



**TRIBUNALE ORDINARIO di MANTOVA**  
**Sezione SECONDA**

nella procedura esecutiva n.90 /2015 ruolo gen.esecuz.  
promossa

DA

CONTRO

Oggi 22/04/2016 sono comparsi per

per

per l'avv.

per nessuno

Per il debitore nessuno è comparso.

Il creditore precedente insiste nell'istanza di vendita già depositata e nella liberazione dell'immobile

Il creditore chiede l'applicazione dell'art. 41 TULB.

Il giudice dell'esecuzione immobiliare dott. Andrea Gibelli

- esaminati gli atti e la documentazione depositata;
- premesso che l'esperto ha già depositato la stima del compendio pignorato;
- vista l'istanza di vendita avanzata da creditore munito di titolo esecutivo;
- ritenuto che debba essere disposta la sostituzione del debitore nella funzione di custode ex art. 559 IV co. c.p.c.;
- visto l'art.13 del D.L. 83/2015;
- visto il novellato art.591 bis c.p.c.;
- valutato che non si ravvisa l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita ai sensi del comma secondo della norma indicata e quindi va disposta la delega del compimento delle operazioni di vendita ad un



professionista, secondo le modalità indicate al terzo comma dell'art.569 c.p.c.;  
ritenuto di non dover disporre la pubblicità sui quotidiani locali;

### **DISPONE**

la sostituzione del debitore nell'ufficio di custode dei beni pignorati e nomina quale nuovo custode il direttore dell'I.V.G. di Mantova al quale fa obbligo di far pervenire a questo ufficio il rendiconto alle scadenze previste dalla legge o a richiesta di questo ufficio, autorizzando sin da ora il nominato custode a gestire attivamente ed economicamente i beni staggiti ricavandone rendite e profitti ed esercitando, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguirne la disponibilità, segnalando a questa autorità giudiziaria la necessità di interventi di manutenzione urgente;

il custode è altresì incaricato di fare visionare il bene pignorato ai soggetti interessati all'acquisto, avendo cura di evitare che tra i potenziali acquirenti vi possano essere forme di contatto;

visto l'art.560 III co. c.p.c.,

### **ORDINA**

la liberazione dell'immobile pignorato a cura del custode entro il 31/8/2016;

### **ORDINA**

alla parte esecutata di fornire al nuovo custode il rendiconto dell'attività svolta sino ad oggi nonché ogni altro documento necessario al fine di adempiere compiutamente all'incarico affidatogli;

### **DISPONE**

procedersi alla vendita dei beni immobili indicati esattamente nella relazione di stima del perito, secondo la divisione in lotti dal medesimo proposta;

### **DELEGA**

le operazioni di vendita

al **Notaio Dott. Luca Lubrano Di Ricco**, già iscritto nel relativo elenco di cui all'art. 179 ter delle disp. di attuazione del c.p.c. per le operazioni di vendita dei beni pignorati.

Ai sensi dell'art.569 III co. c.p.c.,

### **STABILISCE**

- **l'ammontare della cauzione**, non inferiore al decimo (1/10) del prezzo offerto mediante deposito di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) intestato al Professionista delegato;
- **il prezzo base nell'importo pari al valore determinato dall'esperto nominato ridotto del 15%**;
- **l'offerta minima nell'importo pari al prezzo come sopra determinato ridotto del 25%**;



- **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione per il versamento del prezzo** mediante assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato, salvo l'ipotesi di cui all'art. 41 comma IV e V D.Lgs. n. 385/93, in cui, se non intenderà avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal V comma, l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente alla BANCA procedente quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito per capitale, interessi, accessori e spese dedotta la cauzione già versata, e l'eventuale residuo prezzo mediante assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato.

