



**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

*il giudice dell'esecuzione dott. Emmanuele Agostini*

*Nel procedimento n. 40/2024 R.G.E.I.*

vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura;  
preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567 co. 2 c.p.c.;  
visto l'art. 569 c.p.c.

**FISSA**

l'udienza di comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 che non siano intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita, per il giorno **9 ottobre 2024 ore 11:20**

Rende noto che in tale udienza:

- potrà essere concesso un termine non superiore a **quarantacinque** giorni (in base all'art. 567 c.p.c., per come riformato dal D. lgs. n. 149-2022) per l'eventuale integrazione della documentazione prescritta dall'art. 567, co. 2 c.p.c. che sia risultata lacunosa o incompleta;
- potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c.;
- sarà delegato un notaio avente preferibilmente sede nel circondario o un avvocato ovvero un commercialista, iscritti nei relativi elenchi di cui all'articolo 179 ter delle disposizioni di attuazione del presente codice, al compimento delle attività previste dal paragrafo 3 *bis* della Sezione III del Capo IV del Titolo II del Libro III del c.p.c., salvo nell'ipotesi in cui, sentiti i creditori, il G.E. ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti;
- ove non sia possibile la separazione della quota in natura del bene indiviso spettante al debitore potrà essere disposta la sua divisione in base a quanto disposto dagli artt. 600 e 601 c.p.c. nonché dall'art. 181 disp. att. c.p.c.;

Evidenzia che:

- in base a quanto stabilito dall'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena d'inammissibilità e per una sola volta, di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese; all'uopo vale, per il creditore pignorante e i creditori intervenuti, quanto disposto dal co. 1 dell'art. 569 c.p.c., come integrato dall'art. 4 co. 3 del d.l. n. 135/2018, convertito, con modificazioni, nella l. 6 agosto 2015, n. 132;
- in base a quanto stabilito dall'art. 568 bis c.p.c. (disposizione introdotta dal D.lgs. n. 149-2022), il debitore può chiedere al G.E. di disporre la vendita diretta dell'immobile pignorato o di uno degli immobili pignorati per un prezzo non inferiore al valore indicato nella relazione di stima di cui all'art. 173 bis, comma 3, delle disposizioni di attuazione c.p.c., depositando l'istanza, l'offerta d'acquisto e una cauzione non inferiore al decimo del prezzo offerto, non oltre dieci giorni prima dell'udienza prevista ex art. 569 1 comma c.p.c.;
- in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto.



## RILEVATO

che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato, secondo i criteri di cui all'art. 568 c.p.c. ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., **nomina esperto nel presente procedimento l'ing. Stefania Paluccio** noto all'Ufficio e dispone che lo stesso presti **giuramento in forma telematica**. Tale forma implica che il professionista nominato non presti più giuramento in cancelleria (mediante sottoscrizione del verbale di accettazione) bensì depositi in P.C.T. la propria accettazione dell'incarico ed il giuramento, ciò che contribuisce a realizzare la migliore fluidità della procedura e, al contempo, sgrava la cancelleria da un incombente ormai sostituibile con il vigente deposito telematico degli atti (cfr. C.S.M. Delibera di plenum dell'11 ottobre 2017 recante "Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida", par. 10).

Il tenore della dichiarazione dell'esperto, da depositarsi sul fascicolo telematico, **entro il termine di gg. 5 dalla comunicazione del presente provvedimento**, sarà il seguente: *"ACCETTAZIONE DELL'INCARICO E GIURAMENTO TELEMATICO DELL'ESPERTO STIMATORE (art. 569 co. 1 c.p.c., così come modificato dal d.l. 83/2015, nonché alla luce delle "Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida" emanate dal C.S.M. l'11.10.2017) – Il/La sottoscritto/a... nato/a a... (prov. di ...), il..., residente in... (prov. di...), via/piazza..., n...., indirizzo p.e.c...., iscritto all'Albo... al n...., ammonito ai sensi degli artt. 193 c.p.c. e 483 c.p. (falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico), DICHIARA di accettare l'incarico e PRESTA GIURAMENTO di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità, relativamente alla procedura n..../.... R.G., Crotone li..., SOTTOSCRIZIONE"*

