



TRIBUNALE DI MASSA

N° ....27/013 RUOLO GENERALE ESECUZIONI

CRON: 1064

Il G.E., Dott. G. Fabbrizzi

Rilevato che il creditore procedente nell' esecuzione n° 27/013 ha chiesto procedersi alla vendita del bene immobile pignorato

DISPONE

la vendita del bene immobile individuato nella perizia in atti (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) con delega delle operazioni ex art. 591bis c.p.c.;

DELEGA

.....il dr. Federico Santangeletta..... per le operazioni di vendita secondo le modalità indicate dall'art. 569 comma 3 c.p.c. relativamente ai beni oggetto della procedura in epigrafe, per l'espletamento degli incombeni previsti dall'art. 591 bis c.p.c., fino alla predisposizione del decreto di trasferimento e della bozza del progetto di distribuzione; nonché per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c.;

DETERMINA

in € 1.000,00 il fondo spese, da versare, da parte del creditore procedente (o da altro creditore che intenda assumersene l'onere), sul conto corrente vincolato alla procedura per le prime incombenze della procedura, entro sessanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza. Dispone che in caso di mancato versamento nel termine stabilito senza giustificato motivo il professionista delegato provvederà a rimettere senza indugio il fascicolo al G.E. per gli opportuni provvedimenti, specificando se intenda rinunciare all'incarico conferitogli.

FISSA TERMINE

di giorni 120 dalla comunicazione al delegato della presente ordinanza per la pubblicazione del primo avviso di vendita ed eguale termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata;

dispone che:

⇒ in caso di mancata vendita entro diciotto mesi da oggi il fascicolo venga rimesso a questo Giudice;

### DISPONE

⇒ Che il professionista verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incombeni ex art. 498 c.p.c;

⇒ Che della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- 1) affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo tribunale;
- 2) espletamento degli incombeni pubblicitari secondo le modalità operative indicate nelle disposizioni generali sulle vendite immobiliari adottate dal G.E. e, comunque, per quanto in esse non previsto, secondo quanto stabilito dall'art. 490 c.p.c.

Della vendita sarà data notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte. Al riguardo si stabilisce che tutti gli adempimenti pubblicitari siano eseguiti a cura della Ediservice srl con sede in Via San Donà 28/b int. 1 Venezia Mestre- tel 041/5369911 fax 041/5351923 e-mail [info.massa@ediservicesrl.it](mailto:info.massa@ediservicesrl.it) che provvederà a redigere l'estratto di vendita e alla pubblicazione sul "Quotidiano il Tirreno e/o la Nazione" ed. regionale e sul sito Internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), regolarmente iscritto nell'elenco Ministeriale con PDG del 30/09/09. L'estratto verrà, inoltre, pubblicato sul "Canale Aste" edito da Edicom Finance s.r.l. in onda su Sky dedicato alle vendite Immobiliari. Canale n. 810.

Inoltre gli utenti potranno richiedere informazioni attraverso il numero verde 800630663.

Il professionista dovrà, inoltre, provvedere a reperire presso il CTU 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 ( piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ect...>);
- tipologia ( appartamento, terreno, villa, negozio, locale etc.);
- comune e indirizzo dove è situato l'immobile;
- caratteristiche ( superficie, vani, piano etc...);
- condizione ( libero, occupato, dal debitore, da terzi);
- ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto;
- termine e luogo per la presentazione delle offerte;
- 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 sui quotidiani e siti internet sopra indicati.

Eseguita la pubblicità, dovrà il delegato affiggere un cartello "Vendesì" (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 è altresì comunicato almeno 30 (trenta) giorni prima vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.
- ⇒ le offerte saranno presentate presso lo studio del professionista delegato con le modalità da questi indicate;
- ⇒ l'esame delle offerte, l'eventuale gara tra gli offerenti e l'eventuale incanto abbiano svolgimento 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).
- ⇒ Che il professionista delegato disponga la vendita alle seguenti

## CONDIZIONI

- precisi che la descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa;
- precisi che ognuno, tranne il debitore, 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";  
Quanto alla vendita senza incanto le offerte di acquisto dovranno essere effettuate secondo le seguenti modalità:
  - a. le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore stabilite ed a partire dalla data stabilita dal professionista delegato sino al giorno precedente la data della vendita.
  - b. nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare;
  - c. l'offerta contenuta nella busta dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione contenente:
    - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile posto in vendita, il quale dovrà anche personalmente presentarsi all'udienza fissata per la deliberazione sull'offerta, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare"; se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; in caso di domanda presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; se l'offerente è minorenne la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
    - il lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
    - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

