



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

nella procedura esecutiva n.466 /2015 ruolo gen.esecuz.  
promossa

DA

UNICREDIT, SOCIETA' PER AZIONI

CONTR

Oggi 25/11/2016 sono comparsi per UNICREDIT, SOCIETA' PER AZIONI l'avv.Silvetti in sostituzione dell'avv.

Per il debitore nessuno è comparso.

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

Il precedente 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.;
- visto l'art.560 III co. c.p.c.,
- ritenuto di non dover disporre la pubblicità sui quotidiani locali;

**ORDINA**



la liberazione dell'immobile pignorato a cura del custode con la precisazione che il provvedimento potrà essere attuato dal custode secondo le disposizioni del G.E. senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c. e che per l'attuazione dell'ordine il Giudice potrà avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'art. 68 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;
- 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) Il custode deve comunicare tramite raccomandata al debitore e agli occupanti senza titolo, se soggetti diversi dal debitore, avviso contenente l'indicazione dell'ordine di liberazione e la data e l'ora di un primo accesso, da effettuarsi entro 45 giorni dall'assegnazione dell'incarico;
- b) Nel corso dell'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, salvo il caso che la natura dei beni richieda l'asportazione in termini inferiori (es. beni deperibili) avvertendo che in mancanza i beni dovranno ritenersi



- abbandonati. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato dal custode;
- c) 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;
  - d) 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;
  - e) 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 dei Carabinieri;
  - f) L'intervento della Forza Pubblica – salvo casi di assoluta necessità – deve sempre essere richiesto con un preavviso scritto di almeno dieci giorni, da inviarsi, alla Questura di Mantova ovvero, per i Carabinieri, al Comando della locale Stazione;
  - g) Qualora l'asporto dei beni mobili rinvenuti 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;
  - h) Il custode redige verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura.

### **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. Paola Cavandoli**, 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.
- **Prezzo base ribassato della metà dopo il quarto tentativo di vendita.**

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:

1. numero di ruolo della procedura;
2. nome del professionista delegato alla vendita;
3. numero lotto;
4. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);
5. tipologia del bene (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
6. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
7. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
8. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
9. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
10. **ammontare del prezzo base e dell' offerta minima che può essere formulata**;
11. data, luogo ed ora fissata per la vendita senza incanto e per l'eventuale vendita con incanto, se disposta dal giudice;
12. nome del custode, con indicazione del relativo numero telefonico;
13. 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 UNICREDIT, SOCIETA' PER AZIONI, 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.**

Visto l'art. 16 bis, comma 9 sexies lett. a), del D.L. n. 179/12, convertito con modificazioni in legge n. 221/12, come modificato dall'art. 4 comma 2 del D.L. 3/5/16 n. 59, convertito in legge n. 119/16 con modificazioni, dispone che il professionista delegato depositi entro trenta giorni da oggi un rapporto riepilogativo iniziale e poi, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico della attività svolte e che entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione il professionista delegato depositi un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte dopo l'ultimo rapporto periodico semestrale.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione al delegato.

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

