



## **TRIBUNALE DI COSENZA**

### **Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Il giudice dell'esecuzione, dott. Giuseppe Sicilia

nella procedura n. **182/22**

Vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva e verificata la sussistenza dei presupposti per poter procedere alla fissazione dell'udienza ex art. 569;

ritenuto che, ai sensi dell' art. 569 cod. proc. civ., debba procedersi alla nomina di un esperto per la relazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è sprossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori; che, nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;

considerato che appare, in ogni caso, assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;

#### **NOMINA**

- quale esperto stimatore l'Ing. Gioacchino Gioia

- quale custode il dott. Ettore Filice

#### **FISSA**

**per la 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, **ex art. 569 c.p.c. l'udienza del 19.12.23 ore 09.00**

#### **INVITA**

i professionisti ausiliari ad effettuare in ogni caso l'accesso (possibilmente unico) che –in caso di sussistenza estremi abitazione principale- sarà finalizzato esclusivamente, quanto al

custode, alla verifica del presupposto, e quanto al ctu, al compimento degli atti strettamente necessari e circoscritti alla redazione dell'elaborato peritale,

(Parte relativa al Perito Stimatore)

#### FORMULA

**di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere** redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di

della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati

specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre 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, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente,

ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"

**Si raccomanda il perito stimatore di indicare:**

- ✓ **al punto 10**, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- ✓ **al punto 11**, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.

**Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.**

**Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.**

- ✓ L'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato sia dallo stimatore che dal custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà depositare la ctu in PCT e inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima** dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

si rappresenta che **a partire dal deposito** dell'elaborato peritale:

- il debitore avrà tempo fino a giorni 20 prima della data dell'udienza per eventuali osservazioni;
- i creditori avranno tempo fino a giorni 10 prima dell'udienza per le proprie osservazioni

eventualmente anche in replica al debitore;

- e al perito è concesso termine fino a giorni 5 prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle osservazioni svolte al proprio elaborato peritale.

**All'esperto è concesso termine fino a trenta giorni prima dell'udienza per il deposito dell'elaborato peritale.**

A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

#### **ASSEGNA**

**all'esperto un fondo spese pari ad € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 45 giorni dal giuramento dell'esperto.**

#### **PRECISA**

che il giuramento dell'esperto **dovrà avvenire telematicamente entro giorni 10 dalla comunicazione del presente provvedimento a cura della cancelleria** (e solo residualmente – ed in presenza di giustificati motivi- comparando in cancelleria il primo o il secondo mercoledì successivo alla nomina, tra le ore 12 e le ore 13, ed in ogni caso entro 10 giorni dalla comunicazione del presente decreto), **con la compilazione del seguente modulo, da depositarsi in PCT:**

*Tribunale Ordinario di Cosenza  
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari  
ESPERTO STIMATORE  
ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO*

*Il/la sottoscritto/a, arch./geom./ing. \_\_\_\_\_ ,  
rilevato che è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con decreto del giudice dell'esecuzione di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;*

*preso atto:*

- *delle modalità di accettazione dell'incarico precisate nel decreto di nomina;*
- *del contenuto del sopra citato decreto;*
- *delle prescrizioni generali concernenti le modalità di deposito telematico degli atti richiamate nel decreto di nomina;*
- *delle modalità di accettazione dell'incarico previste nelle linee guida del Presidente del Tribunale del 5 maggio 2020*

**DICHIARA**

- di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'incarico affidato;
  - di accettare l'incarico affidato;
- letto quindi l'art. 161 disp. att. c.p.c.:

**GIURA**

di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate con il presente decreto allegato a quello di fissazione dell'udienza ex art.

e segnatamente:

**DICHIARA**

di aver preso atto del contenuto dell'incarico conferito e delle prescrizioni formulate dal giudice dell'esecuzione secondo le seguenti prescrizioni indicate nel decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina perito;

**DICHIARA**

di essere consapevole che:

- le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione che non sia disposta dal giudice, e che in nessun caso può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; non costituendo le trattative tra le parti –salvo espresse autorizzazioni del G.E. limitate a casi eccezionali- legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali;

- le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU.

I ritardi ingiustificati saranno peraltro valutati in sede di liquidazione del compenso come previsto ai sensi dell'art. 52 DPR 115-2002, e richiamato dal Protocollo di Intesa del 16.12.2019 tra Tribunale di Cosenza, Procura e ordini avente ad oggetto le regole per l'iscrizione e la permanenza nell'albo dei CTU del Tribunale di Cosenza;

Solo per difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al GE tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico.

La mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento, oltre ad essere giusta causa di revoca

**COMUNICA**

di essere reperibile presso i seguenti recapiti: Città / Via / Numero Civico / CAP / Telefono  
Cellulare  
FAX  
Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC)

**PROCEDE**

infine alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale ed all'invio telematico alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni.

Luogo e Data

L'esperto stimatore Arch./geom./ing.

**PRECISA**

Che decorso il termine suindicato senza l'intervenuto giuramento il CTU verrà considerato decaduto dall'incarico e il G.E. provvederà alla nomina di un sostituto.

Il CTU darà in ogni caso inizio alle operazioni peritali e le sospenderà in mancanza di avvenuto versamento del fondo entro 60 giorni, relazionando al G.E.);

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico **autorizza** l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

(parte relativa al Custode)

**ASSEGNA AL CUSTODE I SEGUENTI INIZIALI COMPITI**

- a) Fornire ausilio tecnico- giuridico all'esperto stimatore nell'esame della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. e nel compimento dei controlli;
- b) notificare il presente provvedimento al domicilio del debitore esecutato comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni; al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante: 1) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; 2) che se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;
- c) eseguire un primo accesso, di concerto con l'esperto stimatore entro 20 giorni dall'assegnazione dell'incarico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (oltre ai familiari conviventi con il debitore), redigendo, ove il comportamento



del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, 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, terzo comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);

- d) avvalersi -nelle ipotesi in cui l'esecutato non consenta l'ingresso, nonostante ritualmente notiziato della data prevista per il sopralluogo- di un fabbro di propria fiducia per sostituire la serratura della porta d'ingresso al fine di consentire il sopralluogo al ctu e, se necessario dell'ausilio della forza pubblica, alla cui richiesta è fin d'ora autorizzato, riferendo successivamente dell'attività svolta anche ai fini dell'eventuale emissione di un ordine di liberazione;
- e) curare l'amministrazione dei beni pignorati, gestire attivamente ed economicamente i beni ricavandone rendite e profitti ed incassando eventuali canoni a carico degli occupanti) provvedendo a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico su c/c acceso ad hoc e intestato alla procedura. A riguardo il custode si adopererà più precisamente a (I) dare immediata comunicazione delle propria nomina agli eventuali occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato; (II) riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile; (III) versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul C/C acceso ; (IV) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità; (V) intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti, esercitando, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità dei beni; (VI) segnalare ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3o comma c.c.;
- f) segnalare a questa autorità giudiziaria la necessità di interventi di manutenzione urgente;
- g) segnalare 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;
- h) qualora l'immobile sia già libero da persone, il custode deve acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;
- i) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione 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; partecipare alle assemblee condominiali eventualmente convocate; il custode inviterà l'amministrazione 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;

- j) adoperarsi, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), 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, 2o comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, segnalando al giudice 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;
- k) depositare in via telematica una relazione periodica iniziale subito dopo il primo accesso e relazioni semestrali nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto;
- l) il custode redige verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura;
- m) curare l'apertura di un conto corrente presso l'Istituto Bancario di fiducia nelle ipotesi in cui debbano essere riscossi canoni di locazione o affitti in favore della procedura, comunicando sin dalla prima relazione gli elementi identificativi del conto;
- n) richiedere al creditore procedente un fondo spese di € 200,00 in presenza di spese da sostenere (e che dovranno essere congruamente documentate) come in ipotesi di pagamento fabbro per accesso forzoso o apertura conto corrente per apprensione canoni di locazione; tale importo da versare su C/C che verrà acceso e intestato alla procedura sarà utilizzabile esclusivamente a copertura spese e non a titolo di acconto per compenso.

#### ORDINA

alla parte esecutata di fornire al nuovo custode il rendiconto dell'attività svolta sino ad oggi nonché ogni altro documento necessario al fine di adempiere compiutamente all'incarico affidatogli;

#### ASSEGNA

**al professionista custode un acconto sul compenso pari ad € 300.00**, da versarsi a cura del creditore procedente entro 45 giorni dalla comunicazione del presente decreto a cura della cancelleria.

#### DISPONE

- che il custode provveda ad accendere un C/C con le medesime modalità previste già da questo G.E. (nella propria ordinanza di delega delle operazioni di vendita per la fase successiva)

conto che il professionista, ove successivamente nominato delegato, utilizzerà per le attività proprie della funzione di delegato e indicate nella suindicata ordinanza.