- il termine ed il modo di versamento del saldo del prezzo (che il delegato provvederà a depositare presso l'Istituto di Credito indicato), nonché degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine non potrà essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
  - d. l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta;
  - e. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché assegno circolare intestato alla procedura, di un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
  - f. che l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.
  - g. Le buste saranno a aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza e all'ora sopra detti; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; 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 valutati fino a Euro 50.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili di valore 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.
  - h. nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
  - i. le buste contenenti l'offerta dovranno recare in epigrafe solo le indicazioni stabilite nelle condizioni generali per le vendite immobiliari già pubblicate da questo G.E.
- 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, il venerdì della seconda settimana successiva alla data sopra fissata per l'esame delle offerte, alle stessa ora, si svolgerà udienza per la vendita all'incanto innanzi al professionista delegato presso i locali del Tribunale.
  - Nel caso in cui anche l'esperimento della vendita con incanto si riveli infruttuoso, il professionista delegato, verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del creditore procedente o di altro munito di titolo, provvederà senza indugio, previa fissazione di un prezzo inferiore ad  $\frac{1}{4}$  a quello precedente, ad assegnare sia un termine di giorni quindici per l'integrazione delle somme necessarie per le formalità pubblicitarie in caso di incapienza del saldo giacente sul libretto intestato alla procedura; sia un termine, non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta, entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.
  - Qualora si verifichino nuovamente le condizioni di cui all'art. 569, comma 3°, secondo periodo, c.p.c. il venerdì della seconda settimana successiva alla data sopra fissata per l'esame delle offerte, alle stessa ora, si svolgerà udienza per la vendita all'incanto innanzi al professionista delegato presso i locali del Tribunale. L'esito negativo della vendita con incanto è regolato dalla disposizione sopra riportata.
  - La sequenza delineata dovrà ripetersi sinché 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 G.E.

Precisi che sia in caso di vendita senza incanto sia in caso di vendita con incanto:

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

-In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, e degli oneri, diritti e spese di vendita, entro il termine indicato in offerta e, comunque, entro giorni 60 dall'aggiudicazione stessa.

- Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura da depositarsi sul conto corrente intestato alla procedura.

- Nei casi previsti dall'art. 41 T.U.B., l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5, verseranno direttamente alla banca, nel termine sopra stabilito, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, per la parte assistita dalla prelazione ipotecaria;

- L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 del codice di procedura civile ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese

- 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. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito dopo l'avvenuta 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.

-In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 c.p.c.

- Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara o l'incanto, il professionista delegato ordinerà immediatamente all'istituto di credito convenzionato la restituzione della cauzione e di ogni altra somma depositata da coloro che non si saranno resi aggiudicatari, mediante bonifico sul conto che i predetti soggetti prontamente comunicheranno.

- la cauzione dell'aggiudicatario sarà versata sul libretto o conto corrente bancario, intestato alla procedura esecutiva, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso l'istituto designato nelle condizioni generali di vendita in vigore presso questo Ufficio Esecuzioni Immobiliari; su tale conto saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento.

- in caso di richieste di sospensione della vendita, inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice, e, in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita.

-gli avvisi di vendita di cui agli artt. 570 e 576 c.p.c.( quest'ultimo con la contestuale fissazione dell'udienza per l'audizione delle parti a seguito della diserzione dell'incanto), l'invito ai creditori, a seguito della vendita, a depositare le memorie di precisazione crediti e note spese con i documenti giustificativi e in generale ogni altro atto di competenza del delegato da svolgersi nel contraddittorio delle parti devono essere notificati, a cura del delegato, alle parti e ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c.; le

notificazioni non sono necessarie nel caso in cui l'atto sia adottato dal professionista nel corso di un'udienza di cui le parti hanno avuto comunicazione (art. 176 c.p.c.);

## OPERAZIONI SUCCESSIVE ALLA VENDITA

- Predisposizione del decreto di trasferimento trasmettendo senza indugio al giudice il fascicolo. Al decreto, se previsto dalla legge, deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica aggiornato dell'immobile
- Esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento ( ad es: quella di cui all'art. 12 DL n. 59 del 1978) nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586, nonché ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c, ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, conseguente al trasferimento del bene, con autorizzazione a richiedere all'aggiudicatario eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento;
- Nel caso previsto dall'art. 9 del D L.vo 20 Giugno 2005 n. 122 ( Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della Legge 2.08.2004 n. 210), alla comunicazione ivi prevista, secondo le modalità ivi stabilite;
- Consentire, nel corso della procedura svolta davanti a Lui, l'intervento dei legali degli interessati e l'accesso da parte dei medesimi al fascicolo degli atti e dei documenti detenuti.

