



TRIBUNALE DI PADOVA

Ordinanza di vendita

Nomina di custode ed ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c.

Il Giudice dell'Esecuzione

Nella procedura esecutiva promossa da

UNICREDIT SPA

nei confronti di

[REDACTED]

verificata la regolarità delle notifiche e degli avvisi;

visti gli articoli gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

ritenuto che non sussistano allo stato elementi che facciano ritenere probabile che la vendita con l'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.,

ritenuto quindi di disporre che la vendita abbia luogo esclusivamente senza incanto nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;

ritenuto altresì di delegare le operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;

ORDINA

la vendita del compendio immobiliare pignorato nella consistenza indicata nel prospetto allegato alla perizia redatta dall'esperto stimatore, da ritenersi qui integralmente richiamata e trascritta e alla quale si fa rinvio per la più completa e ampia descrizione del bene pignorato;

letto l'art. 568 c.p.c.;

vista la relazione dell'esperto e le osservazioni dei creditori e del debitore,



DETERMINA

il valore dei lotti così come segue:

	Prezzo Base	Offerta Minima	Rilancio
Lotto unico	€ 81.000,00	€ 60.750,00	€ 1.000,00

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

visti l'art. 559 e l'art. 560 c.p.c.

**DELEGA LE OPERAZIONI DI VENDITA E NOMINA CUSTODE DEL
COMPENDIO PIGNORATO IN SOSTITUZIONE DEL DEBITORE**

L'avv. Paolo Cafuri

con studio in _____ Padova _____.

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 Custode-Delegato:

- 1) estraiga copia di tutti gli atti e i documenti del fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale, e di cui periodicamente verificherà la completezza; segnalerà al Giudice dell'Esecuzione eventuali incompletezze ai fini dell'art. 567, terzo comma, c.p.c.; verificherà altresì la completezza e regolarità delle notifiche al debitore, ai comproprietari ed ai creditori iscritti, segnalando eventuali carenze al Giudice dell'Esecuzione;
- 2) effettui al più presto, e comunque entro 30 giorni, sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento presentandosi con copia del provvedimento di nomina. Qualora sia impedito, richieda al Giudice dell'Esecuzione l'accesso con la forza pubblica. Rediga apposito verbale, dando conto dello stato di occupazione dell'immobile, anche eventualmente



da parte di occupanti senza titolo. Comunichi al debitore che, se interessato, deve formulare al Giudice dell'Esecuzione motivata istanza per ottenere l'autorizzazione a proseguire nell'abitazione dell'immobile; il Custode-Delegato successivamente comunicherà altresì la data della vendita, se già fissata, specificando agli occupanti che non devono ostacolare le attività del Custode-Delegato, che dovranno essere presenti in loco per consentire le preannunciate visite al bene e che i comportamenti non collaborativi provocheranno la revoca della precitata autorizzazione e l'ordine di liberazione, su tempestiva comunicazione del Custode-Delegato. Il Custode-Delegato provvederà all'esecuzione dell'ordine di liberazione ex art. 560, IV comma, c.p.c. Il Custode-Delegato altresì invierà a mezzo pec a tutti i creditori sintetica comunicazione sull'esito del primo accesso effettuato, evidenziando le eventuali difficoltà incontrate;

3) esamini la relazione di stima ed effettui un nuovo controllo della proprietà dei beni pignorati, comparando i dati risultanti dalla documentazione ipocatastale ovvero della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente con quelli della relazione dell'esperto nominato da questo giudice;

4) provveda ad accendere, se non già esistente, apposito conto corrente intestato alla procedura esecutiva presso TRIBUNWEB;

5) acquisisca presso le competenti autorità copia dei contratti di locazione, ove non già allegati alla relazione di stima, 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 (previo in questo caso comunicazione della circostanza al Giudice dell'Esecuzione per le opportune valutazioni); versi senza ritardo le somme percepite



direttamente sul conto corrente della procedura; segnali tempestivamente al GE l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite;

6) segnali ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva e al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma III, c.c.;

7) segnali al Giudice dell'Esecuzione eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;

8) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dia immediata comunicazione della nomina all'amministrazione condominiale invitandola 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, ivi compresa quella relativa a spese straordinarie oggetto di delibera condominiale;

9) accompagni di persona, o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese, tutti gli interessati all'acquisto ad esaminare l'immobile oggetto della procedura. Il Custode-Delegato 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, preferibilmente in formato elettronico, copia della ordinanza di vendita e della perizia, fornendo altresì ogni altro più utile chiarimento in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene. Preciserà le spese straordinarie eventualmente già deliberate nonché gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base all'art. 63, comma II, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore; preciserà infine natura ed ammontare presumibile degli esborsi che andranno sostenuti dall'aggiudicatario. Il nome ed il recapito del Custode-Delegato saranno inseriti nella pubblicità commerciale;



10) intervenga alle udienze fissate dal Giudice dell'Esecuzione;

11) renda il conto della sua gestione, a norma dell'art. 593 c.p.c. per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia con la seguente cadenza temporale: trimestralmente se l'immobile è fruttifero; altrimenti ogni sei mesi. I conti parziali e quello finale specificheranno: 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. Il rendiconto dovrà essere depositato in fascicolo e una copia sarà inviata ai comproprietari ove ne facciano richiesta. Al momento del deposito della bozza del progetto di distribuzione, il Custode-Delegato depositerà il rendiconto finale della gestione. Il Giudice dell'Esecuzione fisserà l'udienza di approvazione del conto in uno con quella del piano di riparto.

DISPONE altresì

che il Custode-Delegato provveda:

1. a redigere l'avviso di vendita secondo lo schema fac simile predisposto dal Giudice dell'Esecuzione ed a pubblicarlo entro 120 giorni dall'incarico, precisando che tutte le attività da svolgersi in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione si svolgeranno avanti al Custode-Delegato nel luogo da questi indicato nell'avviso medesimo. Le cauzioni, il saldo prezzo e l'importo per le spese saranno ricevute dal Custode-Delegato secondo le modalità indicate nell'avviso. In presenza di creditore fondiario il Custode-Delegato preciserà nell'avviso che a norma dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385/1993 l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo direttamente alla banca procedente, nei limiti del credito della banca, salvo richiesta di subentro nel contratto di finanziamento. Con l'ordinanza di vendita il Custode-Delegato avrà cura di concedere il termine di 90 gg. per il deposito delle offerte e di fissare per il primo giorno



successivo non festivo la data dell'udienza per la deliberazione sulle offerte o per la gara ex art. 573 c.p.c.; di indicare nell'avviso di vendita che sono ammissibili offerte inferiori al prezzo base con riduzione massima consentita pari a $\frac{1}{4}$ del prezzo base (es. prezzo base 100, offerta minima ammissibile 75); indicare le eventuali formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione. Il Custode-Delegato avrà cura di notificare al debitore esecutato e ai creditori iscritti non intervenuti l'ordinanza di vendita 45 giorni prima della data fissata e di effettuare le pubblicità legale sui siti internet e sui quotidiani. Il Custode-Delegato redigerà verbale delle operazioni di vendita effettuate;

2. a verificare sino al giorno fissato per la vendita l'eventuale deposito di istanze di assegnazione;

3. a deliberare sulle offerte pervenute; in caso di unica offerta inferiore al prezzo base, il Custode-Delegato procederà alla vendita se ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione; qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti anche in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base (ovvero inferiore al prezzo base ove non vi siano istanze di assegnazione). In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a



- parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta);
4. a comunicare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione il mancato pagamento del saldo prezzo;
 5. a fissare il successivo esperimento di vendita 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 Giudice dell'Esecuzione e chiedere istruzioni 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: il Custode-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, a fissare il termine di 120 giorni per il versamento del saldo prezzo e le modalità di versamento; comunicherà immediatamente l'aggiudicazione al Giudice dell'Esecuzione, affinché provveda all'emissione dell'ordine di liberazione, qualora non sia già stato adottato;
 9. a comunicare allo stimatore l'intervenuta vendita e i relativi valori, per consentire a quest'ultimo di predisporre la richiesta di liquidazione dell'eventuale saldo del compenso;



