



TRIBUNALE DI MASSA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Nella procedura N. 153/2011 R.G. Esecuzioni Immobiliari

promossa da
UNICREDIT SPA MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

contro



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

rilevato che il creditore procedente ha chiesto procedersi alla vendita del bene immobile pignorato;
esaminata la documentazione in atti;
sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591-*bis* c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un Commercialista*Avvocato;
visti gli artt. 569 e 591-*bis* c.p.c.,

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita del compendio immobiliare come meglio individuato nella perizia in atti (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); nonché la predisposizione del decreto di trasferimento e della bozza di progetto di distribuzione;
nonché al compimento delle formalità in conseguenza di eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c.;

AVV. ROBERTA CATAPIANI

INDIVIDUA

tutti i beni pignorati da considerarsi in un unico lotto.

DETERMINA

il valore del compendio pignorato nel seguente modo: come da somma dei valori indicati nelle perizie previo abbattimento del 15%.



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. Tuttavia le spese di pubblicazione degli avvisi di vendita non sono ricomprese nel sopraindicato fondo spese.

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;

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

PUBBLICITÀ

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 incombenti 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 operativa in Rovigo, Via Verdi, 2 Rovigo tel. 0425 460355 Fax 0425.461490, e-mail info.massa@ediservicesrl.it.

e-mail info.massa@ediservicesrl.it che provvederà a redigere l'estratto di vendita e alla pubblicazione sui seguenti canali:

- quotidiano **"Il Giornale"** nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
- quotidiano **"Il Sole 24 ore"** pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa, relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000;
- free press **"Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa"** free press **"Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia"** dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali della Lombardia editi e distribuiti da Ediservice Srl;
- sito internet ufficiale del Tribunale di Massa www.tribunalemassa.it e sito Internet www.asteannunci.it, regolarmente iscritto nell'elenco Ministeriale con PDG del 30/09/09.

Con riferimento alle vendite con prezzo base di valore superiore ad € 50.000,00 Ediservice Srl provvederà alla gestione dei seguenti servizi di pubblicità complementare:



- scheda informativa su “Canale Aste “ - web TV www.canaleaste.it regolarmente iscritto nell’elenco Ministeriale edita da Edicom Finance Srl e dedicato alle vendite immobiliari;
- Servizio “**Gestionale Aste**” con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali Internet immobiliari privati quali ad esempio www.casa.it.

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 (ove differenti dalla vendita dell’intera proprietà) ;
- tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale etc.);
- comune e indirizzo dove è situato l’immobile;
- caratteristiche (superficie, vani, etc...);
- stato di occupazione del bene in presenza di atto opponibile alla procedura;
- ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto;
- 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 per estratto sui quotidiani e siti internet sopra indicati.

Eseguita la pubblicità, dovrà il delegato affiggere un cartello “Vendesi”(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).

DISPONE

che 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.

che le offerte saranno presentate presso lo studio del professionista delegato con le modalità da questi indicate;

che 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), piano1, 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.
- in caso di **richiesta ex art. 41 T.U.L.B.** avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), a trasmettere tempestivamente a questo G.E. la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sul libretto della procedura allegando il calcolo (approssimativo) delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi notarili, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti; all'esito della predetta comunicazione, accantonate le somme necessarie per le spese della procedura, il Giudice dell'Esecuzione emetterà ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario;
- 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 provvedimento 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, a scelta tra:

- CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA S.P.A.;
- BANCO POPOLARE (ex CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA, PISA E LIVORNO).

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;**

Massa, 15/04/2015

Il Giudice dell'Esecuzione
D.ssa Elisa Pinna



TRIBUNALE DI MASSA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Nella procedura N. 153/2011 R.G. Esecuzioni Immobiliari

promossa da
UNICREDIT SPA MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

contro



ORDINANZA DI NOMINA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO
EX ARTT. 559 E 560 C.P.C.

