



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569/600 C.P.C. E NOMINA DELL'ESPERTO STIMATORE E DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Il Giudice dell'esecuzione,

letta l'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati;

ritenuto che si deve perciò nominare gli ausiliari per la assunzione della custodia e per la relazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e fissare l'udienza per la comparizione delle parti, dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti dei comproprietari e degli interessati di cui all'art. 180 delle relative disposizioni di attuazione;

F I S S A

l'udienza di comparizione per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita o la separazione della quota in natura ovvero per il giudizio di divisione

5.5.2026 alle ore 10:00

AVVISA IL DEBITORE

che in tale udienza:

- in base a quanto disposto 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., può chiedere, a pena di 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;
- sarà sentito in ordine alla liberazione dell'immobile pignorato, secondo le disposizioni dell'art. 560 c.p.c.;
- in base a quanto disposto dall'art.568 bis c.p.c. può chiedere che sia disposta la *vendita diretta* di uno o più immobili pignorati a un prezzo non inferiore a quello che sarà indicato nella relazione di stima. A pena di inammissibilità, la relativa istanza (proponibile una volta soltanto) dovrà essere notificata, a cura del debitore o dell'offerente al creditore procedente, ai creditori iscritti e a quelli intervenuti e poi depositata, non oltre il termine perentorio di dieci giorni prima dell'udienza sopra indicata, completa dei dati identificativi dell'offerente, dell'immobile o degli immobili cui si riferisce, nonché prova dell'intervenuto versamento della cauzione. La cauzione dovrà essere depositata, avendo cura che la data di accredito non sia successiva a quella del termine per il deposito dell'istanza) a mezzo bonifico sul rapporto di c/c intestato alla procedura. Il relativo IBAN verrà comunicato dal custode a semplice richiesta del richiedente titolato.

AVVISA LE ALTRE PARTI

che:

- potrà essere concesso un termine non superiore a quarantacinque giorni per l'eventuale integrazione della documentazione prescritta dall'art.567, 2° comma, 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.;

- verrà delegato un professionista 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.;
- ove non sia possibile la separazione della quota in natura del bene indiviso spettante al debitore, la attribuzione al comproprietario o la sua vendita, sarà disposta la divisione in base a quanto previsto dagli artt.600 e 601 c.p.c. e dall'art.181 disp.att.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;

AVVISA I COMPROPRIETARI

- che è loro facoltà vedersi attribuire o acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero esercitare tali facoltà, 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 l'interessato all'acquisto della sola quota pignorata ne faccia rituale istanza e ne asseveri 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.

RILEVATO

che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

NOMINA ESPERTO

- nel presente procedimento Arch. Maria Elena Barbello;

DISPONE

che l'esperto:

- 1) renda il prescritto giuramento, **mediante deposito telematico**, quale atto principale, del modulo relativo (reperibile sul sito del Tribunale di Agrigento) sottoscritto digitalmente, in originale informatico, entro 10 giorni dalla comunicazione del presente decreto, con avvertimento che il mancato invio sarà considerato rinuncia all'incarico, con conseguente immediata sostituzione.
- 2) prenda contatto immediatamente con il custode nominato, concordando con questi la data e l'ora di primo accesso, affinché lo stesso avvenga -preferibilmente e salvo che ciò non comporti un ritardo per la procedura- congiuntamente;
- 3) comunichi per il tramite del custode, al debitore esecutato, almeno 10 gg. prima di procedere all'ispezione, mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o p.e.c., il giorno e l'ora dell'accesso, concordando ove possibile le modalità di svolgimento delle operazioni.
- 4) invii copia della relazione al custode, ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria (art. 173 bis c. 3 disp. att. c.p.c.) almeno **45 giorni prima dell'udienza fissata, con facoltà per le parti** di inviare al perito, secondo le suddette modalità, note alla relazione entro **quindici giorni**. In tal caso, le parti potranno poi depositare le note e l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti; depositi comunque l'elaborato definitivo entro 20 giorni prima della udienza, anche in versione epurata dai dati sensibili.

