



## TRIBUNALE DI SONDRIO

**R.G.E. 100/2020 e 108/2021 cause riunite**

Il G.E., a scioglimento della riserva assunta alla odierna udienza,

vista la stima del geom. Daniele Conforti e sentito il creditore procedente anche in merito alla delega ad un professionista delle operazioni di vendita e ritenuta l'opportunità di procedere alla suddetta delega;

P.Q.M.

visti gli artt. 559, 560, 567, 569, 591 *bis* c.p.c., 179 *ter* e *quater* disp. att. c.p.c.,

ORDINA

farsi luogo alla vendita del compendio immobiliare pignorato nel presente processo esecutivo secondo le modalità indicate dall'art. 569, comma 3°, c.p.c., al valore stimato dal CTU;

attribuisce

delega per l'esecuzione delle conseguenti operazioni all'**Avv. Cristina Gerosa, con studio in Sondrio via Trento n. 14**, cui rimette l'effettuazione di tutte le attività indicate negli artt. 569, 570 ss., 576 ss., 591 bis, 596 e 598 c.p.p., **specificando che dette attività dovranno essere eseguite personalmente ed unicamente dal Professionista delegato nominato, sotto la propria esclusiva responsabilità, presso il proprio studio ovvero altre strutture idonee allo svolgimento dell'incarico;**

DISPONE

che la pubblicità degli avvisi sia effettuata dal professionista delegato nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dagli artt. 490 c.p.c., 173 *ter* e *quater* disp. att. c.p.

DISPONE

che si proceda all'asta telematica con forma c.d. *sincrona mista*

vista la richiesta delle parti in ordine alla nomina, quale custode, della persona ricoprente altresì l'incarico di Professionista delegato, al fine di meglio esperire le attività giudiziali inerenti all'eventuale necessità di agire coattivamente per l'incasso dei canoni di locazione;

rilevato che l'attività può essere utilmente svolta, per l'appunto, dall'Avv Cristina Gerosa, e che ad oggi il custode IVG non ha ancora relazionato sullo stato della custodia e sui compiti affidatigli a verbale d'udienza del 29.3.2022;

## NOMINA

**in sostituzione dell'IVG in persona di Gian Luigi Naritelli, quale Custode giudiziario di tutti i beni pignorati, il Professionista delegato Avv. Cristina Gerosa;**

conferisce al Custode i poteri previsti per legge,

tra i quali in particolare:

**a) verificare in favore di quale soggetto siano stati versati e siano attualmente versati i canoni di locazione in forza del contratto di locazione stipulato tra Tognolini Marinella e Ferrazzi Gaia, da un lato, e la Aprica Gest Srl, dall'altro lato, in data 5/1/2017 con scadenza 4/1/2023, registrato il 13/2/2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Sondrio al numero 000613 serie 3T;**

**b) ordinare alla conduttrice Aprica Gest Sri di versare i canoni di locazione su conto corrente intestato alla procedura;**

**c) in caso di accertamento dell'omesso versamento dei canoni di locazione da parte del conduttore Aprica Gest Srl, procedere a liberare l'immobile promuovendo la procedura di sfratto per morosità.**

In generale

- segnalare eventuali comportamenti tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessari opportuni provvedimenti;
- qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un titolo di occupazione e della sua opponibilità al pignorante;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione;

## AUTORIZZA

fin d'ora il Professionista delegato all'apertura di conto corrente intestato alla procedura, ove si riveli necessario per lo svolgimento delle attività correlate all'utilizzo dell'asta telematica.

## MANDA

**al Professionista delegato di acquisire dall'esperto stimatore la nota spese finale ex art. 161, c. 3, disp. att. c.p.c. subito dopo l'esito positivo della vendita e di sottoporla al G.E. per la liquidazione prima della compilazione del progetto di distribuzione;**

## FISSA

il termine ordinatorio di anni **due** per lo svolgimento delle operazioni delegate, con decorrenza dalla data di comunicazione della presente ordinanza al predetto professionista, con avviso ai creditori che in assenza di offerte, questo Giudice valuterà la chiusura anticipata dell'esecuzione ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.;

## INDICA

nella Banca Credito Valtellinese - sede centrale-, la banca ove dovranno essere depositate le somme versate dall'aggiudicatario;

#### DETERMINA

in euro **1.300,00** l'ammontare che il creditore procedente dovrà anticipare al professionista delegato entro un mese (euro 300,00 riservati per gli avvisi di vendita).

Il Professionista delegato darà corso al mandato solo dopo aver incassato il fondo-spese.

Ove manchi pagamento nel termine fissato, il Professionista provvederà a sollecitare (con racc.r.r) il creditore procedente e a richiedere il pagamento anche ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo assegnando termine di 15 giorni per il versamento. In mancanza di versamento il Professionista comunicherà l'inadempimento al Giudice che procederà in udienza ai conseguenti provvedimenti.

#### SPECIFICA

Ai sensi dell'art. 41, c. 4, D.Lgs. 1.9.1993, n. 385, che l'aggiudicatario – qualora non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario prevista dal comma 5 del predetto articolo – dovrà versare all'Istituto procedente, entro 60 giorni dall'aggiudicazione, la parte di prezzo corrispondente al credito dell'Istituto in capitale, accessori e spese, mentre l'eventuale residuo dovrà essere versato, detratta la somma già corrisposta a titolo di cauzione, al Professionista delegato entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione.

Manda alla Cancelleria di comunicare la presente ordinanza al Professionista e custode Avv. Cristina Gerosa e all'IVG in persona di Gian Luigi Naritelli.

Sondrio, 19.5.2022

Il Giudice dell'esecuzione  
dott.ssa Francesca Roncarolo