

CONTRATTO TEMPORANEO E ONEROSO DI OCCUPAZIONE DI IMMOBILI

T r a

l'Istituto Vendite Giudiziarie di Urbino, con sede legale in Monsano, Via Cassolo 35, p.iva 02955170549, pec: vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it, mail: f.brunieri@ivgmarche.it, in persona del legale rappresentate p.t., non in proprio ma nella qualità di custode giudiziario **dei beni oggetto di pignoramento nella procedura** esecutiva immobiliare contraddistinta dal n. 37/23 Reg. Gen. Esec., in danno delle società EREDI BENITO CATENA S.R.L., ORA IN LIQUIDAZIONE, **di seguito denominati "concedenti"**

e

la AST di Pesaro e Urbino, con sede in Pesaro (PU) Piazzale Cinelli n.4, C.F./P.I. 02789340417, di seguito denominato "concessionario"

premesse che

- a) il Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Urbino nominava l'Istituto Vendite Giudiziarie, quale custode giudiziario dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 37/23 RG Es., per come individuati nell'atto di pignoramento trascritto presso la competente Conservatoria in data 31/05/2023 al n. 3085 Reg. Gen. ed al n. 2459 Reg. Part.;
- b) l'immobile oggetto di pignoramento, individuato al lotto 5 dell'elaborato peritale, è sito nel comune di Cagli, Via Don Minzoni, e catastalmente censito al foglio 149, p.lla 338 sub. 82;
- c) a seguito di apposita relazione del custode giudiziario, e successiva comunicazione a firma dell'Asur depositata nel fascicolo telematico in data 26 giugno 2025, il Giudice dell'esecuzione, con provvedimento emesso in data 27 giugno 2025 autorizzava la stipula del presente contratto temporaneo di occupazione dei beni immobili oggetto di custodia giudiziaria, alle condizioni di seguito esplicitate;
- d) l'oggetto del presente contratto è costituito dall'immobile sito nel comune di Cagli, Via Don Minzoni, e catastalmente censito al foglio 149, p.lla 338 sub. 82;
- e) il corrispettivo di godimento da imputare alle unità immobiliari pignorate spettante alla procedura esecutiva, veniva quantificata in € 1.000,00 mensili (anche tenendo conto del particolare periodo di congiuntura economica).

Tanto premesso, con il presente atto l'Istituto Vendite Giudiziarie, nella qualità innanzi indicata

concede

alla AST di Pesaro e Urbino, con sede in Pesaro (PU) Piazzale Cinelli n.4, C.F./P.I. 02789340417, che accetta

la occupazione temporanea ed onerosa

dei beni immobili in siti sito nel comune di Cagli, Via Don Minzoni, e catastalmente censito al foglio 149, p.lla 338 sub. 82, (già nella disponibilità dell'odierno concessionario), ai seguenti

patti e condizioni:

1) il contratto è stipulato per la durata di mesi 24 (ventiquattro), a far data dal 01/09/2025 sino al 01/09/2027 allorché cesserà senza bisogno di disdetta alcuna. L'eventuale proroga dovrà essere richiesta dal concessionario almeno 60 giorni prima della scadenza con richiesta scritta da far pervenire alla pec del concedente. L'eventuale proroga avverrà alle medesime condizioni. Tanto in forza dell'esigenza che giustifica la transitorietà del presente contratto e cioè che gli immobili concessi sono sottoposti ad espropriazione forzata nel procedimento esecutivo iscritto al n. 37/2023 Reg. Gen. Esec. del Tribunale di Urbino e, pertanto, dovranno essere trasferiti all'aggiudicatario liberi e sgombri da persone e/o cose ovvero restituiti nel medesimo stato all'attuale proprietario. La durata del presente contratto rimane in ogni caso strettamente correlata alle vicende della procedura espropriativa sopraindicata, sicché qualora si dovesse verificare l'esigenza di liberare l'immobile per qualsiasi causa, oppure la sua aggiudicazione definitiva o l'estinzione per qualsiasi causa della procedura in questione, anche antecedentemente la data di scadenza, il presente contratto si intenderà immediatamente ed automaticamente risolto, con conseguente obbligo di restituzione del bene concesso in occupazione nel termine di trenta giorni dal recapito della relativa comunicazione alla mail e/o pec fornita dal concessionario, pagando la relativa indennità, sino al giorno del rilascio.

In ogni caso l'immobile dovrà essere rilasciato libero da persone e sgombero da cose.

2) I beni concessi in occupazione dovranno essere custoditi con diligenza del buon padre di famiglia e non potranno esserne concessi a terzi in godimento, neppure temporaneo, sia a titolo gratuito che oneroso senza consenso scritto del Custode Giudiziario, pena la risoluzione di diritto del contratto medesimo.

3) Gli immobili dovranno essere destinati, esclusivamente alla natura urbanistica concessa dai titoli abilitativi. Il concessionario deve dare comunicazione dei nominativi di coloro che, oltre ai predetti, abitano l'immobile, con obbligo di immediata comunicazione al custode in caso di variazione dello stato di occupazione dell'immobile, pena la risoluzione di diritto del contratto medesimo.