- che il custode verifichi che il creditore procedente versi entro 45 giorni dalla comunicazione del presente decreto l'importo di € 200,00 quale fondo spese per la procedura per attività legate alla custodia e all'eventuale accesso forzoso. dispone che il custode avvisi il G.E. qualora il creditore non abbia provveduto al versamento del fondo entro 60 giorni;

(parte relativa al debitore esecutato e ai creditori,

nonché per conoscenza agli ausiliari del Giudice e alla cancelleria per gli adempimenti)

#### **FISSA**

**per la 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, ex art. 569 c.p.c. all'udienza per come sopra indicata in narrativa**

#### **AVVISA**

i creditori e il/i debitore/i che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria. In ogni caso, la relazione sarà resa disponibile in modalità telematica per la consultazione da parte del debitore e dei creditori nello stesso termine di 30 giorni prima dell'udienza.

#### **AVVISA**

il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i, che possono depositare in via telematica sino all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

#### **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 versare un importo pari a un quinto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di trentasei rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata.

L'istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., consente di ottenere la possibilità di un pagamento dilazionato sino ad un massimo di 36 mesi ed evitare in tal modo la vendita; l'istanza, a pena di inammissibilità, deve essere accompagnata dal versamento di una somma

non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

#### **AVVISA IL DEBITORE E I CREDITORI**

che non sarà concesso alcun rinvio della udienza ex art. 569 cpc fissata con il presente decreto e che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata ex art. 624 bis cpc;

#### **AVVISA IL DEBITORE**

che all'udienza sopra indicata potrà essere disposta la liberazione del bene che, in mancanza di spontaneo adempimento, sarà successivamente portato ad esecuzione coattiva a partire dal primo esperimento di vendita, anche se infruttuoso;

#### **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 cod. proc. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al giudice della esecuzione, ai sensi dell'art. 600 cpc. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato: tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto

della sola quota dichiara a verbale la propria intenzione e ne assevera la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla procedura. Non verranno concessi rinvii allo scopo di formalizzare la offerta

#### **ANTICIPA**

Che il creditore procedente depositerà su un conto corrente, intestato alla procedura (proc. Esec. Imm. R.g.e. N. .../201..), e vincolato all'ordine del giudice la somma di € 3.500,00 o la diversa che il professionista delegato chiederà loro per fare fronte alle spese della procedura entro un termine successivo all'udienza con la quale verrà disposta la delega a norma dell'art. 569 c.p.c., come verrà precisato da comunicazione del delegato una volta ottenuta la delega alla vendita a seguito dell'udienza 569 cpc; in caso di inottemperanza, verrà concesso un solo ulteriore termine per provvedere (ai sensi dell'art. 154 c.p.c., il quale non consente di prorogare per più di una volta il termine ordinatorio) e il mancato versamento potrà essere considerato come inattività della parte ex art. 630 c.p.c.

Successivamente all'accettazione dell'incarico infatti il delegato provvederà ad aprire immediatamente il conto corrente nonché a notificare via PEC il creditore procedente e i creditori titolati indicando di versare sulla procedura i fondi richiesti a mezzo bonifico bancario o assegno;

**RICORDA**

che sin d'ora, come supra indicato, il creditore procedente è tenuto al pagamento di:

- fondo spese di pari ad € 500,00 onnicomprensivo da anticipare al ctu.
- fondo spese di € 200 quali spese di procedura (custodia, eventuale accesso forzoso)
- acconto di € 300 oltre oneri sul compenso del custode

**DISPONE**

**che la Cancelleria provveda alla comunicazione del presente provvedimento telematicamente al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore –qualora costituito- nonché all'esperto nominato e al custode.**

**INCARICA**

**il creditore procedente di provvedere almeno 10 giorni liberi prima dell'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c.** alla notificazione del presente provvedimento al debitore, ai comproprietari e ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c. e di portarne adeguata documentazione a prova in udienza.

La mancata prova dell'avvenuta notifica del presente decreto al debitore potrà essere considerata dal Giudice condizione ostativa alla trattazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e oggetto di valutazione della diligenza tenuta dal creditore procedente, primo interessato alla speditezza della procedura esecutiva

**DISPONE**

**che il perito stimatore e il custode compaiano all'udienza ex art. 569 c.p.c.**

La loro mancata comparizione **potrà essere valutata dal G.E. ai fini della determinazione del compenso**

Cosenza, 14.06.23

Il G.E.  
Dott. Giuseppe Sicilia