



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
SECONDA SEZIONE CIVILE

DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA
AI SENSI DELL' ARTICOLO 569 DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE

N. 183/2024 R.Es. Imm.

N. _____ CRON.

Il Dott.ssa Elisa TOSI Giudice dell'esecuzione nella procedura esecutiva immobiliare promossa da
nei confronti di

Vista l'istanza di vendita dei beni pignorati; ritenuto che debba nominarsi l'esperto per la relazione di stima ai sensi dell'art. 173 *bis* delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice di rito e che debba fissarsi udienza per la comparizione delle parti (ai sensi dell'articolo 569 dello stesso Codice) nonché dei creditori di cui all'articolo 498 che non siano intervenuti;

NOMINA

esperto per la stima del compendio pignorato il Arch./Geom./Ing. _____ con studio in _____
cui conferisce incarico come da separato decreto.

Fissa per la audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (articolo 569 del Codice di Procedura Civile) l' udienza del

ad ore

Avvisa le parti che copia della valutazione estimativa sarà loro inviata dall'esperto al momento del deposito.

Considerato che per effetto del 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;

rilevato che, ai sensi dell'art. 559 comma II c.p.c., il giudice dell'esecuzione, con provvedimento non impugnabile emesso entro quindici giorni dal deposito della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, contestualmente alla nomina dell'esperto di cui all'articolo 569 c.p.c., nomina custode giudiziario dei beni pignorati una persona inserita nell'elenco di cui all'articolo 179-ter disp. att. c.p.c. o l'istituto di cui al primo comma dell'articolo 534 c.p.c.;



ritenuto che, nel caso di specie, non sussistono elementi per ritenere che la sostituzione nella custodia non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o della amministrazione del bene o per la vendita,

considerato che, al contrario, appare 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 custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, la **G.I.V.G. s.r.l.- Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)** in Varese alla Via Valgella n. 11

CONFERISCE AL CUSTODE I SEGUENTI COMPITI INIZIALI

- fornire ausilio tecnico-giuridico all'esperto stimatore nell'esame della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
- procedere alla redazione della check list dei controlli eseguiti;
- eseguire un primo accesso, di concerto con l'esperto stimatore, entro 30 giorni dall'assegnazione dell'incarico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore);
- nel caso in cui l'immobile risulti occupato dal debitore esecutato ovvero dai suoi familiari, acquisire certificato storico di residenza e stato di famiglia del soggetto occupante, avendo cura di relazionare in ordine a tali circostanze.
- curare l'amministrazione dei beni pignorati, gestire attivamente ed economicamente i beni ricavandone rendite e profitti ed incassando eventuali canoni a carico degli occupanti; segnalare al giudice dell'esecuzione eventuali morosità od altri inadempimenti da parte degli occupanti.
- verificare, qualora l'immobile risultasse occupato da terzi, il titolo di tale occupazione acquisendo, se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio dell'occupazione (verificando, in ipotesi, la data di denuncia della residenza e la data di conclusione dei contratti di fornitura di servizi).
- nell'ipotesi di immobile facente parte di un complesso condominiale, il Custode accerterà, interpellando l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali ed in particolare l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono, in solido, anche gli acquirenti), precisando altresì l'ammontare delle spese condominiali rimaste insolute.
- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o 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;
- segnalare a questa autorità giudiziaria la necessità di interventi di manutenzione urgente;



- PDF ~~Eraser Free~~
- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene in ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
 - acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi, qualora l'immobile sia già libero da persone;
 - depositare in via telematica una relazione periodica iniziale subito dopo il primo accesso e le relazioni semestrali nel corso della custodia;
 - redigere verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura,
 - curare l'apertura di un conto corrente a scelta del custode stesso 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.
 - fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche ed alla consistenza dei beni agli interessati all'acquisto;
 - **assicurare**, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, il diritto di visita dei soggetti che ne faranno richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 560 c.p.c. E' facoltà del Custode nominato consentire l'accesso all'immobile anche a seguito di istanze formulate con modalità differenti rispetto a quelle previste dalla predetta norma.
 - comunicare l'ordine di liberazione in sede di accesso ed in caso di mancato spontaneo rilascio dell'immobile procedere all'attuazione dello stesso, ai sensi dell'articolo 560 comma 4 del Codice di Procedura Civile, seguendo le disposizioni contenute nel provvedimento di rilascio e quelle eventualmente date, nello specifico, dal Giudice dell'Esecuzione.