AVVERTE

l'esperto stimatore che:

- 1) Il termine per il deposito della perizia è **prorogabile** solo ove sussistano comprovate, serie e motivate ragioni e previa richiesta da formalizzare al giudice dell'esecuzione prima della scadenza del termine medesimo.
- 2) Il **mancato rispetto dei termini e la mancata risposta completa a una o più parti del quesito** saranno considerati inadempimento all'incarico conferito e, oltre a comportare la possibile revoca dell'incarico, saranno valutati negativamente ai fini della concessione di nuovi incarichi.
- 3) al deposito dell'elaborato lo stimatore potrà richiedere la **liquidazione della notula** (mediante deposito telematico di atto separato dalla perizia, allegando la documentazione giustificativa delle spese), **con l'avvertenza che la notula sarà liquidata solo in caso in cui siano stati adempiuti tutti gli incombeni richiesti con il presente decreto.**
- 4) in ogni caso, deve comparire all'udienza fissata dal presente decreto, con l'avvertimento che la mancata presentazione sarà valutata dal giudice dell'esecuzione.

CONFERISCE

all'esperto il seguente incarico, disponendo che egli si attenga al modello in uso presso la sezione per l'esposizione dei risultati della sua indagine (reperibile sul sito www.procedure.it):

1. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con l'esperto stimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
2. esaminare in collaborazione col custode l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
 - a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
 - b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
 - c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
 - d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza), che l'esperto avrà autonomamente e previamente reperito, con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
 - e. la sussistenza di diritti di **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria: è richiesta l'acquisizione e la verifica di un estratto dei registri dello stato civile) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito stimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
 - f. **la continuità delle trascrizioni nel ventennio:**
 - indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
 - segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate;

- a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, l'esperto stimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;
- b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, l'esperto stimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;
3. verificare, anche con controlli **presso l'ufficio tecnico del Comune**:
- la regolarità edilizia e urbanistica;
 - la dichiarazione di agibilità dello stabile;
 - i costi delle eventuali sanatorie;
 - eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
 - eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;
 - acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato;
4. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, usi civici, ecc.
5. **fare accesso**, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:
- verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
 - trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
 - accertare lo stato di conservazione;
 - verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
 - verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;
 - fornire agli esecutati (o agli occupanti) assieme al custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando sul c/c intestato alla procedura a mezzo bonifico la somma necessaria, e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, a tale udienza verranno assunti i provvedimenti previsti dagli artt. 560 e 569 c.p.c. in ordine alla liberazione dell'immobile pignorato;
6. accertare, con controllo **presso l'amministrazione condominiale**:
- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
 - l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);
7. verificare, con controllo **presso l'Agenzia delle Entrate** la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);
8. verificare **presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale**:
- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
 - la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Ai fini delle ricerche che precedono, si **autorizza** sin d'ora **l'esperto** ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o

dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; **autorizza** altresì tanto l'esperto quanto il custode a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

9. predisporre la **relazione di stima** con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre **per ciascun lotto una singola relazione** identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore che vi abita e dai suoi familiari" secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. oppure "occupato da terzi" con titolo o senza titolo
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) 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: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

L'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di **copia del provvedimento autorizzativo**, nonché dei **grafici di progetto allegati**.

Tale documentazione, unitamente alla restante acquisita, deve essere **sempre allegata** alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'**edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'**edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato **ma non sia in grado di consegnare** all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve **precisare analiticamente le difformità** tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria** ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (**sanatoria c.d. speciale**), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della **domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare** – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al **credito temporalmente più antico** che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i **relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione** dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di

vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
- abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita **specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione** di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso **operatori professionali** (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve: indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____); precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi); precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUÒ LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al **calcolo delle superfici** per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, **esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali **adeguamenti in maniera distinta** per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di **immobili** che siano **totalmente abusivi** ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà come segue:

- nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il **valore del suolo e dei costi di demolizione** delle opere abusive;

- nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il **valore dell'area di sedime al netto dei costi di demolizione**, traporto in discarica e oneri di conferimento in discarica, **incrementato dal valore d'uso del bene** (ossia dalla stima dei canoni di locazione dell'immobile, facendo riferimento ad un probabile scenario temporale di 5 anni, intervallo di tempo stimato intercorrente tra l'aggiudicazione dell'asta ed un'eventuale emissione di Ordinanza di abbattimento e/o regolarizzazione dell'immobile per effetto di una normativa urbanistica di successiva approvazione

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

m) Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, rilevabili attraverso la trascrizione del decreto di esproprio o a seguito di evidenti trasformazioni dello stato dei luoghi, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

