

**Delega alle operazioni di vendita
ex art. 591-bis c.p.c.**

Il dott./la dott.ssa Avvocato Commercialista Notaio in Pavia Voghera
Vigevano

Il delegato prenderà visione del fascicolo telematico (per i pochi fascicoli ancora in parte cartacei provvederà a ritirare il fascicolo presso la cancelleria del giudice).

Procederà con un controllo sulla regolarità processuale degli atti (avendo cura di verificare la corretta estensione del contraddittorio ai creditori iscritti e non intervenuti e ai comproprietari non intervenuti) e sulla perizia di stima depositata dall'esperto già nominato dal giudice (se ad esempio sono state indicate le corrette iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, se la divisione in lotti è opportuna in relazione allo stato dei luoghi, se sono stati apportati i corretti adeguamenti di stima).

Depositerà entro un mese dalla comunicazione del conferimento di incarico relazione preliminare dando conto delle suddette attività.

Salvo diversa determinazione del GE, individuerà il valore dell'immobile pignorato utilizzando la perizia (valore di stima al netto delle riduzioni operate dallo stimatore).

Il professionista delegato redigerà un unico atto (avviso di vendita *ex art. 570 c.p.c.* secondo il modello fornito dall'ufficio) nel quale fornirà, del compendio pignorato, sia una descrizione sommaria di tipo commerciale sia una descrizione catastale, riporterà le indicazioni previste dall'art. 173-*quater* disp. att. c.p.c., e porrà in vendita i beni **con le modalità della vendita senza incanto**:

A) il delegato:

1. verificherà se la vendita è stata disposta in uno o più lotti ed il prezzo a base d'asta degli stessi;
2. stabilirà il termine non superiore a 180 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascun lotto e, comunque, avendo cura di espletare almeno due esperimenti di vendita all'anno;
3. stabilirà il giorno, successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, per la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
4. stabilirà il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare o vaglia postale inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

5. stabilirà il modo ed indicherà in 120 giorni non prorogabili il termine per il versamento del prezzo da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura da aprire a cura del delegato presso una banca di sua scelta; nei casi in cui il GE ha disposto l'applicazione dell'art. 41 T.U.B. l'aggiudicatario verserà in ogni caso il saldo prezzo al delegato il quale, trattenute le somme prevedibilmente necessarie per spese di procedura, provvederà a versare il dovuto al creditore fondiario nel più breve tempo possibile;
6. redigerà un avviso di vendita (secondo il modello approvato dall'ufficio) contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico ed effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte relative alla vendita, tramite la società Astalegale.net, incaricata di curare la pubblicità delle vendite immobiliari del Tribunale di Pavia, sia su rete internet all'indirizzo: [Http://www.tribunaledipavia.it](http://www.tribunaledipavia.it), sia nella medesima data della pubblicazione su:
 - La Provincia Pavese nella pagina dedicata alle vendite giudiziarie dei Tribunali della Provincia di Pavia (per tutti gli immobili);
 - L'informatore Vigevanese (solo per gli immobili ricadenti nell'ex circondario del tribunale di Vigevano);
 - Newspaper Aste

Il delegato dovrà altresì compilare la richiesta di pubblicazione indirizzata a Astalegale.net spa che provvederà agli adempimenti di cui sopra. Sul sito internet del Tribunale di Pavia dovranno essere pubblicate anche la presente ordinanza e la relazione di stima oscurata del nome dei debitori. Il delegato provvederà a comunicare l'esito della vendita a Astalegale.net spa.

Il delegato dovrà specificare, nell'avviso di vendita:

- i. che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria, o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il recapito dallo stesso fornito;
 - ii. che sono a carico della parte aggiudicataria le tasse ed imposte di vendita, il cui importo dovrà essere determinato a cura del delegato e versato dall'aggiudicatario unitamente al saldo del prezzo;
 - iii. il nominativo del custode, nominato dal giudice con separato provvedimento, e il recapito dello stesso nonché il numero di telefono;
- B) esaminerà le offerte nel giorno indicato al precedente punto 3), procedendo secondo le seguenti direttive:
- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 2); le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto 4);
 - PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:

- se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile come precedentemente stabilito la stessa è senz'altro accolta;
 - se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta è accolta salvo che il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione;
 - PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:
 - sempre e comunque il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; il delegato aggiudicherà il bene al maggior offerente salvo che tutte le offerte presentate siano inferiori al prezzo stabilito purché in misura non superiore ad un quarto e il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non sono state presentate istanze di assegnazione.
 - PER IL CASO IN CUI LA GARA NON HA LUOGO:
 - se almeno un'offerta è uguale o superiore al prezzo determinato nell'avviso di vendita, il delegato aggiudicherà il bene al maggior offerente;
 - se tutte le offerte presentate sono inferiori fino ad un quarto del prezzo come determinato nell'avviso di vendita il delegato aggiudicherà al miglior offerente (tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile), salvo che il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non sono state presentate istanze di assegnazione;
 - se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, sono di uguale valore il delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima;
 - redigerà il verbale relativo alle suddette operazioni;
- C) in tutti i casi di asta deserta, e per il caso di mancanza di provvedimenti di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., provvederà a fissare le date delle ulteriori vendite avanti a sé, entro 180 giorni dalla data dell'infruttuoso esperimento di vendita, con abbassamento del prezzo di 1/4 secondo le modalità di cui sopra.
- D) relazionerà, con atto telematico da inviarsi ogni sei mesi a decorrere dalla scadenza della relazione preliminare, sull'attività effettivamente compiute (numeri di esperimenti, valori di asta, ragioni della mancata vendita, sui costi maturati e previa acquisizione di relazione del custode, sulle condizioni del bene ed ogni altra indicazione ritenuta utile); per il caso di mancata avocazione della delega il delegato, passati 30gg dall'accettazione della comunicazione da parte della cancelleria, provvederà con ulteriori ribassi fino al limite di € 15.000,00 raggiunti i