4) L'indennità di occupazione di natura risarcitoria è fissata, come autorizzato dal G. E., in € 12.000,00 (dodicimila/00) annui, che il concessionario accetta e che si obbliga a corrispondere in 12 **rate mensili anticipate di € 1.000,00 ciascuna**, scadenti il giorno 5 di ogni mese, mediante bonifico bancario, da eseguirsi alle seguenti coordinate bancarie:

- IBAN **IT59A0538721206000003449335**

conto corrente intestato a **VEMI Istituto Vendite Giudiziarie Marche aperto presso la Bper Banca filiale di Jesi.**

causale il seguente riferimento: indennità RGE 37/23 tribunale di Urbino lotto 5.

Sono, altresì, a carico del concessionario tutte le spese di gestione e di fornitura connesse all'utilizzo del bene, nonché gli oneri condominiali.

5) Il pagamento dell'indennità di occupazione o di quanto altro dovuto, anche a titolo di oneri accessori connessi all'utilizzo dell'immobile (forniture, tributi, canoni, ecc), non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del concessionario, qualunque ne sia il titolo o la causa. L'eventuale inadempimento, anche del versamento di una sola mensilità, o degli accessori, comporterà l'immediata revoca del provvedimento di autorizzazione a permanere nell'immobile e la sua liberazione previa emissione dell'ordine di liberazione.

6) Il concessionario dichiara che gli immobili concessi sono adatti all'uso convenuto e, così, di perpetuarne l'assunzione della consegna nei confronti della custodia comparente, ad ogni effetto di legge, in quanto già detentore per quanto più in dettaglio sopra riferito. Il concessionario s'impegna a riconsegnare le unità immobiliari occupate nello stato medesimo in cui le ha ricevute, salvo il deperimento d'uso.

È in ogni caso vietato al concessionario di compiere atti e tenere comportamenti che possono recare molestia a terzi.

7) Il concessionario dovrà consentire previa semplice richiesta verbale l'immediato accesso alle unità immobiliari occupate al custode giudiziario, oppure al professionista

delegato alla vendita, nonché ai suoi incaricati, anche se accompagnati da terzi interessati all'acquisto alle aste.

8) Il concessionario non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria, o addizione ai locali occupati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del custode; in ogni caso, le stesse saranno acquisite gratuitamente dal concedente, nell'interesse della procedura.

9) Il concessionario esonera, espressamente, il custode giudiziario da ogni responsabilità per i danni diretti, o indiretti, che possano derivare da terzi o che possa il concessionario provocare a terzi (e segnatamente per furti, danni per invasione o infiltrazioni d'acqua, rigurgiti di fogna ecc.); da fatto dei propri dipendenti nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. In caso di incendio il custode è manlevato da responsabilità in ordine a danni a terzi, al concessionario o alle cose di quest'ultimo.

Il concessionario è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti ai danni provocati dalla sua negligenza o dall'uso della cosa occupata, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 cod. civ., in essere rientrando, per patto espresso, quelle inerenti le parti degli impianti igienico sanitari, elettrici, idrici, del gas, dell'acqua calda, di pertinenza esclusiva degli immobili oggetto del presente contratto, nonché le riparazioni delle condutture idrauliche di scarico, ed alle conseguenziali opere di ripristino.

Resta a carico del concessionario il consumo di tutte le utenze, all'uopo le stesse rimarranno intestate al concessionario.

10) Le parti si danno reciprocamente atto che in sede di vendita non spetta all'occupante degli immobili alcun diritto di indennità per perdita di avviamento e/o diritto di prelazione, dovendo eventualmente partecipare alla gara in uno a tutti gli altri eventuali e potenziali offerenti.

11) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto e l'inadempimento anche di uno solo dei patti contenuti nell'atto produrrà la risoluzione del contratto; a tutti gli effetti di legge e del presente contratto, compresa la notifica di atti giudiziari, avverrà presso gli immobili oggetto del contratto.

12) L'eventuale permanenza del concessionario negli immobili occupati, successivamente alla cessazione di efficacia dello stesso per qualunque ragione, è considerata senza titolo, anche nel silenzio del concedente e nonostante il versamento di somme a qualsiasi titolo

da parte del concessionario, e legittima, pertanto, il custode giudiziario ad esperire l'azione per il rilascio.

13) Il custode e il concessionario si autorizzano reciprocamente, a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di occupazione temporanea.

Letto, approvato e sottoscritto

Monsano,

IL CUSTODE GIUDIZIARIO

IL CONCESSIONARIO

Istituto Vendite Giudiziarie



A circular stamp of the Istituto Vendite Giudiziarie. The stamp features a central emblem of a scale of justice. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink. The text around the perimeter of the stamp reads "ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE".

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, dopo attenta lettura, sottoscrivono e accettano le clausole nn. 1, 2,3,4,5,6,7, 8, 9, 10, 11,12,13.

IL CUSTODE GIUDIZIARIO

IL CONCESSIONARIO

Istituto Vendite Giudiziarie



A circular stamp of the Istituto Vendite Giudiziarie. The stamp features a central emblem of a scale of justice. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink. The text around the perimeter of the stamp reads "ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE".