10. Eseguire e allegare, per ciascun lotto, almeno nr. 6 **fotografie** dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima. Si evidenzia all'esperto che le fotografie verranno successivamente utilizzate in sede di pubblicazione dell'avviso di vendita, per l'effetto si invita lo stesso ad eseguirle in maniera accurata e in condizioni di luce adeguata. E' opportuno che le foto ritraggano gli ambienti nella maniera migliore per poter fornire al pubblico una corretta rappresentazione dei luoghi. L'esperto pertanto eviterà di eseguire foto che ritraggano particolari, specie se poco o nulla significativi. Al contrario, la foto del particolare è opportuno che sia allegata, laddove lo stesso evidenzia una situazione oggettiva meritevole di essere rappresentata (ad esempio distacco di intonaci se di entità rilevante, lavori straordinari da eseguire, crepe che evidenzino possibili cedimenti...). Si dispone che per i fabbricati di qualsiasi natura, salvi i meri depositi agricoli, il cui valore finale attribuito sia uguale o pari a € 50.000,00, l'esperto stimatore realizzi un cosiddetto *virtual tour*, inserendo a margine della perizia con file separato da depositarsi telematicamente le modalità di reperimento del medesimo al fine della sua successiva pubblicazione sul PVP e sui portali autorizzati. A tal fine l'esperto stimatore eseguirà la scansione di ogni vano a 360° avendo cura di non riprendere persone e/o suppellettili riconducibili a persone (es. foto, poster, targhe, nomi sui citofoni...). L'esperto resta libero di utilizzare software di sua scelta, purché venga garantita la possibilità di (semplice) successiva pubblicazione online della realizzazione eseguita. L'esperto eseguirà pure rilievo planimetrico dello stato di fatto (ove difforme dalla planimetria catastale acquisita). Evidenzierà in tavole a parte sia le eventuali difformità dalla planimetria catastale, sia le parti dell'immobile irregolari e da eliminare e/o regolarizzare;

11. **depositare** presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento

dell'incarico; l'esperto provvederà al deposito (con separato file) di copia ulteriore della stessa relazione peritale con dati anagrafici (nomi, cognomi, luoghi e date di nascita, codici fiscali e altro) oscurati sia con riferimento al debitore, sia con riferimento a terzi (creditori iscritti, comproprietari, danti causa...), denominando il file "periziaprivacy"; l'omesso deposito di detto file e/o di uno o più allegati per come sopra indicato verrà valutato dal G.E. quale incompletezza nell'esecuzione dell'incarico sia ai fini di nomine ulteriori che di quantificazione del compenso;

12. entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, **inviare** (all'indirizzo PEC in atti) ai creditori e al custode e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;
13. nel caso in cui l'esperto stimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, **proseguire le proprie attività** informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;
14. **allegare** alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti (un file per ciascun allegato, con denominazione dei files idonea a individuarne immediatamente il contenuto);
15. **partecipare all'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;
16. **collaborare** con il custode nominato a semplice richiesta di questi, in occasione degli ulteriori accessi che si rendessero necessari, ad esempio in fase di esecuzione dell'ordine di liberazione; si evidenzia che la *ratio* della collaborazione tra esperto e custode sottesa alla recente riforma è volta a favorire l'apporto del bagaglio di conoscenze giuridiche del custode alla preparazione tecnica dell'esperto, onde contenere il più possibile l'eventuale necessità di correzioni o variazioni all'elaborato peritale, che inevitabilmente comportano la necessità di richiami dello stimatore con conseguente ritardo per la procedura; per tali motivi si raccomanda:
 - all'esperto di procedere alla trasmissione della bozza di elaborato e allegati al custode prima di procedere al loro deposito;
 - al custode di esaminare con sollecitudine la bozza trasmessa, suggerendo all'esperto (pur senza entrare nel merito delle valutazioni di tipo tecnico) la necessità di migliori precisazioni e/o miglioramenti di tipo giuridico in aderenza alla delibera CSM 06/12/2021 in materia di buone prassi e alla propria specifica preparazione;
17. **redigere** l'istanza di liquidazione attenendosi tassativamente ai seguenti criteri:
 - Il compenso riferito all'attività di stima del bene pignorato (art. 13 tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002), che l'esperto indicherà nella misura minima, media e massima, sarà liquidato inizialmente sotto forma di **acconto** nella misura del 50%, come disposto dall'art. 161 disp. att. c.p.c., e la restante parte verrà liquidata dopo la vendita del bene (l'istanza di liquidazione, però, dovrà avere ad oggetto l'intero compenso previsto dall'art. 13, in quanto in mancanza non potrà essere liquidato più di quanto richiesto); si precisa che, in caso di pluralità di immobili aventi caratteristiche analoghe (es. due appartamenti nello stesso condominio, due posti auto o due terreni limitrofi), l'importo stimato sulla base del quale calcolare il compenso è la stima cumulativa dell'insieme dei beni (quindi il valore dei beni sarà dato dalla somma dei valori stimati di ciascun bene), mentre, in caso di pluralità di immobili diversi tra loro, per ciascuno di essi dovrà procedersi ad un'autonoma determinazione, nel limite del massimo scaglione. In caso di ingiustificato ritardo nel deposito della relazione di stima verrà applicata la riduzione del compenso nella misura di legge (art. 52, c. 2, D.P.R. n. 115/2002). Il compenso relativo alle attività di cui all'art. 12, commi 1 e 2, delle tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002 sarà liquidato per intero entro la misura massima