- quali rimetterà il fascicolo al GE per i provvedimenti di competenza ex art. 164-*bis* disp. Att. C.p.c. previa acquisizione di apposita relazione aggiornata del custode;
- E) il delegato provvederà a autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.
 - I) il delegato provvederà a predisporre il decreto di trasferimento sulla base del modello fornito dall'ufficio, entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento (con le seguenti modalità: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare come da successiva lettera M) :
 - J) entro i successivi 15 gg il delegato si recherà davanti al giudice dell'Esecuzione per la sottoscrizione del decreto, avendo cura di verificare avvenuto deposito telematico (o di depositare in cartaceo per fascicoli non telematici) l'avviso di vendita, il verbale delle relative operazioni, la prova della pubblicità effettuata, le visure catastali ventennali e le ispezioni ipotecarie sull'immobile aggiudicato, il saldo prezzo;
 - K) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del decreto da parte del giudice, il delegato eseguirà le formalità di cui all'art. 591-*bis* comma 2 n. 11 c.p.c. e inviterà i creditori a depositare le note riepilogative dei crediti entro i successivi 45 giorni;
 - L) il delegato provvederà a prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle cancellazioni delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva) ed effettuare la registrazione, trascrizione e voltura nel termine previsto dalla legge;
 - M) entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori, predisporrà il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere alla cancelleria del giudice corredato dalla nota dettagliata delle spese, anche già prelevate, e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori comprensive delle note spese legali; al momento del deposito del progetto di distribuzione il delegato depositerà, raccolti in apposito fascicolo dotato di elenco completo, tutta la documentazione concernente l'attività delegata in originale (ordinanze di vendita, formalità pubblicitarie ecc.);
 - N) il delegato provvederà al pagamento delle singole quote solo dopo che il giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

I termini assegnati al professionista sono sospesi per il periodo 1/31 agosto.

Viene assegnato al delegato un fondo spese di € 1.000,00 oltre accessori di legge, a carico del creditore procedente, da versare entro trenta giorni dalla richiesta del delegato, autorizzata solo al momento dalla pubblicazione del primo avviso di vendita.

Non saranno concessi ulteriori acconti e, per il caso di estinzione anticipata della procedura o revoca dell'incarico, il GE provvederà a liquidare il compenso spettante, con eventuale conguaglio anche restitutorio, a valere sino ad esaurimento dell'incarico.

Le spese di pubblicità indicate da Astalegale s.p.a. saranno a carico del creditore procedente o dell'ipotecario in primo grado se diverso.

A cura del delegato la presente ordinanza deve essere notificata (anche a mezzo pec) ai creditori iscritti non comparsi all'udienza.

Nei 10 gg successivi al decorso di 20 gg dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente all'approvazione del piano di riparto.



TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare

R.G.E. N. xxx/xxxxx

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Dott. _____ con studio in _____

DISPONENDO

di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come appresso descritto.

* * * * *

Descrizione dell'immobile

LOTTO UNICO

in Comune di _____, piena proprietà (o per la quota di XXX/1000).

Appartamento di XXXX mq al piano terra di un fabbricato di corte, composto da
XXXXXXXX

Identificato al N.C.E.U del predetto Comune:

Coerenze:

Stato di possesso dei beni

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Il tutto come meglio descritto in CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito www.tribunale.pavia.it unitamente alla delega di vendita

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Certificazione energetica

L'immobile si trova in classe energetica (da mettere solo se nel fascicolo vi è ape altrimenti come da circolare 6.10.15 non si metterà più)

* * * * *

Il Professionista Delegato, in conformità ai protocolli depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Pavia,

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno XX/XX/XXXX alle ore XX presso lo Studio della _____, al prezzo: Euro ____ (____).

Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori ad € (come da condizioni sotto riportate)

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato **entro le ore 12,00 del giorno XX/XX/XXXX previo appuntamento (solo se di interesse per il delegato)**
- **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).
- **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**
L'offerta in marca da bollo da Euro 16,00, dovrà riportare:
 1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto

certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Deve ritenersi sufficiente il rilascio di procura institoria regolarmente conferita. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
 3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
 4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.
- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al "**Tribunale di Pavia - RGE xxx**", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica
 - **SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA**
 - Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
 - **L'offerta presentata è irrevocabile.**
COME PARTECIPARE ALLA GARA: Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo di procuratore speciale nominato con atto notarile o scrittura privata (autenticata nelle firme da notaio) da prodursi all'apertura dell'asta. L'offerente può conferire apposito mandato ad un avvocato. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
 - Il giorno XX/XX/XXXX, presso lo Studio ____, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.
 - **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad € (riportare il prezzo ridotto del 25%), presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;
 - **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad € (riportare il prezzo ridotto del 25%), o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
- PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

se l'unica offerta è pari o superiore a € _____ (INDICARE PREZZO BASE) la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra € _____ (indicare prezzo base) e € _____ (prezzo base diminuito di 1/4), l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad euro (prezzo base diminuito di un quarto indicate cifra numerica) , non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

