



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

Il G.E.,

**rilevato** che il creditore procedente ha chiesto disporsi la vendita;

**esaminati** gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva e constatato in particolare che è stata depositata la documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c., salva verifica della sua completezza;

**ritenuto** che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c. deve procedersi alla nomina dell'esperto per la valutazione dei beni pignorati e per la conseguente determinazione del valore dell'immobile;

**ritenuto** inoltre che deve fissarsi udienza per l'audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti;

**ritenuto** infine che appare necessario, al fine di un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla nomina di un custode in sostituzione del debitore;

**NOMINA**

**ASTE 33 S.R.L.**

quale custode del compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato,

**dispone**

che il custode:

1) 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, autorizza sin d'ora l'accesso con l'ausilio della forza pubblica. Rediga apposito verbale di immissione in possesso verificando anche l'esistenza di eventuali occupanti senza titolo. Comunichi al debitore la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita specificando agli occupanti che non devono ostacolare



l'attività del custode e che dovranno essere presenti in loco per consentire le preannunciate visite al bene. Raccolga l'eventuale istanza del debitore esecutato occupante l'immobile di continuare ad abitare nell'immobile pignorato, corredata da impegno a non frapporre ostacoli e/o impedimenti allo svolgimento della procedura, e la trasmetta immediatamente al G.E. Il custode segnalerà immediatamente al giudice della esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, co. 3°, c.p.c. (revoca della autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione); darà immediata esecuzione al provvedimento di liberazione dell'immobile emesso dal G.E.;

2) 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; versi senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente bancario intestato alla procedura acceso dal professionista delegato, con facoltà di prelievo vincolata all'ordine del G.E., ovvero, in mancanza di conto corrente, depositi le somme riscosse presso la Cancelleria esecuzioni; segnali tempestivamente al giudice della esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite ovvero eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato; segnali ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva e al giudice della esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3°, c.c.; intimi tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti; eserciti le azioni previste dalla legge ed occorrenti per conseguire la disponibilità del bene; qualora taluno degli immobili sia in condominio, dia immediata comunicazione della nomina all'amministrazione condominiale che inviterà 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; avvisi il debitore che deve pagare le spese condominiali e che in caso di mancato pagamento o di mancata collaborazione può essere disposta la liberazione dell'immobile;

3) accompagni prontamente e senza aggravio di spese tutti gli interessati all'acquisto ad esaminare gli immobili oggetto della procedura. Il custode deve organizzare le visite in orari differenziati adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascuno interessato non venga contattato o identificato dagli altri. A richiesta fornirà copia della ordinanza di vendita e della perizia fornendo altresì



ogni altro più utile chiarimento e ragguaglio in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene. A tal fine manterrà attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 un idoneo recapito telefonico che sarà indicato sugli organi di informazione di cui all'ordinanza di vendita; preciserà se richiesto gli eventuali oneri condominiali dei quali l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore in forza dell'art. 63, co. 2°, disp. att. c.c.; il nome ed il recapito del custode saranno inseriti nella pubblicità commerciale;

4) il custode comunicherà la sua designazione all'esecutato e così pure l'ordinanza di vendita;

5) il custode coordinerà la propria attività con quella del delegato ove trattasi di soggetti distinti;

6) il creditore procedente o surrogante anticiperà o rimborserà a richiesta del custode le sole spese vive necessarie per l'esecuzione dell'incarico. Si autorizza fin d'ora il custode a richiedere il versamento a titolo di fondo spese della somma di euro 1.000,00, oltre IVA, con contestuale emissione di fattura. Il compenso finale sarà liquidato dal G.E.;

7) il custode renderà a norma dell'art. 593 c.p.c. il conto della sua gestione per ogni unità immobiliare trimestralmente se l'immobile è fruttifero, altrimenti ogni sei mesi, evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) le poste attive e quelle passive; c) le attività compiute; d) le istanze proposte; e) sommariamente i provvedimenti ottenuti. Ultimata la vendita, il custode depositerà, al momento del deposito della bozza di progetto di distribuzione, il rendiconto finale della gestione;

### **liquida**

sin da ora in suo favore, per le prevedibili attività e spese connesse all'incarico qui conferito, fondo spese di **€ 1.000,00**, oltre iva – da porsi a carico del creditore procedente;

### **riserva**

ogni altro e più opportuno provvedimento in relazione a specifiche esigenze della custodia, autorizzando fin d'ora il custode ad avvalersi dell'assistenza della forza pubblica al fine di assicurare il rispetto dell'efficacia immediatamente esecutiva del provvedimento di nomina;

### **ordina**



al debitore esecutato di rendere ostensibile l'immobile al CUSTODE nominato ed ai terzi dal medesimo accompagnati, abilitando il predetto ex art. 68 c.p.c. a richiedere in via di assoluta urgenza l'ausilio della Forza Pubblica e/o di un fabbro in ogni ipotesi di diniego.

vista l'istanza di vendita;

