



TRIBUNALE DI GROSSETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Verbale d'Udienza Telematico del 05/09/2016

All'udienza del **05/09/2016** innanzi al Giudice Dott. Vincenzo Pedone, sono comparsi:

Simone Seggiani

Stefano Angelici

Giancarlo Colantuoni

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Visto l'art. 559, comma 1, 3 e 4 C.P.C.;

dato atto che custode del compendio pignorato è il debitore;

ritenuto opportuno delegare ad un professionista l'espletamento delle attività elencate nell'art. 591 bis comma 2 nn. 11) e 12)

NOMINA

Professionista Delegato alla Vendita ai sensi dell'art.591 bis C.P.C., nonché Custode ai sensi dell'art.559 comma 4 C.P.C. dell'intero immobiliare pignorato:

Simone Seggiani

Simone Seggiani, nato a Grosseto il 02/06/1981

mail quiricon@libero.it,

PEC simoneseggiani@pec.ordineavvocatigrosseto.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DISPONE

Che il custode:

1. **estragga** copia del fascicolo dell'esecuzione e ne verifichi periodicamente la completezza;
2. **notifichi** il presente provvedimento al domicilio reale del debitore esecutato¹;
3. **effettui** immediatamente il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, comma 3 cpc (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
4. **provveda**, eventualmente ad accendere presso la seguente Banca **BANCA DELLA MAREMMA** ovvero presso la banca creditrice procedente apposito conto corrente intestato al Tribunale di Grosseto - procedura esecutiva immobiliare n. **57 /2016** - vincolato al mandato del Giudice dell'Esecuzione;
5. **prenda** immediato contatto con l'esperto nominato per la stima del compendio immobiliare pignorato al fine di coordinare le operazioni di sopralluogo e rilievo;
6. **riscuota** i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versate dai titolari dei contratti di locazione o di affitto non opponibili alla procedura esecutiva; **versi** senza ritardo le somme percepite direttamente al conto corrente di cui al precedente punto 4); **segnali** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 2 mensilità;
7. **segnali** eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
8. **segnali** ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 cc;
9. qualora taluno degli immobili sia in condominio, **dia** immediata **comunicazione** della propria nomina all'amministratore condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; **partecipi** alle assemblee eventualmente convocate²;
10. **verifichi**, unitamente all'esperto designato per la stima dell'immobile, la documentazione ipotecaria e catastale in atti e **segnali** al creditore pignorante le eventuali lacune o imprecisioni invitandolo a regolarizzare gli atti prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;
11. **predisponga** unitamente al perito nominato dal Tribunale, la descrizione del bene da allegare all'ordinanza di vendita;
12. **si adoperi** accompagnandoli di persona o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura precisando, ove richiesto gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, comma 2, disp.att.c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidalmente con il debitore, segnalando 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;

¹ Nonché nell'ipotesi in cui il debitore abbia eletto domicilio in luogo diverso da quello di residenza o non abbia eletto domicilio.

² Il custode inviterà l'amministratore condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio



13. **provveda** a dare pubblica notizia della vendita nelle forme e nei tempi fissati dal Tribunale nel provvedimento di autorizzazione alla vendita di cui all'art. 569, comma 3 cpc e in quelli eventualmente successivi emessi ex art. 591 cpc³;

14. **fornisca** ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico;

15. **intervenga** alle udienze fissate dal Giudice dell'Esecuzione;

16. salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti, **provveda** ad intimare il rilascio dell'immobile al debitore esecutato che sia stato autorizzato a risiedervi e all'eventuale occupante senza titolo; in caso di inadempimento spontaneo il custode **renda** immediatamente edotto il Tribunale per l'adozione dei provvedimenti necessari all'esercizio dell'azione di rilascio e a seguito di espressa richiesta dell'aggiudicatario proceda alla liberazione dell'immobile con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario stesso;