Nel caso di insorgenza di difficoltà o contestazioni, il Professionista delegato, potrà rivolgersi al Giudice Dell'esecuzione per i provvedimenti di cui all'art. 591 ter.

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 Dell'esecuzione.

Ad incarico espletato, e prima della formazione del progetto di distribuzione, il Professionista delegato, dovrà rimettere al Giudice Dell'esecuzione, nota spese, con specificazione della attività svolta, del compenso richiesto e delle spese anticipate, distintamente per la procedura e l'aggiudicatario.

## INDICA

per il deposito della somma da versarsi dall'aggiudicatario e delle altre somme pertinenti alla presente procedura su conto corrente da accendersi a Suo nome e vincolato alla procedura, la Cassa di Risparmio di Lucca

## INVITA

Il Professionista delegato a segnalare immediatamente al Giudice dell'esecuzione 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.

## DELEGA

per la formazione di bozza del progetto di distribuzione il medesimo Professionista e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- Il professionista delegato inviterà tutti i creditori a presentare le note di precisazione del credito entro giorni **90** dalla udienza nella quale il bene è stato aggiudicato e quindi rimetterà le stesse al G.E. unitamente alla richiesta di liquidazione delle proprie competenze e al riepilogo dei crediti con specifica degli eventuali diritti di prelazione.
- In seguito alla liquidazione da parte del G.E. provvederà, su incarico di quest'ultimo, a predisporre il piano di riparto nell'ipotesi in cui vi siano più creditori, altrimenti si provvederà d'ufficio al riparto.
- Consegnerà altresì modulo per consentire al creditore di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi.
- Inviterà inoltre i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il professionista invierà analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza;
- Tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice;
- Il delegato, in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, richiederà, alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto.
- Il professionista redigerà quindi il progetto di distribuzione; fisserà appuntamento avanti a sé per l'approvazione da valersi quale udienza ex art. 596 c.p.c. (anche agli effetti delle disposizioni seguenti) fatto salvo quanto previsto all'ultimo punto; provvederà a depositarlo presso la cancelleria, la quale provvederà a dare comunicazione dell'udienza per l'approvazione del progetto almeno dieci giorni prima, specificando che il progetto si trova

- depositato in cancelleria affinché possa essere consultato e che la mancata comparizione importerà l'approvazione del progetto;
- Una volta redatto, egli provvederà ad inviarlo, anche tramite posta elettronica, almeno 15 giorni prima dell'udienza, ai creditori ed al debitore, in modo tale che essi possano comunicargli eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti in tempo utile;
  - Qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.
  - Provvederà inoltre ad evidenziare se vi sono creditori assistiti con patrocinio a carico dello Stato specificando distintamente le spese esposte da questi ultimi e specificando altresì se si sono alternati più difensori per la medesima parte distinguendo per ciascuno di essi le rispettive competenze professionali.
  - Nel caso in cui tra i creditori vi siano soggetti assistiti con patrocinio a carico dello stato, il delegato rimetterà il progetto di distribuzione al G.E. che fisserà udienza per l'approvazione avanti a sé; il delegato provvederà in tal senso anche qualora avanti a quest'ultimo vengano formulate contestazioni al progetto di distribuzione, allegando propria nota in merito;
  - Nel caso necessiti di istruzioni, il delegato le richiederà nelle forme di cui all'art. 591 ter c.p.c.;
  - svolta l'udienza per la discussione del progetto formato 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) delle somme a ciascuno spettanti e a curare l'esecuzione degli ordini predetti e, in caso di riparto definitivo, l'estinzione del libretto della procedura; in caso di riparto definitivo approvato, il professionista delegato potrà autorizzare il ritiro dei fascicoli; in ogni caso, il professionista curerà l'invio via fax alla Cancelleria di copia del verbale il giorno successivo all'udienza;

### § § § §

Visto l'art 559, terzo e quarto comma c.p.c.:

ritenuto essenziale al fine di garantire un più celere ed efficace svolgimento della procedura di vendita sostituire il custode *ex lege* del compendio immobiliare pignorato;  
ritenuto che non emergono, allo stato, circostanze che facciano ritenere inutile la sostituzione del debitore nella custodia

### NOMINA

Custode Giudiziario del compendio in vendita, il medesimo professionista qui delegato.