Il professionista delegato:

- a) provvederà a fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione di offerte di acquisto ai sensi dell'art.571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé, presso il Tribunale di Mantova, per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti, con l'avvertenza che le operazioni di vendita dovranno esaurirsi entro diciotto mesi dalla data della presente delega, salva proroga tempestivamente e motivatamente richiesta;
- b) provvederà a verificare l'appartenenza in capo a parte esecutata del diritto pignorato, rimettendo con solerzia gli atti al giudice dell'esecuzione in caso negativo;
- c) verificherà l'esistenza di creditori iscritti o di comproprietari non avvisati, rimettendo con solerzia gli atti in caso di positivo riscontro al giudice dell'esecuzione;
- d) provvederà ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, se non rinvenute agli atti;
- e) curerà tutti **gli adempimenti pubblicitari** che dovranno essere richiesti **A CURA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA** alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (tel. 0586 20141, fax 0586 201431) che svolgerà la funzione di soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione della pubblicità sui quotidiani, secondo le modalità e i tempi di cui alla circolare dell'Ufficio Esecuzioni del 7 gennaio 2015, e a tal fine redigerà l'avviso di vendita ex art. 570 c.p.c., da pubblicare a spese del creditore procedente sul quotidiano la "*La Gazzetta di Mantova*" – solo ove la pubblicità risulti prevista dal presente verbale - **e da inserire in ogni caso, sempre a cura del delegato e sempre a spese del creditore procedente, unitamente alla perizia di stima, privata del nominativo di parte esecutata, su rete internet sia al sito [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it); –che al sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)**, avviso il quale dovrà contenere i seguenti dati conoscitivi:



- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del professionista delegato alla vendita;
- c. numero lotto;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);
- e. tipologia del bene (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- j. **ammontare del prezzo base e dell'offerta minima che può essere formulata**;
- k. data, luogo ed ora fissata per la vendita senza incanto e per l'eventuale vendita con incanto, se disposta dal giudice;
- l. nome del custode, con indicazione del relativo numero telefonico;
- m. siti internet dove è pubblicato l'avviso di vendita e la relazione di stima;

f) provvederà, infine, agli incumbenti indicati nell'art.591 bis c.p.c. di seguito indicati:

1) previa verifica della corretta esecuzione delle pubblicità disposta procederà esclusivamente a vendita senza incanto, e quindi agli adempimenti previsti dall'art. 570 c.p.c. non ritenendo probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art.568 c.p.c.;

2) alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;

3) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

4) alle operazioni dell'incanto- ove fosse stato disposto - e all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'articolo 581;

5) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583;



6) sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'articolo 584 e sul versamento del prezzo nella ipotesi di cui all'articolo 585, secondo comma;

7) sulla istanza di assegnazione di cui all'articolo 590 e 591, terzo comma;

8) alla eventuale fissazione del nuovo incanto e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 591, anche con riduzione sino ad un quarto del prezzo base;

9) alla fissazione dell'ulteriore incanto nel caso previsto dall'articolo 587;

10) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'articolo 508;

11) a predisporre il decreto di trasferimento, nonché, dopo la firma del giudice dell'esecuzione, alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento;

12) alla formazione del progetto di distribuzione entro trenta giorni dal versamento del prezzo ed alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, provvede ai sensi dell'articolo 596;

13) ad ordinare alla banca o all'ufficio postale la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari. La restituzione ha luogo nelle mani del depositante o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate.

**Dispone che – a scelta del delegato - il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti nonché il pagamento del prezzo, possano essere effettuati con modalità telematiche.**

Il GE, ex art.41 D.Lgl.1.9.1993 n.385, dispone che l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 della disposizione indicata, versino direttamente alla banca nel termine fissato la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa.

#### **ASSEGNA**

al professionista delegato un fondo spese pari a € 1.000,00 oltre accessori posto a carico del creditore procedente CAPILUPPI ENZO S.R.L. , da versare entro trenta giorni da oggi.

**Avvisa il creditore procedente che, in caso di mancato pagamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale, sarà dichiarata l'IMPROCEDIBILITA' della esecuzione per inattività della parte.**



AVVISA gli altri creditori che, al fine di evitare la dichiarazione di improcedibilità, potranno farsi carico loro di corrispondere gli oneri pubblicitari in luogo del procedente, con le medesime modalità e termini previsti per quello e quindi senza ritardi per l'andamento della procedura.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione al custode e al delegato.

**Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari**  
dott. Andrea Gibelli