- L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.
- per nessuna ragione sarà concessa la proroga del termine per il pagamento del saldo prezzo che non è sospeso neppure nel periodo feriale. Si invitano, pertanto, gli offerenti che intendono saldare il prezzo con mutuo o finanziamento ad attivarsi per tempo.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
 - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
 - € 968,00 per acquisiti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
 - € 1.243,00 per acquisiti superiori ad € 500.000,00
 il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata direttamente dal custode giudiziario sotto la direzione del Giudice dell'Esecuzione

IL TUTTO CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle

imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Per maggiori informazioni e per concordare le visite all'immobile in vendita si prega di contattare il Custode giudiziario: _____,

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

Pavia,

Professionista Delegato

Modello di liquidazione stimatore INIZIALE

RGE n/anno

AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il sottoscritto

Visto il DM 30.5.2002

Ritenuta di aver espletato correttamente il lavoro affidato

Chiede la liquidazione del compenso determinato come da direttive della Sezione Esecuzioni Immobiliari nei seguenti termini

per spese vive sostenute	€
per spese forfettariamente determinate	€ 300,00
per onorari art. 12 DM 30.5.2002	€ 600,00

(eventuali ulteriori compensi e spese per attività tecnica autorizzata dal GE)

Chiede fin d'ora la liquidazione ex art. 13, comma 1, DM cit nella misura massima sul valore di vendita del compendio pignorato.

Il tutto oltre IVA e contributo previdenziale come per legge.

Pavia,

Lo Stimatore

Modello di liquidazione stimatore FINALE

RGE n/anno

AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il sottoscritto

Visto il DM 30.5.2002

Ritenuta di aver espletato correttamente il lavoro affidato

Vista l'intervenuta vendita del bene

Chiede la liquidazione del compenso determinato sulla base dell'art. 13 DM cit, come da direttive della Sezione Esecuzioni Immobiliari, nei seguenti termini
misura massima sul valore di vendita per €

Il tutto oltre IVA e contributo previdenziale come per legge e, quindi, per complessivi € XXX

Precisa di aver già ottenuto la liquidazione del compenso ex art. 12 DM cit per € 600,00 oltre accessori e, quindi, € 761,28 oltre spese vive per € XXX

il Tutto porta quindi ad una liquidazione complessiva pari ad € XXX compresi oneri accessori per onorari ed €XXXX per spese

Pavia,

Lo Stimatore

AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Accettazione incarico e GIURAMENTO

Il sottoscritto

Visto il provvedimento con cui in data

il Tribunale di Pavia mi ha nominato esperto stimatore della procedura in oggetto;

non sussistendo ipotesi di incompatibilità né di opportunità per rifiutare l'incarico,
dichiara di accettare lo stesso giurando di adempiere bene e fedelmente le funzioni
affidate al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Pavia,

Lo Stimatore

QUESTITO PERITALE

IN VIA PRELIMINARE, lo stimatore:

- provveda al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. e delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498, comma secondo c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. c.p.c.;
- segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi telematicamente, quelli mancanti o inidonei; si specifica, al proposito, che l'ausiliario non deve limitarsi a controllare quanto già allegato dal creditore, ma deve verificare autonomamente la corretta produzione della documentazione richiesta ex art. 567 c.p.c. e accertare la sussistenza dei requisiti necessari per porre in vendita l'immobile (come ad esempio, la verifica della titolarità del diritto reale nel ventennio, delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli), dando atto nell'elaborato dell'attività compiuta;
- segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se risultano altri pignoramenti gravanti, anche parzialmente, sul medesimo compendio immobiliare;
- segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se il debitore esecutato risulta avere titolo sull'immobile in virtù di successione *mortis causa* ma non risulti trascritto atto di accettazione di eredità;
- segnali immediatamente al Giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, l'impossibilità di accedere all'Immobile e/o le difficoltà nell'accesso frapposte per qualsiasi ragione dal debitore o dai terzi detentori ai fini dell'immediata emissione dell'ordine di liberazione e/o altre difficoltà nell'accesso incluse quelle connesse con gli adempimenti del Custode.

Tanto stabilito:

1 – **PROVVEDA** lo stimatore, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria nonché, ove indispensabile, prendendo visione ed estraendo copia delle schede catastali e, in generale, acquisendo presso i competenti uffici pubblici, tutte le informazioni necessarie:

- a) **alla esatta individuazione** del diritto e dei beni oggetto del pignoramento;
- b) **all'identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;
- c) **alla segnalazione delle pratiche** che l'aggiudicatario dovrà eseguire per gli aggiornamenti o gli adeguamenti di legge e alla quantificazione almeno approssimativa dei costi nei seguenti casi: 1) qualora fossero necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa, la denuncia al NCEU in relazione alla legge N.1249/39, con

acquisizione della relativa scheda; 2) in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene 3) in ogni altro caso che in concreto si palesi;

d) solo qualora ciò sia effettivamente indispensabile per procedere fruttuosamente alla vendita, e previa autorizzazione del g.e. ad effettuare le variazioni di cui al presente paragrafo e in particolare: 1) all'aggiornamento del catasto, ivi compresa, la denuncia al NCEU in relazione alla, legge N.1249/39, con acquisizione della relativa scheda, predisponendola se mancante; 2) in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene 3) in altro caso che il perito avrà segnalato;

e) **alla verifica della regolarità** dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 nonché D.P.R. 380/2001e s.m.i. e L.R. Lombardia 12/2005 e s.m.i. e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

f) **alla formazione**, ove possibile in fatto e in diritto e opportuno, al fine di ottenere una migliore commerciabilità del bene, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento catastale;

2 – **REDIGA** quindi la relazione di Stima dell'intero compendio pignorato, proponendo, se sussistono i requisiti di legge come da punto f) che precede, la vendita in lotti specificando:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il compendio e/o il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori degli eventuali millesimi di parti comuni;
- una descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano (ad esempio se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato *descrizione analitica dell'appartamento, capannone, ecc.*), indicando la tipologia del bene l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare per ciascun locale la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi, il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le

caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazioni, plafoni porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico e termico) precisando, per ciascun elemento, l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa; in caso di non rispondenza alla vigente normativa, i costi necessari all'adeguamento;

- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero se occupati dal debitore; ove essi siano occupati in virtù di un contratto di affitto o locazione verifichi, con accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale, disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa, eventualmente in corso, per il rilascio. Infine, nella parte della relazione ove questi dati sono indicati, riporti la data di trascrizione del pignoramento ai fini dell'opponibilità del titolo eventualmente vantato dall'occupante alla procedura e quindi all'aggiudicatario;
- i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene indicando i costi per la loro cancellazione; l'Ausiliario dovrà, in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio l'esistenza di oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù d'uso, diritti d'abitazione, assegnazione dell'immobile al coniuge in sede di provvedimenti di separazione o divorzio, ecc.);
 5. iscrizioni;
 6. trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
 7. difformità urbanistico/edilizie;
 8. difformità catastali;
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (ad esempio le spese condominiali ordinarie) acquisendo copia del regolamento condominiale per il caso di immobile in condominio;
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso (se sussistenti domande giudiziali trascritte);
- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data di stipulazione, Notaio rogante, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile, allegando, come si dirà, copia dell'atto di provenienza al debitore;

- l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico ed, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e della legge n. 724/94 e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;
- le eventuali dotazioni condominiali (ad esempio l'esistenza di posti auto comuni, di giardino, ecc.);
- la valutazione complessiva dei beni indicando, distintamente e in separati paragrafi, i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; alleggerà, inoltre, le quotazioni OMI - Agenzia del Territorio più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato, indicando nella parte narrativa se e per quali ragioni si sia discostato dai valori minimi in tali tabelle indicati, al netto delle decurtazioni effettuate come da istruzioni dell'ufficio.

Nel caso si tratti di pignoramento di una quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della quota e la valutazione dell'intero, tenendo conto, nella stima della quota, dell'eventuale maggior difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile identificando, in caso affermativo, le parti del compendio pignorato che potrebbero essere separate in favore della procedura. Rediga, quindi, un progetto di divisione che preveda il minor conguaglio possibile. Indichi sul punto, l'eventuale necessità di provvedere al frazionamento dell'identificativo catastale e i costi di tale operazione.

3 – **ALLEGHI** a ciascuna relazione di stima almeno 8 fotografie esterne del bene e almeno 20 interne, nonché la planimetria del bene, la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria, e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; allegghi, come già indicato:

- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4 – **DEPOSITI** la perizia in via telematica a mezzo P.C.T. con esclusione di copie di cortesia cartacee. Qualora le dimensioni della perizia superino i 30 MB, depositi la stessa in *tranches* separate da 30 MB ciascuna, secondo le norme e i regolamenti in vigore in materia di Processo Civile Telematico. **Quale allegato n. 1 della perizia allegghi copia della stessa in formato privacy oscurando le generalità dei debitori esecutati**

5 – **INOLTRE una copia della perizia, allegati compresi, in formato elettronico e privacy al custode;**

6 – **COMUNICHI** direttamente alla parte che gliene farà richiesta che non sono consentite sospensioni delle operazioni peritali motivate dalla mera esigenza di

concessione di termini per “*definire le pendenze*” o simili e che eventuali istanze in tal senso dovranno essere rivolte direttamente al Giudice perché provveda espletata, se del caso, istruttoria sul punto;

7 – **FORMULI** tempestiva e motivata istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito pena riduzione del compenso nella misura di un quarto, avendo in ogni caso cura il più possibile di completare la relazione di stima al fine di depositarla almeno qualche giorno prima dell’udienza fissata.

TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ORDINE DI LIBERAZIONE EX ART 560 C.P.C.
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Ritenuto che il debitore, a seguito del pignoramento, non vanta più, rispetto ai creditori, alcuna posizione soggettiva qualificata in ordine di godimento del bene pignorato, come si evince dalla previsione dell'art. 560 terzo comma c.p.c., in forza della quale il debitore può continuare ad abitare l'immobile solo in quanto espressamente autorizzato dal giudice; ritenuto quindi che ai sensi dell'art. 560 comma 3° c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, quando l'immobile non è occupato da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura, abbia ampia facoltà di ordinarne la liberazione anche in questa fase (mentre è obbligato in ogni caso ad emetterlo al momento dell'aggiudicazione);

ritenuto che la liberazione dell'immobile rende più probabile la vendita al giusto prezzo di mercato, posto che lo stato di occupazione da parte del debitore esecutato o da parte di terzi senza titolo, per quanto giuridicamente non opponibile alla procedura, determina nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e quindi disincentiva la loro partecipazione alla gara, e valutato che tale realizzo permette anche la migliore soddisfazione dell'interesse del debitore a non veder svilita la propria garanzia patrimoniale;

ritenuto che appare perciò opportuno disporre oggi la liberazione del bene, al fine di assicurare una più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura, atteso che, anche ad avviso della Suprema Corte, l'emissione del provvedimento in questa fase meglio persegue le finalità di efficienza, efficacia e rapidità della procedura esecutiva (in proposito, Cass. 6836/2015 e Cass. 22747/2011);

ORDINA

al debitore esecutato _____ nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, i seguenti immobili:

di consegnare tali beni, liberi da persone e cose, all'Istituto Vendite Giudiziario Pavia-Lodi o Ifir Piemonte secondo la competenza per territorio

Visto l'art. 560 comma terzo c.p.c.

DISPONE

che il Custode Giudiziario provveda all'attuazione di questo ordine di liberazione conseguendo la disponibilità del cespite entro 200gg da oggi, secondo le disposizioni sotto riportate

che il precedente versi al Custode, quale fondo spese, la somma di € 200,00

Visti gli artt. 560 e 68 c.p.c. e 14 Ord. Giudiziario,

ORDINA

alla forza pubblica (Carabinieri, Polizia di Stato, Guardia di Finanza e Polizia Municipale) competente per territorio di prestare assistenza ed ausilio al Custode Giudiziario per le attività di liberazione dell'immobile pignorato.

Pavia, il

il GE

DISPOSIZIONI AL CUSTODE GIUDIZIARIO NELLA SUA QUALITA' DI PUBBLICO UFFICIALE INCARICATO DELL'ATTUAZIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE (ART. 560 CO. 3 C.P.C.)

con riferimento alle modalità di attuazione dell'ordine impartito al Custode Giudiziario sopra riportato, il giudice dell'esecuzione dispone che:

- il Custode Giudiziario si rechi senza ritardo sul luogo della custodia per accertare ulteriormente (aggiornando le informazioni acquisite in sede di primo accesso), la presenza di persone all'interno dell'immobile acquisendo le dichiarazioni resegli e redigendo apposito verbale;
- **qualora l'immobile sia già libero da persone**, provveda il Custode Giudiziario ad acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;
- **qualora l'immobile sia occupato dal debitore**, provveda il Custode Giudiziario ad effettuare plurimi accessi al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite **entro il termine suindicato**: in particolare, individui il Custode l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, ecc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione;
- **qualora l'immobile sia occupato da terzi che possano vantare titolo opponibile alla procedura**, provveda il Custode Giudiziario a notificare agli stessi, a mezzo ufficiale Giudiziario, copia semplice di questo provvedimento entro 15 giorni dalla sua emissione (anche se detti terzi accampino in quella sede diritti godimento sull'immobile il Custode, nonostante la suddetta notifica, continuerà nella attuazione della liberazione disposta); proceda il Custode Giudiziario ad effettuare plurimi accessi al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite **entro il termine suindicato**: in particolare, individui il Custode l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo, forza pubblica, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, ecc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione;

RICHIESTA DELLA FORZA PUBBLICA

Qualora non rinvenga alcuno nell'immobile, oppure l'occupante si rifiuti di liberarlo il Custode Giudiziario provveda a comunicare alla forza pubblica competente per territorio sopraindicata il termine finale entro il quale il cespite dovrà essere liberato ed a concordare con la stessa forza pubblica la data e l'orario stabiliti

per l'acquisizione del possesso dell'immobile; ove alla data concordata la liberazione non abbia luogo, stabilisca il Custode il numero e le date degli ulteriori accessi finalizzati al rilascio entro il termine ultimo suindicato, tenendo presente che non occorre dare previo avviso dei medesimi agli occupanti dell'immobile; solo in caso di circostanze sopravvenute e imprevedibili, la forza pubblica richiesta di intervento dal Custode Giudiziario potrà differire la data suindicata (di massimo 7/15 gg);

MODALITA' DI NOMINA DEGLI ALTRI AUSILIARI

il Custode segnali a questo Giudice dell'Esecuzione la necessità di eventuali ausiliari al fine di ottenere l'autorizzazione ad avvalersi degli stessi, qualora il loro impiego comporti una spesa per la procedura; **in ogni caso, il Custode Giudiziario è sin d'ora autorizzato ad avvalersi dell'ausilio di fabbro e/o medico legale ponendo le relative spese a carico della procedura;**

