

Il Giudice

preso atto delle conclusioni rassegnate dal CTU nominato in ordine alla non comoda divisibilità del bene;

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 oggetto di caua;

DETERMINA

il valore dei lotti così come segue:

lotto unico € 89.000,00 rilancio minimo: € 1.000,00;

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 DELEGATO DEL  
COMPENDIO PIGNORATO IN SOSTITUZIONE DEL DEBITORE

il Notaio dott.ssa Nicoletta Spina con studio in Padova \_\_\_\_\_.

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 precedente con quelli della relazione dell'esperto nominato da questo giudice;
- 4) provveda ad accendere, se non già esistente, apposito conto corrente intestato alla procedura esecutiva presso TRIBUNWEB;
- 5) verifichi, unitamente all'esperto designato per la stima dell'immobile e al Custode-Delegato alla vendita, ove già nominato, la documentazione ipotecaria e catastale in atti e segnali al Giudice le eventuali lacune; esamini la relazione ove sia stata già depositata;
- 6) 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;
- 7) segnali ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva e al Giudice della

- esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone *ex art.* 2923, co. 3°, c.c.;
- 8) segnali al GE eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
  - 9) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dia immediata comunicazione della nomina all'amministrazione condominiale invitandola 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;
  - 10) 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 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;
  - 11) intervenga alle udienze fissate dal GE;
  - 12) 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 di € 850, che pone provvisoriamente a carico del creditore precedente; pone altresì a carico del precedente/surrogante le eventuali integrazioni necessarie.

#### DISPONE

che il Custode-Delegato provveda:

1. a fissare la prima vendita entro 6 mesi dall'incarico e a redigere l'ordinanza e l'avviso di vendita secondo lo schema *fac. simile* predisposto dal GE, precisando che tutte le attività da svolgersi in Cancelleria o avanti al GE si svolgeranno avanti al Custode-Delegato nel luogo da questi indicato nell'avviso medesimo. Le cauzioni, il saldo prezzo e l'importo per le spese saranno ricevute dal Custode-Delegato ancora secondo le modalità indicate nell'avviso. 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 precedente, salvo richiesta di subentro nel contratto di finanziamento. Con l'ordinanza di vendita il Custode-Delegato avrà cura di concedere il termine di 90 gg. per il deposito delle offerte nella vendita senza incanto e di fissare per il primo giorno successivo non festivo la data dell'udienza per la deliberazione sulle offerte senza incanto o per la gara *ex art.* 573 c.p.c.; indicare sia nell'ordinanza sia nell'avviso che il prezzo offerto potrà essere anche inferiore al massimo di un quarto del prezzo base ai sensi dell'art. 572/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'ordinanza di

vendita 45 giorni prima della data fissata e di effettuare le pubblicità in conformità ai protocolli adottati 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;

3. a comunicare tempestivamente al Ge il mancato pagamento del saldo prezzo;

4. a fissare il successivo esperimento di vendita 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;

5. 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;

6. ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex art. 508 c.p.c.*

7. a comunicare all'aggiudicatario l'importo delle spese e degli oneri conseguenti alla vendita, tenuto conto delle eventuali agevolazioni fiscali spettanti sulla base degli atti o delle richieste dell'aggiudicatario, il termine di 120 giorni e le modalità di versamento; comunicherà immediatamente l'aggiudicazione al GE, affinché provveda all'emissione dell'ordine di liberazione, qualora non sia già stato adottato;


8. 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 sarà allegato, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica. 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 su richiesta dell'aggiudicatario alla cancellazione dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, come ordinate dal GE;

9. 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;

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

Il Giudice

  
dottoressa Manuela Elburgo