Visti gli artt. 568 c.p.c. e 173*bis* disp. att. c.p.c. affida all'esperto il seguente incarico:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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, e comunque non oltre 20 gg., al giudice quelli mancanti o inidonei**; in particolare, l'esperto:
  - nel caso di mancanza di documentazione prescritta a pena di decadenza: compili il modulo predisposto e lo trasmetta tempestivamente al giudice (all. B).
  - nel caso di necessaria integrazione di documenti non prescritti a pena di decadenza: provveda ad acquisire direttamente la documentazione mancante, presso gli uffici, ovvero a richiedere la stessa al creditore.
- Sempre entro 20 gg.** il perito deve depositare la **bozza degli avvisi** (all. A) già compilata nel n° di copie necessario, che la cancelleria provvederà ad inoltrare;
- 2) **entro e non oltre 30 gg. dall'incarico, esegua il primo sopralluogo, depositando entro i successivi 5 gg. relazione sullo stato di occupazione e/o detenzione del bene.**
- 3) **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, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) **predisponga, previa ispezione ipotecaria presso le conservatorie competenti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), depositando le relative visure ipotecarie; 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis** (se non risultante dalla documentazione in atti, a tal fine si precisa che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);
- 5) **verifichi la titolarità del bene in capo al debitore (nonché la tipologia di diritto reale e la quota di appartenenza)**, evidenziando puntualmente tutti i passaggi a ritroso relativi agli atti di acquisto a



titolo derivativo del diritto di proprietà sul compendio pignorato sino all'individuazione del titolo originario di provenienza del bene;

- 6) **accerti** la 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 7) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 8) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 9) **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; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, **specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria** (art. 173 bis co. 1, n. 7).
- 10) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 11) **dica**, qualora l'immobile sia stato pignorato 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; ovvero se sia possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 5 bis del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228 e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 12) **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 del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni 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;
- 13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 14) **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), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione da tali pesi (art. 173 bis, co. 1 n. 8, disp. att. c.p.c.) o quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



- 15) indichi se la procedura abbia ad oggetto immobili che risultino realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche comunicandolo tempestivamente al custode e indicando gli enti pubblici competenti;
- 16) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, 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 anteriore 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 ed 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). Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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 (art. 568 co. 2 c.p.c.);
- 17) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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 (art. 173 bis co. 1, n. 9, disp. att. c.p.c.)
- 18) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;
- 19) **invii**, a mezzo **posta elettronica certificata** o, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita** ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. avvertendo che le parti, entro un termine non inferiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza potranno far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato (sempre a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria);
- 20) **intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico anche alla luce delle eventuali note alla propria relazione che le parti gli abbiano trasmesso nel termine di cui al punto che precede;
- 21) **depositi, nel fascicolo telematico** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, redatto in conformità ai modelli predisposti dal G.E., (per come statuito dall'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., così come modificato dalla Riforma Cartabia) completo di tutti gli allegati, esclusivamente in forma elettronica: **in nessun caso è autorizzato il deposito in forma cartacea della perizia e degli allegati, salvo esplicita richiesta del G.E.;**
- 22) **alleghi** 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 compresi);
- 23) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 24) **provveda a redigere, su apposito documento a parte, da depositarsi nel fascicolo come allegato alla perizia, e, altresì, da inviarsi in Word, con email (non pec) entro il giorno prima**



**dell'udienza all'indirizzo istituzionale del G.E. ([emmanuele.agostini@giustizia.it](mailto:emmanuele.agostini@giustizia.it)), adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, che dovrà confluire nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento;**

**AUTORIZZA**

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

**DISPONE**

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

Si autorizza il ritiro della documentazione con obbligo di immediata restituzione

**ORDINA**

al debitore di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

**OSSERVA**

che, in forza delle modifiche introdotte all'art. 161 disp. att. c.p.c. (dalla l. 132/2015 di conversione del d.l. 83/2015) *“il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima”*.

**ASSEGNA**

all'esperto un acconto di € **300,00** che si pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

Dispone che la relazione peritale venga redatta tramite il software adottato dal Tribunale ([www.hestudio.com](http://www.hestudio.com)).

**CONSIDERATO ALTRESÌ**

che il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto;

**RITENUTO**

che appare, inoltre, assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;  
visti gli artt. 559 e 560 c.p.c.,

**NOMINA**

**custode giudiziario degli immobili pignorati l'avv. Vincenzo Bianchi noto all'Ufficio.**

dispone che il nuovo custode provveda a:

- 1) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione e verificarne periodicamente la completezza;
- 2) verificare le notifiche *ex art.* 498, 599, 569 c.p.c. come da prospetto che segue:

<i>Destinatario</i>	<i>Costituito (si/no)</i>	<i>Data notifica del pignoramento o degli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c.</i>	<i>Modalità di notifica del pignoramento o degli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c.</i>

e nel caso in cui le medesime non fossero state effettuate ad invitare il creditore procedente alla notifica e al successivo deposito;

- 3) relazionare immediatamente al G.E. per i provvedimenti opportuni nel caso in cui riscontrasse vizi e/o lacune che siano di ostacolo alla procedibilità dell'esecuzione (es. atti depositati fuori termine, mancanza di



titolarità del bene in capo all'esecutato del bene pignorato, nullità della notifica del pignoramento etc.).