DISPOSIZIONI IN PRESENZA DI BENI MOBILI

Qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino beni mobili che non debbono essere consegnati al Custode Giudiziario o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, provveda il Custode Giudiziario a una loro ricognizione eseguendo inventario con qualsivoglia mezzo (anche mediante ripresa audiovisiva) e ad intimare alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i predetti beni o documenti risultano appartenere di asportarli, assegnando all'uopo un termine non inferiore a 30 giorni, salvo il caso di urgenza (la quale si riscontra, a titolo esemplificativo, quando siano rinvenuti beni deperibili o animali od oggetti pericolosi o di rilevante valore o denaro oppure qualora l'immobile sia già stato aggiudicato/assegnato); **dell'intimazione – contenente altresì l'avvertimento che nell'ipotesi di mancato asporto dei beni/documenti entro il termine assegnato gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione – si dia atto a verbale redatto dallo stesso Custode nella sua qualità di pubblico ufficiale;** in caso di assenza del soggetto intimato, il verbale dovrà essere, nel più breve tempo possibile, notificato a cura del Custode a) al debitore nel domicilio eletto o nella residenza dichiarata *ex art. 492, comma 2, c.p.c.* o, in difetto, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari oppure b) al terzo nelle forme ordinarie *ex artt. 137 ss. c.p.c.*; una volta decorso il termine assegnato senza che il soggetto intimato abbia provveduto all'asporto nei tempi e con le modalità concordate col Custode, proceda il Custode Giudiziario ad incaricare l'Istituto Vendite Giudiziarie affinché proceda – al minor costo possibile per la procedura, considerando le condizioni di mercato – allo smaltimento o alla distruzione di beni o documenti, sempre che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione; se, invece, i beni mobili rivestono – ad avviso dell'Istituto Vendite Giudiziarie – un significativo valore economico, provvederà alla loro vendita con le modalità ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della procedura, provvedendo infine al rendiconto delle somme incassate, detraendo le spese sostenute (in caso di mancata vendita, si proceda a smaltimento o distruzione)

DISPOSIZIONI PER L'ASSISTENZA DEI SERVIZI SOCIALI

Quando la situazione lo richieda, il custode comunica per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico – familiari degli occupanti e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni; comunica altresì per iscritto agli stessi Servizi Sociali la data fissata per l'acquisizione del possesso da parte del Custode, invitando i medesimi, ove ritenuto necessario, ad essere presenti e ad adottare le misure ritenute necessarie ed opportune anche ai sensi dell'art. 403 c.c.

DISPOSIZIONI PER L'ASSISTENZA DELLA FORZA PUBBLICA

(ART. 14 ORD. GIUD., ART. 68 C.P.C.)

con riferimento alle modalità di assistenza della forza pubblica al proprio ausiliario, il giudice dell'esecuzione, dispone che:

- una volta ricevuta la comunicazione ad opera del custode giudiziario del presente ordine di liberazione, il responsabile della forza pubblica come sopra individuata deve comunicare senza ritardo a quest'ultimo la data e l'orario in cui vi è disponibilità per prestare l'assistenza richiesta, tenendo conto del termine ultimo per l'attuazione del provvedimento come sopra determinato dal giudice;
- gli agenti della forza pubblica dovranno essere presenti alla data e all'ora fissate e, su richiesta del Custode Giudiziario, provvederanno a vincere le resistenze degli occupanti e, avvalendosi delle proprie prerogative e se necessario della forza, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile oggetto di questa procedura;
- su richiesta del Custode Giudiziario, gli agenti della forza pubblica dovranno altresì prestare la loro assistenza alle ulteriori operazioni di liberazione (a titolo esemplificativo: sostituzione delle serrature, perlustrazione dei luoghi, inventario dei beni mobili rinvenuti, verbalizzazione, ecc.) sino alla loro conclusione.

Pavia, il

Il GE

TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ORDINE DI LIBERAZIONE EX ART 560 C.P.C.
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Ritenuto che il debitore, a seguito del pignoramento, non vanta più, rispetto ai creditori, alcuna posizione soggettiva qualificata in ordine di godimento del bene pignorato, come si evince dalla previsione dell'art. 560 terzo comma c.p.c., in forza della quale il debitore può continuare ad abitare l'immobile solo in quanto espressamente autorizzato dal giudice; ritenuto quindi che ai sensi dell'art. 560 comma 3° c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, quando l'immobile non è occupato da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura, abbia ampia facoltà di ordinarne la liberazione anche in questa fase (mentre è obbligato in ogni caso ad emetterlo al momento dell'aggiudicazione);

ritenuto che la liberazione dell'immobile rende più probabile la vendita al giusto prezzo di mercato, posto che lo stato di occupazione da parte del debitore esecutato o da parte di terzi senza titolo, per quanto giuridicamente non opponibile alla procedura, determina nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e quindi disincentiva la loro partecipazione alla gara, e valutato che tale realizzo permette anche la migliore soddisfazione dell'interesse del debitore a non veder svilita la propria garanzia patrimoniale;

ritenuto che appare perciò opportuno disporre oggi la liberazione del bene, al fine di assicurare una più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura, atteso che, anche ad avviso della Suprema Corte, l'emissione del provvedimento in questa fase meglio persegue le finalità di efficienza, efficacia e rapidità della procedura esecutiva (in proposito, Cass. 6836/2015 e Cass. 22747/2011);

ORDINA

al debitore esecutato _____ nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, i seguenti immobili:

di consegnare tali beni, liberi da persone e cose, all'Istituto Vendite Giudiziarie Pavia-Lodi o Ifir Piemonte secondo la competenza per territorio

Visto l'art. 560 comma terzo c.p.c.