Visto ed applicato l'art. 559 c.p.c.;

rilevato che con il pignoramento il debitore è costituito custode dei cespiti pignorati
considerato che il debitore non ha osservato **gli obblighi su di lui incombenti, avendo omesso di depositare il rendiconto ex art. 560 comma 1 c.p.c. o di richiedere l'autorizzazione a continuare ad abitare l'immobile ex art. 559 comma 3 c.p.c.;**

ritenuto che appare inoltre assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla **sostituzione del custode ex lege;**

ritenuto, infatti, che la sostituzione nella custodia possa avere utilità per la vendita, consentendo sia una migliore gestione ed amministrazione del compendio pignorato (non solo quando questo è occupato da terzi), sia un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto,

SOSTITUISCE

nella custodia del compendio pignorato il debitore esecutato,

E NOMINA

AVV. ROBERTA CATAPIANI

già Delegato alla vendita, quale custode giudiziario in sostituzione del debitore, conferendogli i seguenti compiti, secondo quanto previsto dagli artt. 559 e 560 c.p.c.:

- controllare la completezza e la regolarità della documentazione ex art. 567 c.p.c. in atti segnalando immediatamente al Giudice eventuali problemi; in particolare segnalerà utilizzando l'apposito modello già diramato da questo Ufficio (o se necessario integrando con apposita relazione scritta) la carenza/incompletezza: della documentazione ipotecaria e catastale; della continuità del ventennale ipotecario; degli eventuali avvisi ai creditori iscritti, ai comproprietari o ai



creditori sequestranti; della nota di trascrizione del pignoramento; della corrispondenza degli estremi catastali indicati nel pignoramento e quelli risultanti dall'estratto del catasto al momento della notificazione del pignoramento. Resta fermo che il controllo sulla regolarità delle notificazioni del pignoramento e degli avvisi ex art. 498, 599 c.p.c. competerà esclusivamente al G.E..

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione ordinaria o straordinaria (e a procedere agli interventi di manutenzione, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione), intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti (previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione); incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti e segnalando l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923 comma 3 c.p.c.;

- all'aggiornamento e alla riscossione dei canoni di locazione ovvero di altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile;

- provvedere a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico su libretto vincolato al numero alla procedura e all'ordine del giudice dell'esecuzione, per il quale presenterà apposita istanza di autorizzazione all'apertura ove se ne ravvisi la concreta esigenza (es: riscossione canoni di locazione dell'immobile pignorato);

- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione;

- a verificare lo stato di conservazione e manutenzione del bene svolgendo relazione al Giudice dell'Esecuzione su eventuali difformità dalla perizia o su altre difficoltà per la vendita, nonché sullo stato di occupazione, sulle condizioni igienico-sanitarie e sulla regolarità amministrativa dell'immobile;

- a comunicare (quando la situazione lo richieda) per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico-familiari del/gli occupante/i e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni;

- effettuare nel più breve tempo possibile il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, 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 risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);

- dare comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni; al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante:

- 1) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata;
- 2) che, se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;
- 3) che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita; il custode, quindi, concorderà con l'occupante l'immobile almeno un pomeriggio a settimana in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura; in ogni caso egli, nello stabilire le modalità di



accesso e di visita, nonché nel compimento di tutte le attività a lui demandate, dovrà sempre agire anche al fine di garantire la dignità e la riservatezza degli occupanti le unità immobiliari soggette a procedura;

- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene, notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dall'emissione del relativo provvedimento;

- ad esercitare (previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione e, se necessaria, nomina di un legale) tutte le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità materiale del compendio pignorato e a curare l'esecuzione dell'ordine di liberazione anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario salvo che questi non lo esentino;

- 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 incombeni 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.

- fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;

- accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;

- a vigilare sulla condotta del/i debitore/i e/o degli altri occupanti l'immobile, anche con riguardo all'ordine di liberazione impartito dal Giudice;

- ad installare o sostituire dispositivi di sicurezza, serrature o, comunque, mezzi di tutela ed allarme, al fine di evitare illecite intrusioni nell'immobile, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione;

- a realizzare piccola pubblicità della vendita presso l'immobile (affissione di cartelli, comunicazione ai proprietari degli immobili adiacenti ed altre forme pubblicitarie analoghe);

- a fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;

- a 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 (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;

- a prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile;



- a segnalare a questo Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

- riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile; versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul libretto bancario aperto vincolato al numero della procedura e all'ordine del Giudice dell'Esecuzione; segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità;

- alla rendicontazione trimestrale e finale in ordine all'amministrazione e conservazione del bene: nel rendiconto dovrà indicare specificamente, per date e numero, gli accessi effettuati, i sopralluoghi finalizzati all'accompagnamento degli interessati all'acquisto ed ogni altra attività pertinente, oltre a formare una tabella dei movimenti di cassa redatta secondo lo schema semplice delle entrate ed uscite;

- curare in genere la buona conservazione dell'immobile e, a tal fine, **stipulare polizza assicurativa a garanzia dei rischi incendio, crollo, rovina e responsabilità civile per danni cagionati a terzi**, fatta salva la copertura di ulteriori specifici rischi da concordare previamente con il G.E.

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo; il creditore procedente provvederà a rimborsare o ad anticipare al custode le spese vive sostenute o sostenende nell'esecuzione dell'incarico.

AUTORIZZA

Il custode ad accedere agli immobili pignorati, anche al fine di consentire la visita dei cespiti agli interessati all'acquisto, disponendo sin d'ora, ove il debitore non consentisse l'accesso all'immobile il giorno previsto di cui gli sarà dato avviso con raccomandata A/R, che il custode possa avvalersi dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro.

DISPONE

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:

- entro 10 giorni dalla nomina il custode, **ritirata in cancelleria copia della relazione di stima**, notificherà il presente provvedimento di nomina al domicilio del debitore esecutato;

- effettuerà **un primo accesso agli immobili pignorati** presentandosi con copia del provvedimento di nomina ed insieme al perito stesso; verificherà quindi se uno o più beni siano occupati dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;

- ove l'immobile **sia occupato dal debitore** e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato, che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori – e non con il solo procedente – proponendo un accordo nel più breve tempo possibile;

- se l'immobile **risulti occupato da terzi** il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene e acquisirà se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. certificato residenza storico, contratti di fornitura di servizi – acqua, luce, gas);

- ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta,



comunicherà la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale;

- ove non venga esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne dà comunicazione al G.E.;

- in ogni caso il custode comunicherà agli occupanti che essi non devono in alcun modo ostacolare la sua attività; che nei giorni preventivamente concordati l'occupante dovrà essere *in loco* per consentire la visita del bene; che dovrà 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 potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice ordinerà comunque il rilascio del bene;

- in ogni caso il custode accerterà, **interpellando 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). Specificherà allo stesso amministratore 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; parteciperà alle assemblee condominiali eventualmente convocate; il custode inviterà 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;

- emesso il **provvedimento di rilascio**, il custode provvederà a estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il custode notificherà quindi anche l'avviso di rilascio concordando la data con l'Ufficiale giudiziario;

- in concomitanza con la pubblicazione dell'inserzione sui previsti quotidiani il custode **affiggerà un cartello «VENDESI» presso il portone di ingresso dell'immobile;**

- il custode **non rivelerà** ai richiedenti la vendita se vi sono o meno altre persone interessate, né, a maggior ragione fornirà i loro nomi.

DISPONE

Il Custode dovrà depositare, presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, almeno 10 giorni prima dell'udienza di vendita dei lotti oggetto della procedura, il rendiconto delle attività custodiali sino ad allora svolte per la procedura affinché le parti possano averne conoscenza; in assenza di osservazioni nel corso dell'udienza di vendita, la relazione depositata si riterrà approvata.

MANDA

alla Cancelleria per la comunicazione al delegato nonché custode giudiziario e la trasmissione di copia degli atti del fascicolo (che avverrà a cura e sotto la responsabilità del professionista delegato);

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

Massa, 15/04/2015

Il Giudice dell'Esecuzione
D.ssa Elisa Pinna

