



Tribunale Ordinario di Padova

SEZIONE PRIMA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggi **25 febbraio 2015**, alle ore **10.25**, innanzi alla dott.ssa Caterina Zambotto, sono comparsi:
per il creditore procedente ITALFONDIARIO SPA (C.F.: 00399750587) domiciliato in *CORSO DEL POPOLO, 16 35131 PADOVA, presso lo studio dell'avv. TIZIANO TREU, che lo rappresenta, l'avv. Zanesco in sost. Treu.

per l'esecutato [redacted] domiciliato in VIA RAMO SILVELLE, 15, presso lo studio dell'avv. , che lo rappresenta, nessuno.

[redacted] domiciliato in VIA RAMO SILVELLE, 15, presso lo studio dell'avv. , che lo rappresenta, nessuno.

[redacted] domiciliato in VIA RAMO SILVELLE, 15, presso lo studio dell'avv. , che lo rappresenta, nessuno.

[redacted] domiciliato in VIA PICASSO, 17, presso lo studio dell'avv. , che lo rappresenta

per gli intervenuti

E' presente il dott. Poletto per il Custode.

L'avv. Zanesco che insiste per la vendita e si rimette sul prezzo, rilevandone l'eccessività

Il GE

Visti gli articoli gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

Rilevata la regolarità delle notifiche e degli avvisi

ORDINA

la vendita del bene immobiliare pignorato da ITALFONDIARIO Spa nei confronti di [redacted]

vista la relazione dell'esperto e le osservazioni dei creditori e del debitore; ritenuto di dover considerare una diminuzione di valore a fronte dell'accorpamento dei lotti e delle spese necessarie per il completamento e regolarizzazione degli immobili, oltre che della notoria crisi del settore immobiliare

DETERMINA

il valore dei lotti così come segue:

lotto 1 = € 415.000,00

rilancio minimo: € 3.000,00

ritenuta l'opportunità di avvalersi della facoltà di delega per l'elevato numero di processi esecutivi pendenti sul ruolo tali da pregiudicarne la sollecita definizione

visto l'art. 591 bis c.p.c

DELEGA LE OPERAZIONI DI VENDITA

Al notaio dott. MARIO CARACCILO



con studio in PADOVA

NOMINA CUSTODE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO IN SOSTITUZIONE
DEL DEBITORE ESECUTATO LO STESSO DELEGATO
DISPONE

che il custode:

- 1) effettui al più presto, e comunque entro 15 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 di immissione in possesso verificando anche l'esistenza di eventuali occupanti senza titolo. Comunichi al debitore che può chiedere al GE l'autorizzazione a proseguire nell'abitazione dell'immobile, la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita specificando agli occupanti che non devono ostacolare la attività del custode e che dovranno essere presenti in loco per consentire le preannunciate visite al bene. Il custode segnalerà immediatamente al Giudice della esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, co. 3°, c.p.c. (revoca della autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
- 2) 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; versi senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente intestato alla procedura, da aprire tramite il sistema TRIBUNWEB; segnali tempestivamente al giudice della esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite ovvero eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato; segnali ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva e al Giudice della esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3°, c.c. ;qualora taluno degli immobili sia in condominio, dia immediata comunicazione della nomina all'amministrazione condominiale che inviterà 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; avvisi il debitore che deve pagare le spese condominiali e che in caso di mancato pagamento o di mancata collaborazione può essere disposta la liberazione dell'immobile.
- 3) accompagni di persona, o a mezzo di un suo ausiliario ad hoc e senza aggravio di spese, tutti gli interessati all'acquisto ad esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura. Il custode 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, anche solo in formato elettronico, copia della ordinanza di vendita e della perizia fornendo altresì ogni altro più utile chiarimento e ragguaglio in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene. Preciserà se richiesto gli eventuali oneri condominiali dei quali l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore in forza dell'art. 63, co. 2°, disp. att. c.c. Il nome ed il recapito del custode saranno inseriti nella pubblicità commerciale;
- 4) il custode comunicherà la sua designazione ai creditori e all'esecutato e così pure comunicherà ai creditori l'ordinanza di vendita ;
- 6) Il creditore procedente o surrogante anticiperanno o rimborseranno a richiesta del Custode le spese vive necessarie per l'esecuzione dell'incarico. Il compenso finale sarà liquidato dal GE.
- 7) Il custode renderà a norma dell'art. 593 c.p.c. il conto della sua gestione per ogni unità immobiliare trimestralmente se l'immobile è fruttifero, ogni sei mesi negli altri casi evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: 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. Ultimata la vendita, il custode depositerà, al momento del deposito della bozza di progetto di distribuzione, il rendiconto finale della gestione
- 8) il custode provvederà all'esecuzione dell'ordine di liberazione ex art. 560, 4° comma c.p.c..