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



In caso di necessità di intraprendere azioni legali, il Custode ne riferirà immediatamente a questo Giudice Dell'esecuzione e provvederà in proposito, intendendosi, 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 E AVVISI AL DEBITORE O ALL'OCCUPANTE

1. accederà all'immobile pignorato recando seco copia del provvedimento di nomina, che consegnerà al debitore esecutato o all'occupante, se presenti;
2. verificherà l'attuale stato di detenzione dell'immobile comunicando all'eventuale occupante, sia esso terzo o debitore, la data della vendita forzata;
3. comunicherà al debitore o all'occupante che eventuali comportamenti illegittimi potranno portare alla revoca dell'autorizzazione ad abitare l'immobile in attesa della vendita forzata ed al suo immediato sgombero;
4. comunicherà al debitore o all'occupante che le spese condominiali loro incombenti dovranno comunque essere pagate sino 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 alla procedura;
6. comunicherà all'occupante che nel caso di rifiuto di consegnare copia del contratto di locazione, il Giudice dell'Esecuzione emetterà ordinanza di immediata liberazione dell'immobile;
7. accerterà, presso l'amministratore del condominio l'importo delle pendenze relative all'anno in corso ed a quello precedente (da menzionarsi nella pubblicità se di importo rilevante);

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

9. fornirà alle persone interessate all'acquisto le informazioni del caso sull'immobile pignorato, precisando che non dovranno sopportare né spese dell'atto notarile né provvigioni di mediazione, che le ipoteche ed i pignoramenti verranno cancellati a cura del Tribunale, che potranno ottenete mutuo con garanzia ipotecaria sull'immobile stesso e che, al momento dell'aggiudicazione, il Giudice dell'esecuzione- salvo opponibilità della locazione- emetterà ordinanza di liberazione dell'immobile;
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 se 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 di 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 di accesso;

13. ove occorrente, si farà ausiliare dalla forza pubblica di cui sin da ora si autorizza la richiesta, anche in caso di immobile inaccessibile e disabitato, con espressa autorizzazione alla sostituzione della serratura e ritenzione delle chiavi;
14. preavviserà almeno tre giorni prima coloro che occupano l'immobile pignorato (debitore o conduttore), consentendo il differimento della visita solo in presenza di comprovate e giustificate ragioni e segnalando prontamente al Giudice Dell'esecuzione eventuali comportamenti ostruzionistici;
15. fornirà agli interessati che lo richiedano copia libera del modulo pre stampato di partecipazione alla vendita e copia della perizia.

#### ALTRI COMPITI

16. curerà in genere la buona conservazione dell'immobile e, a tal fine, stipulerà polizza assicurativa a garanzia dei rischi incendio, crollo, rovina e responsabilità civile per danni cagionati a terzi presso Axa Assicurazioni, fatta salva la copertura di ulteriori specifici rischi da concordare previamente con il G.E.;
  17. verificherà, all'interno dell'immobile pignorato, la presenza di mobilio, arredi e suppellettili non oggetto di pignoramento (art. 556 c.p.c.) e, nel caso in cui, per lo stato di conservazione e/o la vetustà, sia manifesto l'*animus dereliquendi* del proprietario, provvederà senza indugio agli incumbenti necessari per il loro smaltimento; in caso contrario, si adopererà per raccogliere, nel verbale di accesso, espressa dichiarazione liberatoria del debitore con riguardo alla custodia dei mobili; diversamente, qualora ciò non sia possibile e non sia immediatamente apprezzabile l'*animus dereliquendi* del proprietario, il custode procederà immediatamente all'offerta per intimazione a norma degli artt. 1209, co. 2°, c.c., 73, 75 disp. att. c.c., provvedendo successivamente al deposito delle cose offerte (artt. 1210, 1212 c.c.; 77 disp. att. c.c.) presso l'I.V.G., salvo che, per qualsiasi motivo, la custodia non risulti eccessivamente dispendiosa, dovendosi procedere, in tal caso, alla vendita a norma dell'art. 1211 c.c.
  18. comunicherà all'occupante l'immobile che la locazione stipulata o eventuali rinnovi intervenuti dopo il pignoramento sono comunque inefficaci verso l'acquirente, e che le somme da Lui versate debbono intendersi non a titolo di canone bensì quali indennità per indebita occupazione;
  19. riscuoterà le suddette somme, se esistenti, versandole sul libretto o conto corrente vincolato alla procedura;
  20. renderà 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) sommariamente i provvedimenti ottenuti.
- Copia di ogni rendiconto, con allegato l'estratto trimestrale del conto corrente intestato alla procedura, dovrà essere inviata a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, alle parti (creditore, pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari) che ne abbiano fatto richiesta; ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile il custode depositerà il rendiconto finale della gestione.

R.G. es

Manda la Cancelleria per la comunicazione al delegato e la trasmissione di copia degli atti del fascicolo (che avverrà a cura e sotto la responsabilità del professionista delegato).

Manda al creditore precedente per la notifica della presente ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti nel termine di giorni sessanta dalla sua comunicazione

Massa, 22.10.2014

Il Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Gianpaolo Fabbrizzi

Il cancelliere c1  
Ivalda Tupputi