## NOMINA

### **il p.e. GIANFIORE PRADETTO ROMAN**

quale esperto stimatore, precisando che ai sensi dell'art. 161 co. 3 disp. att. c.p.c. successivamente alla vendita verrà liquidato il compenso sulla base prezzo da essa ricavato;

prima di tale occasione, e dopo il deposito dell'elaborato peritale, l'esperto potrà presentare istanza di liquidazione di acconto, parametrata, ex art. 13 d.m. 30.5.2002, sul valore di stima del bene e che verrà liquidato, nei limiti previsti dall'art. 161, ultimo comma, secondo periodo, disp. att. c.p.c., in misura non superiore al 50%;

in tale momento, verrà liquidato all'esperto stimatore anche il compenso definitivamente dovuto in applicazione dell'art. 12 d.m. 30.5.2002, oltre alle spese eventualmente sostenute e documentate, precisando che sarà riconosciuta all'esperto la somma *una tantum* e forfettaria di € 150,00 per spese generali anche se non documentate;

successivamente, dopo l'avvenuta aggiudicazione del bene, si invita l'esperto a presentare ulteriore istanza di liquidazione a saldo del compenso ex art. 13 d.m. 30.5.2002 calcolando tale compenso sulla base del prezzo realizzato dalla vendita, come previsto dall'art. 161, u.c., disp. att. c.p.c.; l'esperto indicherà l'importo complessivo oggetto della liquidazione e l'importo residuo da ricevere a saldo, al netto di quanto ricevuto in acconto;

stante il disposto dell'art. 29 del d.m. 30.5.2002 non saranno liquidati compensi calcolati per vacanze, essendo le tabelle del decreto ministeriale in questione comprensive "di ogni altra attività concernente i quesiti";

nel caso di perizia eseguita su più lotti, deve essere fatta applicazione del principio giurisprudenziale secondo il quale "*la pluralità delle valutazioni affidate al consulente non esclude di per sé l'unicità dell'incarico e la conseguente unitarietà del compenso, rilevando soltanto ai fini della determinazione giudiziale del compenso medesimo, fissato dalla legge fra una misura minima e una massima*" (Cass. Civ. n. 7837/1994; n. 5325/2016; n. 6892/2009; n. 7632/2006 e n.



24241/2017); ne consegue che, nel caso di stima su più beni, la richiesta di liquidazione dell'esperto deve essere fatta unitariamente, in acconto, dopo il deposito della relazione di stima, e, a saldo, dopo che tutti i beni oggetto della procedura sono stati venduti e l'esperto avrà diritto alla liquidazione sperata per ciascun bene o per raggruppamenti di cespiti, solo laddove essi abbiano caratteristiche valutative non omogenee;

invita sin da ora l'esperto stimatore a provvedere alla predisposizione della c.d. A.P.E. ovvero comunque ad acquisirla, previa verifica se, per la tipologia dei beni compendio della procedura in epigrafe, detta certificazione sia necessaria; per il caso in cui la certificazione sia resa, liquida sin da ora in suo favore a titolo di compenso la somma onnicomprensiva di Euro 250,00 oltre rimborso chilometrico, per ogni lotto periziato, in tale compenso comprendendosi eventuali conferme di validità, se ed in quanto necessarie in relazione al concreto andamento della procedura. Laddove all'interno del medesimo lotto vi siano più edifici oggetto di separate certificazioni, il compenso è di Euro 250,00 per la prima e di Euro 150,00 per ciascun ulteriore certificato.

#### **invita**

a provvedere all'accettazione dell'incarico sul quesito come da separato provvedimento (unitamente alla check list) trasmettendo, entro dieci giorni, atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla Cancelleria e presente sul sito del Tribunale nella sezione modulistica (⇒ esecuzioni immobiliari ⇒ giuramento telematico esperto), invitando il ctu ad utilizzare per la predisposizione dell'elaborato il software disponibile gratuitamente e previa registrazione all'indirizzo <https://belluno.efisystem.it>;

evidenzia a tal proposito l'essenziale dovere del perito di rispettare i termini fissati per la redazione dell'elaborato peritale, i quali termini sono posti a presidio del celere svolgimento dell'intera procedura esecutiva;

in quest'ottica è essenziale che l'esperto accetti l'incarico solo se ritenga di essere in grado di osservare il termine assegnato da considerare perentorio;

richieste di proroga possono trovare accoglimento solo se presentate prima della scadenza del termine e opportunamente motivate da cause di impedimento non imputabili al consulente;



del mancato rispetto del termine o delle irregolari modalità di richiesta della proroga si terrà conto in sede di liquidazione del compenso;

**ordina**

al debitore esecutato di rendere ostensibile l'immobile all'esperto stimatore nominato, abilitato da questo giudice ex art. 68 c.p.c. a richiedere in via di assoluta urgenza l'ausilio della forza pubblica e/o di un fabbro in ogni ipotesi di diniego e di consegnare al predetto esperto stimatore la seguente documentazione:

1. codice fiscale
2. documentazione relativa alla concessione di licenza edilizia ovvero alla formulazione di domanda di condono allo stato non definita;
3. certificato di abitabilità o agibilità dell'immobile pignorato;

**FISSA**

**l'udienza del 30.5.2023 alle ore 10.00 per la comparizione delle parti.**

**avvisa il debitore**

che alla udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita dell'immobile; che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita, di chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto ai creditori intervenuti, comprensivo di capitale, interessi e delle spese (conversione del pignoramento).

Unitamente all'istanza deve essere depositata in cancelleria, a pena di inammissibilità, una somma non inferiore a un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale.

L'istanza non può essere presentata oltre l'udienza fissata.

**avvisa i comproprietari**

che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 c.p.c., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita.

**ASSEGNA**



Al creditore procedente termine sino a 30 giorni prima dell'udienza per la notifica del presente decreto al debitore, ai comproprietari e ai creditori iscritti non intervenuti.

**MANDA**

Alla Cancelleria per la comunicazione al perito, al custode e al creditore procedente.  
Belluno, 23/02/2023

Il G.E.  
dott.ssa Gersa Gerbi