DISPONE

che il Custode Giudiziarie provveda all'attuazione di questo ordine di liberazione conseguendo la disponibilità del cespite entro 200gg da oggi, secondo le disposizioni sotto riportate

che il precedente versi al Custode, quale fondo spese, la somma di € 200,00

Visti gli artt. 560 e 68 c.p.c. e 14 Ord. Giudiziario,

ORDINA

alla forza pubblica (Carabinieri, Polizia di Stato, Guardia di Finanza e Polizia Municipale) competente per territorio di prestare assistenza ed ausilio al Custode Giudiziario per le attività di liberazione dell'immobile pignorato.

Pavia, il

il GE

DISPOSIZIONI AL CUSTODE GIUDIZIARIO NELLA SUA QUALITA' DI PUBBLICO UFFICIALE INCARICATO DELL'ATTUAZIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE (ART. 560 CO. 3 C.P.C.)

con riferimento alle modalità di attuazione dell'ordine impartito al Custode Giudiziario sopra riportato, il giudice dell'esecuzione dispone che:

- il Custode Giudiziario si rechi senza ritardo sul luogo della custodia per accertare ulteriormente (aggiornando le informazioni acquisite in sede di primo accesso), la presenza di persone all'interno dell'immobile acquisendo le dichiarazioni resegli e redigendo apposito verbale;
- **qualora l'immobile sia già libero da persone**, provveda il Custode Giudiziario ad acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;
- **qualora l'immobile sia occupato dal debitore**, provveda il Custode Giudiziario ad effettuare plurimi accessi al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite **entro il termine suindicato**: in particolare, individui il Custode l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, ecc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione;
- **qualora l'immobile sia occupato da terzi che possano vantare titolo opponibile alla procedura**, provveda il Custode Giudiziario a notificare agli stessi, a mezzo ufficiale Giudiziario, copia semplice di questo provvedimento entro 15 giorni dalla sua emissione (anche se detti terzi accampino in quella sede diritti godimento sull'immobile il Custode, nonostante la suddetta notifica, continuerà nella attuazione della liberazione disposta); proceda il Custode Giudiziario ad effettuare plurimi accessi al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite **entro il termine suindicato**: in particolare, individui il Custode l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo, forza pubblica, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, ecc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione;

RICHIESTA DELLA FORZA PUBBLICA

Qualora non rinvenga alcuno nell'immobile, oppure l'occupante si rifiuti di liberarlo il Custode Giudiziario provveda a comunicare alla forza pubblica competente per territorio sopraindicata il termine finale entro il quale il cespite dovrà essere liberato ed a concordare con la stessa forza pubblica la data e l'orario stabiliti

per l'acquisizione del possesso dell'immobile; ove alla data concordata la liberazione non abbia luogo, stabilisca il Custode il numero e le date degli ulteriori accessi finalizzati al rilascio entro il termine ultimo suindicato, tenendo presente che non occorre dare previo avviso dei medesimi agli occupanti dell'immobile; solo in caso di circostanze sopravvenute e imprevedibili, la forza pubblica richiesta di intervento dal Custode Giudiziario potrà differire la data suindicata (di massimo 7/15 gg);

MODALITA' DI NOMINA DEGLI ALTRI AUSILIARI

il Custode segnali a questo Giudice dell'Esecuzione la necessità di eventuali ausiliari al fine di ottenere l'autorizzazione ad avvalersi degli stessi, qualora il loro impiego comporti una spesa per la procedura; **in ogni caso, il Custode Giudiziario è sin d'ora autorizzato ad avvalersi dell'ausilio di fabbro e/o medico legale ponendo le relative spese a carico della procedura;**

DISPOSIZIONI IN PRESENZA DI BENI MOBILI

Qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino beni mobili che non debbono essere consegnati al Custode Giudiziario o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, provveda il Custode Giudiziario a una loro ricognizione eseguendo inventario con qualsivoglia mezzo (anche mediante ripresa audiovisiva) e ad intimare alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i predetti beni o documenti risultano appartenere di asportarli, assegnando all'uopo un termine non inferiore a 30 giorni, salvo il caso di urgenza (la quale si riscontra, a titolo esemplificativo, quando siano rinvenuti beni deperibili o animali od oggetti pericolosi o di rilevante valore o denaro oppure qualora l'immobile sia già stato aggiudicato/assegnato); **dell'intimazione – contenente altresì l'avvertimento che nell'ipotesi di mancato asporto dei beni/documenti entro il termine assegnato gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione – si dia atto a verbale redatto dallo stesso Custode nella sua qualità di pubblico ufficiale;** in caso di assenza del soggetto intimato, il verbale dovrà essere, nel più breve tempo possibile, notificato a cura del Custode a) al debitore nel domicilio eletto o nella residenza dichiarata *ex art. 492, comma 2, c.p.c.* o, in difetto, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari oppure b) al terzo nelle forme ordinarie *ex artt. 137 ss. c.p.c.*; una volta decorso il termine assegnato senza che il soggetto intimato abbia provveduto all'asporto nei tempi e con le modalità concordate col Custode, proceda il Custode Giudiziario ad incaricare l'Istituto Vendite Giudiziarie affinché proceda – al minor costo possibile per la procedura, considerando le condizioni di mercato – allo smaltimento o alla distruzione di beni o documenti, sempre che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione; se, invece, i beni mobili rivestono – ad avviso dell'Istituto Vendite Giudiziarie – un significativo valore economico, provvederà alla loro vendita con le modalità ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della procedura, provvedendo infine al rendiconto delle somme incassate, detraendo le spese sostenute (in caso di mancata vendita, si proceda a smaltimento o distruzione)