10. a predisporre il decreto di trasferimento entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e dal 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 Custode-Delegato curerà l'esecuzione di tutte le formalità previste dall'art. 591 bis, n. 11, c.p.c. (registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni ove previsto); il Custode-Delegato provvederà altresì su richiesta dell'aggiudicatario alla cancellazione dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, come ordinate dal Giudice dell'Esecuzione;

11. a predisporre, entro 90 giorni dalla comunicazione della firma del decreto di trasferimento, il rendiconto finale con istanza di liquidazione del compenso; a predisporre nei 30 giorni successivi alla liquidazione del compenso una bozza del piano di riparto, previa verifica della somma disponibile sul conto ed acquisizione delle note di precisazione che i creditori invieranno entro il termine fissato dal Custode-Delegato. Dopo l'adozione da parte del Giudice dell'Esecuzione dei provvedimenti previsti dall'art. 596 c.p.c., il Custode-Delegato provvederà a comunicare ai creditori e a notificare all'esecutato il deposito del piano di riparto e il decreto di fissazione udienza per la sua approvazione. Provvederà infine al pagamento delle somme spettanti ai creditori dopo la dichiarazione di esecutività del piano di riparto;

12. tutte le operazioni delegate dovranno essere compiute entro due anni dalla comunicazione della presente ordinanza. È esclusa la possibilità di sospensione o rinvio dell'asta se non per ordine del Giudice dell'Esecuzione. All'esito delle operazioni delegate il Custode-Delegato rimetterà gli atti



all'Ufficio, dando atto dell'intervenuta esecuzione dei pagamenti effettuati in esecuzione del progetto di distribuzione.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) le offerte di acquisto redatte in carte legale dovranno essere presentate presso lo studio del Custode-Delegato o nel luogo da questi indicato nell'avviso entro le ore 12 del giorno sopra indicato. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis; c.p.c.; la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il delegato ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione con gli estremi del documento di riconoscimento valido; il nome del professionista delegato o del giudice dell'esecuzione; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito dell'offerta. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal Custode-Delegato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;

2) l'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione



legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'ordinanza di vendita, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al punto 5);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Padova –procedura N. RG Es. Imm..... per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno;

4) l'offerta presentata è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, anche per partecipare all'eventuale gara. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente;



5) il saldo prezzo dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo il minor tempo proposto dall'aggiudicatario. L'importo delle spese e degli oneri tutti conseguenti all'aggiudicazione sarà indicato, in via presuntiva e salvo conguaglio, dal Custode-Delegato: esso dovrà essere versato prima della emissione del decreto di trasferimento. In presenza di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, l'aggiudicatario verserà all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 la parte di prezzo corrispondente al credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. L'eventuale residuo del saldo prezzo sarà dovuto al delegato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa



urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Custode-Delegato e a spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

La presente ordinanza e l'avviso redatto dal Custode-Delegato saranno resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

PUBBLICITA' LEGALE

- 1) affissione dell'avviso di vendita per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale (tale formalità sarà sostituita, decorsi trenta giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161 quater delle disp. att. c.p.c. ex art. 23, co. 2, d.l. 83/15, dalla pubblicazione sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata portale delle vendite pubbliche);
- 2) pubblicazione dell'avviso in un termine non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, a cura del creditore procedente ovvero del Custode-Delegato sui quotidiani: Il Mattino o Il Gazzettino in conformità al protocollo in uso.
- 3) l'ordinanza di vendita unitamente a copia della perizia di stima e relativi allegati dovrà essere inserita, a cura del creditore procedente ovvero del Custode-Delegato e in termine non inferiore a 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, sui seguenti siti Internet: www.aste.com e www.astalegale.net.



Si fa presente che è possibile accedere ai siti Internet di cui sopra, anche attraverso un'area dedicata sul sito www.tribunale.padova.it.

Si comunichi al Custode-Delegato a cura della Cancelleria.

Padova, 19/01/2016

Il Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Manuela Elburgo