4) verificare unitamente all'esperto designato per la stima dell'immobile la documentazione ipotecaria e catastale in atti ed effettuare la segnalazione al Giudice dell'Esecuzione nel caso in cui riscontrasse lacune della documentazione ex art. 567 co 2 c.p.c. suscettibili di integrazioni (es. continuità delle trascrizioni di atti di provenienza al ventennio, incompletezza della documentazione nei confronti dei comproprietari etc.).

5) nel caso in cui l'esperto stimatore segnalasse che la procedura ha ad oggetto immobili risultino realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, ad evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura la necessità, al fine di fare procedere l'esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti, per consentire l'eventuale partecipazione degli stessi al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, a segnalare a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

6) comunicare il provvedimento di nomina al domicilio del debitore esecutato, indicando la data di primo accesso, preventivamente concordata **con l'esperto nominato per la stima del compendio immobiliare pignorato.**

7) nel caso di esecutato "persona fisica" e creditore procedente/intervenuto qualificabile come "professionista", verificato che uno o più titoli azionati nella procedura consistano in decreto ingiuntivo non opposto e non contenente espressa motivazione sul compiuto esame d'ufficio da parte del giudice che lo ha emesso in ordine all'assenza di clausole abusive nel contratto concluso e posto alla base del ricorso monitorio (ex Cass. SS.UU. n. 9479/2023), depositi immediatamente istanza al GE utilizzando il modello "Consumatore. custode istanza SSUU 9479-2023" ed allegando allo stesso modulo "Consumatore. AVVISO a debitore SS.UU. 9479-2023" debitamente compilato (uno per ciascun decreto ingiuntivo);

8) effettuare nel più breve tempo possibile il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento 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, co. 8 e 9 c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione); a tal proposito si precisa che, a seguito dell'entrata in vigore della l. 30 giugno 2016, n. 119 (di conversione con modificazioni del d.l. 3 maggio 2016, n. 59), in caso di emissione dell'ordine di liberazione il Custode dovrà provvedere alla completa attuazione del provvedimento entro il termine di gg. 60 dall'emissione dello stesso, redigendo per ogni attività apposito verbale)

9) comunicare la data fissata per il primo accesso 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; 3) che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;

10) verificare se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrare quali sono le proprie funzioni, in cosa consiste la attività di custodia e quali sono i doveri dell'occupante; provvederà ad acquisire dai terzi il titolo che legittima la loro occupazione;

11) informare l'occupante che egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura; in ogni caso, nello stabilire le modalità di accesso e di visita, nonché nel compimento di tutte le attività a lui demandate, dovrà sempre agire anche al fine di garantire la dignità e la riservatezza degli occupanti le unità immobiliari soggette a procedura; la visita dovrà, in ogni caso, svolgersi in orari compatibili col riposo e le occupazioni dei residenti e, pertanto, tra le 9 e le 13 e tra le 16 e le 19:30; infine, la visita dell'immobile potrà



essere delegata dal custode a propri collaboratori di studio e avvenire, ove occorrente, con l'ausilio della forza pubblica, di cui sin d'ora si autorizza la richiesta;

**12)** provvedere all'apertura del conto corrente intestato alla procedura esecutiva ed a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico su C/C bancario presso la CREDEM – Agenzia di Crotone –, vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione;

**13)** 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;

**14)** riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile; versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente di cui al precedente punto “f.”; segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità;

**15)** nel caso di contratto ad uso abitativo segnalare al giudice la scadenza del contratto al fine di valutare l'opportunità di non rinnovare il contratto;

**16)** segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;

**17)** segnalare ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone *ex art. 2923, co. 3 c.c.*;

**18)** 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 “predeuzione” 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;

**19)** in adempimento dell'obbligo di vigilanza previsto dal novellato art. 560 c.p.c., provvederà ad effettuare sopralluoghi periodici presso il compendio pignorato (almeno con cadenza trimestrale) al fine di verificare se la parte esecutata adempia agli obblighi sulla stessa incombenti;