DISPOSIZIONI PER L'ASSISTENZA DEI SERVIZI SOCIALI

Quando la situazione lo richieda, il custode comunica per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico – familiari degli occupanti e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni; comunica altresì per iscritto agli stessi Servizi Sociali la data fissata per l'acquisizione del possesso da parte del Custode, invitando i medesimi, ove ritenuto necessario, ad essere presenti e ad adottare le misure ritenute necessarie ed opportune anche ai sensi dell'art. 403 c.c.

DISPOSIZIONI PER L'ASSISTENZA DELLA FORZA PUBBLICA

(ART. 14 ORD. GIUD., ART. 68 C.P.C.)

con riferimento alle modalità di assistenza della forza pubblica al proprio ausiliario, il giudice dell'esecuzione, dispone che:

- una volta ricevuta la comunicazione ad opera del custode giudiziario del presente ordine di liberazione, il responsabile della forza pubblica come sopra individuata deve comunicare senza ritardo a quest'ultimo la data e l'orario in cui vi è disponibilità per prestare l'assistenza richiesta, tenendo conto del termine ultimo per l'attuazione del provvedimento come sopra determinato dal giudice;
- gli agenti della forza pubblica dovranno essere presenti alla data e all'ora fissate e, su richiesta del Custode Giudiziario, provvederanno a vincere le resistenze degli occupanti e, avvalendosi delle proprie prerogative e se necessario della forza, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile oggetto di questa procedura;
- su richiesta del Custode Giudiziario, gli agenti della forza pubblica dovranno altresì prestare la loro assistenza alle ulteriori operazioni di liberazione (a titolo esemplificativo: sostituzione delle serrature, perlustrazione dei luoghi, inventario dei beni mobili rinvenuti, verbalizzazione, ecc.) sino alla loro conclusione.

Pavia, il

Il GE



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
Sezione Esecuzioni e Fallimenti
RGE N.
Rapporto semestrale del Professionista Delegato

(Deposito telematico con cadenza semestrale, il primo dei quali nei sei mesi successivi al deposito della relazione iniziale)

GE dott.
Perito Estimatore:
Professionista delegato:

Eventuali variazioni dello stato occupativo rispetto alla perizia

Nessuna variazione

Variazioni:

--

Esito vendite fissate dopo l'inizio dell'incarico:

Aggiudicato in data **Prezzo**

Date fissate per esperimenti di vendita effettuati	
---	--

Prezzo base lotto unico (con ribasso)	
Prezzo base lotto C (con ribasso)	
Prezzo base lotto D (con ribasso)	

Importo cauzione	
Misura minima aumenti	

Azioni positive da compiere per la vendita dell'immobile (visite, telefonate, vicini, volantaggio, manutenzioni, liberazione da persone o cose etc.)

Le prossime aste sono fissate per il

Data deposito eventuali istanze ed oggetto (antiecon. - criticità varie).

Nessuna

Data deposito	Oggetto

Somme versate ex art. 41 TUB e data

Nessun versamento

Data versamento	Importo versato	Beneficiario

Data emissione decreto trasferimento	
Data deposito progetto di distribuzione parziale	
Data deposito progetto di distribuzione finale	

Pavia, lì

Il Professionista Delegato



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
Sezione Esecuzioni e Fallimenti
RGE N.
Rapporto iniziale del Professionista Delegato

(Deposito telematico nei trenta giorni successivi alla notifica dell'ordinanza di vendita)

GE dott.
Perito Estimatore:
Professionista delegato:

Data notifica ordinanza 591 bis cpc	
--	--

REGOLARITA' FORMALE DEGLI ATTI

Nulla da rilevare

Si osserva quanto segue:

--

CONTROLLO PERIZIA

Nulla da rilevare

Si osserva quanto segue:

--

Creditori iscritti non intervenuti cui dovrà	
---	--

essere notificato avviso di vendita	
Comproprietari non intervenuti cui dovrà essere notificato avviso di vendita	

Data fissata per il primo esperimento di vendita	
---	--

Prezzo base lotto unico	
--------------------------------	--

Oppure

Prezzo base lotto A	
Prezzo base lotto B	
Prezzo base lotto C	
Prezzo base lotto D	

Importo cauzione	
-------------------------	--

Misura minima aumenti	
------------------------------	--

Pavia, li

Il Professionista Delegato



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
Sezione Esecuzioni e Fallimenti
RGE N.
Rapporto finale del Professionista Delegato

(Deposito nei dieci successivi al decorso dei venti dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione)

GE dott.
Perito Estimatore:
Professionista delegato:

Data di deposito del progetto di distribuzione	
---	--

Osservazioni ed opposizioni

Nessuna

Data	Opponente

Data di effettuazione dei pagamenti in esecuzione del progetto	
Estremi fattura del delegato	
Data estinzione conto della procedura	
Data restituzione del fascicolo alla Cancelleria	

Pavia, li

Il Professionista Delegato