Detta attività verrà retribuita, con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo. Il creditore ipotecario di grado più elevato o, in mancanza, il creditore precedente, provvederà ad anticipare un fondo spese di **Euro 500,00** al Custode, per gli esborsi sostenuti nell'esecuzione dell'incarico, da versarsi, entro 30 giorni da oggi, sul conto corrente che sarà indicato dal Custode medesimo.

Dispone che il custode nominato provveda ad inserire i dati identificativi dell'immobile pignorato, unitamente all'eventuale avviso di vendita, alla perizia ed agli allegati, sulla propria Banca Dati gestita attraverso la piattaforma del sito Immobiliare.it con spese poste a carico della procedura. L'inserimento nella banca Dati dovrà essere effettuato dal Custode esclusivamente al momento dell'emissione dell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. a mezzo della quale il G.E. dispone la vendita delegando le operazioni al Professionista.

In concomitanza con la pubblicazione dell'inserzione sul sito www.tribunaledibustoarsizio.net, il Custode affiggerà, nei pressi dell'ingresso del cespite, un cartello con l'indicazione che l'immobile



è in vendita e curerà, comunque, di pubblicizzare adeguatamente la circostanza nella zona del immobile pignorato

Si autorizza il Custode nominato ad acquisire, a termini di legge, i dati personali di eventuali soggetti terzi che si rendessero necessari per l'espletamento dell'incarico conferito.

DETERMINA

in Euro **2.500,00** il fondo spese da versarsi, a titolo di anticipazione, entro dieci giorni antecedenti l'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., sul conto corrente acceso presso UNICREDIT intestato alla procedura esecutiva, indicando come beneficiario **TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO**

IBAN; IT 37 Q 02008 22800 000104651864 riportando la seguente causale

POSIZIONE(spaziatura)202400018300001(spaziatura)spese

Con avvertimento che , in caso di mancata anticipazione della provvista necessaria all'espletamento delle attività di custodia e di vendita, non sarà disposta la vendita, fatta salva ogni valutazione in ordine alla sussistenza dei presupposti per la declaratoria di improseguibilità.

AVVISA IL DEBITORE

Che all'udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita dell'immobile; che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita, chiedere, prima che sia disposta la vendita, la conversione del pignoramento versando un importo pari ad un sesto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di quarantotto rate mensili; che in caso di comportamenti del debitore volti ad ostacolare la procedura il giudice potrà disporre l'immediata liberazione del bene.

Si comunichi a cura della Cancelleria all'esperto, alla G.I.V.G. ed al creditore procedente.

Si notifichi a cura della Cancelleria al debitore esecutato.

DISPONE

che il creditore procedente provveda a notificare il presente decreto ai creditori iscritti non intervenuti, anche presso il domicilio ipotecario eletto.

Busto Arsizio, 09/07/2024

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. ssa Elisa Tosi





**TRIBUNALE di BUSTO ARSIZIO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Il Giudice dell'Esecuzione, nel procedimento nr. 183/2024 R.Es. promosso da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

AUTORIZZA

il CUSTODE ed il PERITO ESTIMATORE a prendere visione e a richiedere copia, ove possibile, gratuita presso tutti gli Uffici Pubblici o Privati, quali CC.RR.II, Agenzia Del Territorio Servizio Catastale. Archivi notarili, Uffici Tecnici Comunali o altro di tutti i documenti, che riterrà utile al fine di:

- a) Identificare correttamente i beni in esecuzione;
- b) individuare e descrivere esattamente il gravame ipotecario nonché i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene ;
- c) reperire i titoli di provenienza;
- d) individuare la corretta collocazione Edilizia e Urbanistica;
- e) verificare l'occupazione degli ambienti;
- f) procedere alle notifiche che si renderanno necessarie nel corso della procedura.

Busto Arsizio, li 09/07/2024

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Elisa Tosi