17. **renda** trimestralmente a norma dell'art. 593 cpc il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia a) il saldo contabile della custodia b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate c) le poste attive e quelle passive d) le attività compiute e) le istanze proposte f) sommariamente i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, alle parti (creditore pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari) che ne abbiano fatto richiesta; ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il custode depositerà, al momento del deposito della bozza del progetto di distribuzione, il rendiconto finale della gestione.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Verificata la regolare instaurazione del contraddittorio ed il rispetto degli adempimenti di legge, ritenuto opportuno disporre la vendita col sistema dell'incanto; rilevato che occorre nominare un Consulente Tecnico dell'Ufficio che provveda a stimare il compendio pignorato ed alle ulteriori attività necessarie alla prosecuzione della procedura, visti gli artt 569, 576 C.P.C.

DESIGNA Consulente Tecnico dell'Ufficio

Stefano Angelici

Il quale presente in udienza dopo avere prestato giuramento secondo la formula di rito pronunciando le parole: *"Giuro di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi"* dichiara:

³ Il custode provvederà a prelevare le somme necessarie alla pubblicazione sul sito internet e sul o sui quotidiani indicati nell'ordinanza di vendita direttamente da quelle apprese alla procedura esecutiva. Ove non siano disponibili somme o esse risultino insufficienti, inviterà il creditore pignorante (o gli altri creditori eventualmente intervenuti muniti di titolo esecutivo) a corrispondere entro un termine da lui imposto quanto necessario. Qualora i creditori non provvedano ad integrare il deposito, egli ne darà tempestiva informazione al Tribunale per l'adozione dei provvedimenti ritenuti di competenza. La prova degli adempimenti pubblicitari dovrà essere da lui prodotta il giorno della vendita nelle mani del Giudice.



Stefano Angelici CF NGLSFN62A31E202F con studio in Grosseto, Via Marche 14

Telefono 05335/5452681 mail stefano@angelici.it PEC studio@pec.angelici.it

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Visto l'art. 173 bis disp.att.cpc, affida all'esperto il seguente incarico:

- 1. verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2. descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3. accerti** le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4. proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5. indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6. indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;
- 7. dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8. dica**, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9. accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione di pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni



Procedimento Giudiziario n. 57 /2016 R.G.E.I.

alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Dispone inoltre che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **depositi**, nel rispetto delle vigenti normative concernenti il deposito telematico degli atti processuali, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica), almeno **TRENTA** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita;
- c) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) **alleggi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- e) **alleggi** alla relazione la planimetria catastale del bene, la visura catastale attuale, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

AUTORIZZA

Il C.T.U. ad acquisire copia (anche su supporto digitale) degli atti della procedura e a richiedere e a farsi rilasciare (se possibile direttamente per via telematica) dagli Uffici Pubblici competenti la documentazione catastale-urbanistica e ogni altro documento che si profili necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (anche tramite richiesta di accertamento di conformità urbanistica agli Uffici Pubblici preposti).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al C.T.U. ogni opportuna assistenza, segnalando tempestivamente qualsiasi problematica per l'espletamento dell'incarico.



ORDINA

Al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, ed al custode nominato ai sensi dell'art. 559 comma 4 C.P.C. di consentire la visita dell'immobile al C.T.U.



RINVIA

La procedura all'udienza del **23/05/2017** per l'emissione dell'ordinanza di vendita.



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

rilevato che occorre nominare un esperto per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e quello previsto dal D.L. 192/2005 modificato dal D..311/2006 e dal DPR n. 59/2009, nonché dal D.M.266/2009 in G.U. n. 158 del 10 luglio 2009,

DESIGNA

Giancarlo Colantuoni

il quale, presente in udienza, dopo avere prestato giuramento secondo la formula di rito pronunciando le parole: "*Giuro di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi*", dichiara:



**Colantuoni Giancarlo nato a Grosseto (GR) il 24/05/1980 C.F. CLNGCR80E24E202N
con studio in Grosseto, Via Giulio Cesare 40. Telefono 393/1738216
email a cg@hotmail.it PEC g.colantuoni@archiworldpec.it**

Il G.E.

Dott. Vincenzo Pedone

