delegato ove trattasi di soggetti distinti;

6) il creditore procedente o surrogante anticiperà o rimborserà a richiesta del custode le sole spese vive necessarie per l'esecuzione dell'incarico. Si autorizza fin d'ora il custode a richiedere il versamento a titolo di fondo spese della somma di euro 1.000,00, oltre IVA, con contestuale emissione di fattura. Il compenso finale sarà liquidato dal G.E.;

7) il custode renderà a norma dell'art. 593 c.p.c. il conto della sua gestione per ogni unità immobiliare trimestralmente se l'immobile è fruttifero, altrimenti ogni sei mesi, evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) le poste attive e quelle passive; c) le attività compiute; d) le istanze proposte; e) sommariamente i provvedimenti ottenuti. Ultimata la vendita, il custode depositerà, al momento del deposito della bozza di progetto di distribuzione, il rendiconto finale della gestione;

liquida

sin da ora in suo favore, per le prevedibili attività e spese connesse all'incarico qui conferito, fondo spese di Euro 1.000,00, oltre iva – da porsi a carico del creditore procedente;

IL GIUDICE

riserva ogni altro e più opportuno provvedimento in relazione a specifiche esigenze della custodia, autorizzando fin d'ora il custode ad avvalersi dell'assistenza della forza pubblica al fine di assicurare il rispetto dell'efficacia immediatamente esecutiva del provvedimento di nomina;

ORDINA



al debitore esecutato di rendere ostensibile l'immobile al CUSTODE nominato ed ai terzi dal medesimo accompagnati, abilitando il predetto ex art. 68 c.p.c. a richiedere in via di assoluta urgenza l'ausilio della Forza Pubblica e/o di un fabbro in ogni ipotesi di diniego.

vista l'istanza di vendita;

ritenuto che il valore dell'immobile pignorato debba essere determinato da esperto, per la ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 568 comma 3° c.p.c.;

nomina esperto stimatore

Germano Zanon

Liquidando in favore dello stesso €. 800,00 oltre iva ed accessori, a titolo di acconto, ponendo il relativo importo a carico del procedente secondo il principio di anticipazione;

si precisa che, ai sensi dell'art. 161 co. 3 disp. Att. c.p.c., con l'ordinanza di vendita verrà liquidato il compenso sulla base dell'importo stimato; l'esperto dovrà presentare nuova istanza per la liquidazione del compenso a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile, determinando il compenso sulla base del prezzo realizzato; l'esperto indicherà l'importo complessivo oggetto della liquidazione e l'importo residuo da ricevere a saldo;

invita sin da ora l'esperto stimatore a provvedere alla predisposizione della c.d. A.P.E. ovvero comunque ad acquisirla, previa verifica se, per la tipologia dei beni compendio della procedura in epigrafe, detta certificazione sia necessaria; per il caso in cui la certificazione sia resa, liquida sin da ora in suo favore a titolo di compenso la somma onnicomprensiva di Euro 250,00 oltre rimborso chilometrico, per ogni lotto periziato, in tale compenso comprendendosi eventuali conferme di validità, se ed in quanto necessarie in relazione al concreto andamento della procedura. Laddove all'interno del medesimo lotto vi siano più edifici oggetto di separate certificazioni, il compenso è di Euro 250,00 per la prima e di Euro 150,00 per ciascun ulteriore certificato. Si procederà al pagamento congiuntamente alla liquidazione dell'elaborato peritale;

che invita

A provvedere all'accettazione dell'incarico sul quesito come da separato provvedimento (unitamente alla check list) trasmettendo, entro dieci giorni, atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla Cancelleria e presente sul sito del Tribunale nella sezione modulistica (⇒ esecuzioni immobiliari ⇒ giuramento telematico esperto), invitando il ctu ad utilizzare per la predisposizione dell'elaborato il software disponibile gratuitamente e previa registrazione all'indirizzo <https://belluno.efisystem.it>;



ritenuta l'opportunità di provvedere contestualmente alla fissazione dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c.

FISSA

per la comparizione delle parti l'udienza del giorno **25.06.2019 ore 10.15**

ORDINA

al debitore esecutato di rendere ostensibile l'immobile all'esperto stimatore nominato, abilitato da questo giudice ex art. 68 c.p.c. a richiedere in via di assoluta urgenza l'ausilio della forza pubblica e/o di un fabbro in ogni ipotesi di diniego e di consegnare al predetto esperto stimatore la seguente documentazione:

1. codice fiscale
2. documentazione relativa alla concessione di licenza edilizia ovvero alla formulazione di domanda di condono allo stato non definita;
3. certificato di abitabilità o agibilità dell'immobile pignorato;

AVVISA IL DEBITORE

che alla udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita dell'immobile; che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita, di versare un importo pari a un quinto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di trentasei rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata;

AVVISA I COMPROPRIETARI

che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 cod. proc. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al giudice della esecuzione, ai sensi dell'art. 600 cpc. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato: tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota dichiara a verbale la propria intenzione e ne assevera la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla procedura. Non verranno concessi rinvii allo scopo di formalizzare la offerta.

Si comunichi a cura della Cancelleria al perito, al custode e si notifichi al creditore procedente;

si notifichi, a cura del creditore procedente, alle altre parti, ai comproprietari e ai creditori iscritti non intervenuti almeno 30 giorni prima della udienza.



Belluno, 07/10/2018

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Fabio Santoro

