



TRIBUNALE ORDINARIO di MANTOVA
Sezione SECONDA

nella procedura esecutiva n.42 /2017 ruolo gen.esecuz.
promossa

DA

CONTRO

Oggi 13/10/2017 sono comparsi per

per

L'avv. chiede di essere autorizzato ad estendere il pignoramento al coniuge non esecutato relativamente ai lotti 5-6-7.

Per i debitori nessuno è comparso.

Per è comparso l'avv. il quale precisa che sono in corso trattative.

I creditori insistono nell'istanza di vendita già depositata limitatamente ai lotti 1-2-3-4-8-9-10 e nella liberazione degli immobili ad esclusione dei lotti 8-9-10

Il precedente chiede l'applicazione dell'art. 41 TULB limitatamente ai lotti 1-2-3-4.

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.;
- 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 opportuno disporre altresì la liberazione del bene, al fine di assicurare una più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura, considerato anche che la liberazione dell'immobile rende più probabile la vendita al giusto prezzo di mercato e tale realizzo permette nel contempo la migliore soddisfazione dell'interesse del debitore a non veder svilita la propria garanzia patrimoniale;
- ritenuta non indispensabile la pubblicità sui quotidiani ex art.490 III co.c.p.c.;
- visti gli artt. 560 III co. e 591 bis c.p.c.;
- autorizza l'estensione del pignoramento come richiesto da MPS e per il resto

D I S P O N E

la sostituzione del debitore nell'ufficio di custode dei beni pignorati e nomina quale nuovo custode il direttore dell'I.V.G. di Mantova;

ORDINA

la immediata liberazione degli immobili ad esclusione di quelli di cui ai lotti 8-9-10 pignorato da persone e cose a cura del custode, secondo le modalità previste dall'art.560 c.p.c.,

ASSEGNA AL CUSTODE I SEGUENTI COMPITI

- curare l'amministrazione dei beni pignorati, gestire attivamente ed economicamente i beni ricavandone rendite e profitti ed incassando eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti, esercitando, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità dei beni;
- segnalare a questa autorità giudiziaria la necessità di interventi di manutenzione urgente;
- apporre all'esterno degli immobili i un cartello con la scritta VENDESI, l'indicazione del numero e dell'anno della procedura nonché il numero telefonico del custode, visibile dalla pubblica via;
- accompagnare gli interessati a visitare i beni entro 15 giorni dalla richiesta, concordando per iscritto le visite e fornendo ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni. La disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro;
- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;



- depositare in via telematica una relazione periodica iniziale subito dopo il primo accesso, relazioni semestrali nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto;
- **provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 560 c.p.c. con le seguenti precisazioni:**
 - a) qualora l'immobile sia già libero da persone, il custode deve acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;
 - b) il custode deve eseguire un accesso al bene pignorato entro 10 giorni dall'assegnazione dell'incarico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore);
 - c) il custode deve comunicare l'ordine di liberazione al debitore mediante raccomandata con avviso di ricevimento nel termine di 10 giorni dall'assegnazione dell'incarico;
 - d) il custode deve altresì notificare l'ordine di liberazione ai terzi che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore) che siano stati previamente esattamente identificati dal custode nel primo accesso eseguito;
 - e) nel corso primo accesso il custode deve informare l'esecutato o gli occupanti senza titolo della data fissata per il rilascio effettivo, intimandoli a liberare gli immobili e ad asportare tutti i beni mobili di loro proprietà entro un termine non inferiore a 30 giorni, avvisando che in difetto il rilascio sarà attuato mediante la forza pubblica;
 - f) in occasione del secondo accesso, se il custode non riceve il bene in consegna, le chiavi, e non verifica la liberazione dello stesso potrà avvalersi di un fabbro e/o chiedere l'intervento della forza pubblica;
 - g) in ogni ipotesi in cui già dal primo accesso si evidenzia che il rilascio non sarà spontaneo, il custode deve informare il Sindaco del Comune ed eventualmente gli assistenti sociali, chiedendo l'assistenza per il rilascio della Polizia Locale;
 - h) qualora l'assistenza della Polizia Locale non sia possibile e comunque sempre – anche dal primo accesso - qualora si riscontri una situazione difficile, problematica o di particolare tensione, il custode chiederà l'intervento per il Comune del capoluogo alla Questura di Mantova e per i Comuni della Provincia alla locale Stazione Carabinieri;
 - i) l'intervento della forza pubblica – salvo casi di assoluta necessità - deve sempre essere richiesto con un preavviso scritto di almeno 10 giorni, da inviarsi, alla Questura di Mantova ovvero, per i Carabinieri, al Comando della locale Stazione;
 - j) quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il custode intima alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere di



asportarli, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza (beni deperibili). Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato dal custode. Qualora l'asporto non sia eseguito entro il termine assegnato, i beni o i documenti sono considerati abbandonati e il custode, salvo diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione;

- k) il custode redige verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura;

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. Mariano Crasta**, 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

- **Pammontare 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%;**
- **che se il tentativo di vendita va deserto in quello successivo il prezzo base sarà inferiore al precedente di quarto e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, sarà inferiore al precedente della metà;**
- **il 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., offerte da depositarsi presso lo studio del delegato o un suo recapito nel Comune di Mantova, 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 nei siti www.asteimmobili.it, www.astegiudiziarie.it, www.entitribunali.kataweb.it** avviso che riporti con chiarezza 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'art.572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.;

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'art. 581 c.p.c.;

5) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art.583 c.p.c.;

6) sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c. e sul versamento del prezzo nella ipotesi di cui all'art. 585, II comma, c.p.c.;

7) sulla istanza di assegnazione di cui agli artt. 590 e 591, III co., c.p.c.;



- 8) alla eventuale fissazione del nuovo incanto e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;
 - 9) alla fissazione dell'ulteriore incanto nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c.;
 - 10) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;
 - 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'art. 596 c.p.c.;
 - 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.
- 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 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., da versare entro trenta giorni da oggi.

DISPONE

che entro trenta giorni dal presente provvedimento depositerà un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta;

DISPONE

che il professionista delegato depositi con cadenza semestrale, a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte, dando atto del numero di tentativi di vendita effettuati nel periodo e del prezzo di base d'asta raggiunto a seguito dei ribassi, notiziando altresì in quella sede dell'intervenuta o meno liberazione dei cespiti;



DISPONE

che entro 10 giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione il professionista delegato depositi un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente all'ultimo rapporto riepilogativo.

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