Assegna al Custode Delegato un fondo spese di € 850,00 , che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente; pone altresì a carico del procedente/surrogante le eventuali integrazioni necessarie.

DISPONE

che il delegato provveda:

- 1) ad effettuare un nuovo controllo della proprietà dei beni pignorati comparando i dati risultanti dalla documentazione ipo-catastale ovvero della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente con quelli della relazione dell'esperto nominato da questo giudice, a tal fine il delegato estrarrà copia di tutti atti e documenti del fascicolo dell'esecuzione che rimarrà depositato presso la Cancelleria del tribunale; segnalerà al GE eventuali incompletezze ai fini dell'art. 567, terzo comma, c.p.c. (fatta salva l'ipotesi di estinzione);
- 2) a verificare la completezza e regolarità delle notifiche al debitore, ai comproprietari ed ai creditori iscritti disponendone la rinnovazione o integrazione a cura del creditore procedente;
- 3) 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 delegato nel luogo indicato. Le cauzioni, il saldo prezzo e l'importo per le spese saranno ricevute dal delegato secondo le modalità indicate nell'avviso. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario il 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 procedente, salvo richiesta di subentro nel contratto di finanziamento. Con l'ordinanza di vendita il delegato avrà cura di concedere il termine di 90 giorni 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.; indire l'incanto per data compresa tra i 10 e i 15 giorni successivi all'esito negativo del "senza incanto"; indicare sia nell'ordinanza sia nell'avviso le eventuali formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione: effettuare la gara ex art. 584 c.p.c. concedendo un termine per ulteriori offerte da presentarsi secondo le forme dell'art. 571 c.p.c. e contestuale versamento di una cauzione pari al doppio di quella originaria; ammettere alla gara l'aggiudicatario senza necessità di integrare la cauzione o di depositare nuova offerta. Il Delegato redigerà verbale delle operazioni effettuate;
- 4) a comunicare tempestivamente al GE il mancato pagamento del saldo prezzo;
- 5) a fissare il successivo esperimento di vendita senza incanto/incanto 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 per il prosieguo ove appaia utile la prosecuzione della vendita a prezzo invariato;
- 6) a ricevere le cauzioni ed i versamenti per saldo prezzo e per spese versandoli sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva curando che siano assicurate le condizioni più vantaggiose: il delegato è autorizzato ad effettuare tutti i depositi ed i prelievi necessari, salvo rendiconto;
- 7) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c..
- 8) 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 versamento e le modalità; rendere edotto il Tribunale della necessità di emettere l'ordine di liberazione prima della firma del decreto di trasferimento;
- 9) a predisporre il decreto di trasferimento entro 45 giorni del versamento del saldo prezzo e del 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 giudice dell'esecuzione e gli adempimenti necessari della cancelleria, il professionista delegato curerà l'esecuzione di tutte le formalità previste dall'art. 591 bis, n. 5, c.p.c. (registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni ove previsto; il delegato



provvederà altresì su richiesta dell'aggiudicatario alla cancellazione dei pignoramenti e delle iscrizioni i-potecarie , come ordinate dal GE.

10) a predisporre, entro 120 giorni dalla comunicazione della firma del decreto di trasferimento, una bozza del piano di riparto, corredato dalla nota delle spese sostenute previa verifica della somma disponibile, quale risultante dall'estratto conto comprensivo degli interessi e delle spese di chiusura, e previa acquisizione delle note di precisazione che i creditori invieranno entro il termine fissato dal Delegato. Dopo l'adozione da parte del GE dei provvedimenti previsti dall'art. 596 c.p.c., la Cancelleria provvederà a comunicare ai creditori e a notificare all'esecutato il piano di riparto e il pedissequo decreto. Provvederà al pagamento delle singole quote dopo la dichiarazione di esecutività del piano di riparto;

11) Tutte le operazioni delegate dovranno essere compiute entro due anni dalla comunicazione della presente. È esclusa la possibilità di sospensione o rinvio dell'asta se non per ordine del giudice dell'esecuzione. All'esito il delegato rimetterà gli atti all'Ufficio con un rendiconto allegando tutta la documentazione inerente alla movimentazione degli incassi e dei prelievi previsti dalla delega e dall'incarico di custodia

Si comunichi al custode delegato.

Il Giudice
dott. Caterina Zambotto