**20)** 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, co. 2, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente 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;

**21)** nel caso in cui il G.E. non dovesse disporre la delega delle operazioni di vendita (ipotesi di cui all'art. 591 *bis* co. 2 c.p.c.), provvedere a dare pubblica notizia, attraverso la Edicom Service s.r.l., della vendita attenendosi alle istruzioni impartite dal Tribunale nel provvedimento di autorizzazione alla vendita di cui all'art. 569, co. 3, c.p.c. o in quelli eventualmente successivi emessi *ex art. 591 c.p.c.*; 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 indicato 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;

**22)** nel caso di emissione di ordinanza di conversione del pignoramento, in vista dell'udienza semestrale fissata dal G.E., al fine di controllare la regolarità dei pagamenti e disporre la distribuzione parziale delle somme versate, acquisire con cadenza almeno trimestrale l'estratto del conto corrente intestato alla procedura depositandolo unitamente a nota con cui si dà atto della regolarità o meno dei pagamenti

**23)** fornire 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;

**24)** intervenire alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione, fornendo, ove necessario il proprio motivato parere sulla infruttuosità dell'espropriazione forzata ai sensi dell'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c.



25) successivamente all'aggiudicazione e salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti, eseguire l'ordine di liberazione dell'immobile nei confronti del debitore esecutato, emesso contestualmente al decreto di trasferimento;

26) rendere trimestralmente a norma dell'art. 593 c.p.c. il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: 1) il saldo contabile della custodia; 2) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; 3) le poste attive e quelle passive 4) le attività compiute; 5) le istanze proposte; 6) 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 (creditori pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari) che ne abbiano fatto richiesta;

27) salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione; il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile.

**Il Custode osservi, in ogni caso, per tutto quanto non espressamente previsto nel presente provvedimento, la circolare dell'Ufficio relativa alle Indicazioni dei Custodi datata 18.9.2013 che qui si intende integralmente richiamata nonché le successive circolari, inerenti le funzioni custodiali, successivamente pubblicate e reperibili sul sito del Tribunale di Crotone.**

**In ordine alle modalità del diritto di visita dell'immobile pignorato, da parte dei potenziali acquirenti, si precisa che il custode ha il dovere di evitare i contatti tra parte esecutata e soggetti interessati, secondo modalità che andranno definite, alla luce delle circostanze del caso concreto.**

**In caso di mancata collaborazione da parte del debitore esecutato, il custode sottoporrà la problematica all'attenzione del G.E.**

**Si precisa che, a norma dell'art. 559 comma 4, c.p.c., per come introdotto dalla riforma Cartabia, provvederà alla sostituzione del custode in caso di inosservanza degli obblighi su di lui incombenti.**

**Il G.E. liquida al custode quale acconto su compensi e spese la somma di Euro 800,00 a carico del creditore precedente o surrogante.**

I creditori precedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al Custode le sole spese vive sostenute o sostenende dallo stesso nell'esecuzione dell'incarico.

Eventuale rinuncia alla vendita ed alle conseguenti formalità di pubblicità saranno comunicate al Custode, anche a mezzo fax, almeno 10 giorni prima del termine di volta in volta fissato per l'effettuazione della pubblicità.

In tal caso il Custode comunicherà l'avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, al fine di verificare se alcuno di essi intenda egualmente procedere alla pubblicazione anticipando la relativa spesa.

**Dispone che il Custode depositi entro 3 gg. dalla comunicazione del presente provvedimento dichiarazione di accettazione dell'incarico.**

Manda alla Cancelleria per l'immediata comunicazione del presente provvedimento al creditore pignorante, ai creditori intervenuti e a quelli iscritti non intervenuti, al debitore ed al terzo proprietario, nonché agli eventuali comproprietari dei beni pignorati nonché per l'immediata comunicazione all'**Esperto nominato** e al **Custode nominato** a mezzo posta elettronica certificata.

**Autorizza** il creditore pignorante alla notifica del presente provvedimento, anche in copia non autentica, al debitore esecutato, ai creditori iscritti ed ai sequestratari non intervenuti, e nell'ipotesi di espropriazione di beni indivisi, ai comproprietari e agli interessati (ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 599, 600 e 601 c.p.c.).

Crotone, li 6 luglio 2024

Il Giudice dell'Esecuzione  
*dott. Emmanuele Agostini*