indicata dalla norma; Il compenso, così come calcolato in base ai criteri sopra indicati, può essere maggiorato, ai sensi dell'art. 52, c. 1, D.P.R. n. 115/2002, in caso di particolare difficoltà dell'incarico (come in caso di elevato numero di beni stimati) ovvero nel caso in cui il valore stimato ecceda quello dell'ultimo scaglione previsto dalla legge.

AVVERTE

- che, in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte degli incarichi, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e, inoltre, che non sarà liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- che, in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o tardive richieste di proroga, l'Ufficio procederà alla decurtazione dei compensi spettanti (così come previsto dal D.P.R. 115/2002, Testo Unico sulle Spese di Giustizia) e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dell'esperto oggi nominato.

ASSEGNA

all'esperto un acconto sul compenso dell'importo di **euro 500,00**, oltre accessori che pone a carico solidale del creditore procedente e di eventuali creditori intervenuti muniti di titolo e che abbiano il diritto di compiere autonomamente atti dell'esecuzione, con l'avvertimento che il mancato versamento di esso entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione del presente decreto potrà comportare l'improcedibilità della procedura;
Invita l'esperto a segnalare tempestivamente **l'eventuale omesso versamento del suddetto acconto** per l'adozione dei provvedimenti conseguenti;

RILEVATO

- che dalla data del pignoramento il debitore esecutato non può più disporre liberamente del bene;
- che è ora necessario nominare un custode giudiziario del compendio pignorato affinché possa esercitare il dovere di vigilanza prescritto dall'art. 560 c.p.c. nei confronti del debitore, il quale non ha nemmeno reso il conto dalla data del pignoramento ad oggi, contravvenendo già quindi ai propri obblighi di legge;
- che non si rinviene, né è stato dedotto, a mente del disposto dell'art. 559 c.p.c. nessun elemento che possa far ritenere che, mantenendo il debitore nella custodia del bene, possa trarsi alcuna utilità ai fini della conservazione e dell'amministrazione del medesimo o per la vendita;

NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore,

dott. Davide Gentile

e lo invita a rendere rituale dichiarazione di accettazione in via telematica, da depositarsi anche in uno alla relazione di primo accesso, nella quale dichiarerà sotto la propria responsabilità:

1. se è legato da rapporti di parentela, affinità, convivenza o convivialità abituale con i Giudici e/o con il personale di Cancelleria della Sezione e di non trovarsi in conflitto di interessi, anche solo potenziale, con la procedura esecutiva;
2. visto il disposto del nuovo testo dell'art. 559, comma 2, cpc confermerà di essere correntemente iscritto nell'elenco tenuto presso questo Tribunale ex art. 179 ter disp. att. cpc, senza che l'iscrizione sia stata successivamente sospesa e/o cancellata ai sensi del comma 10, confermando altresì che non risulta iscritto in elenchi di altri tribunali;

3. indicherà quanti altri incarichi ha ricevuto nell'anno solare in corso al momento della nomina ed in quello precedente, precisando quanti di essi riguardino procedure definite e/o sospese e in quanti si sia registrata una liquidazione del compenso (prescindendo dall'acconto).

DISPONE

che il custode proceda:

preliminarmente, ad effettuare uno studio approfondito del fascicolo telematico secondo il modello di "relazione iniziale" disponibile sul Sito del Tribunale (che andrà compilato nella fase iniziale e via via integrato procedendo nell'incarico), relazionando immediatamente al giudice qualora riscontri vizi o lacune che impediscano la procedibilità della esecuzione e viceversa segnalando al creditore procedente tutte quelle situazioni passibili di integrazioni, affinché siano sanate prima della udienza fissata per l'autorizzazione della vendita.

qualora l'esame del fascicolo sia positivo, provvederà a:

1. **controllare** la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; il custode, in particolare, dovrà prestare la massima attenzione ai principi in proposito stabiliti da Cass. 11638/14, Cass. 6575/2013, Cass. 6576/13 nonché Cass. 11272/14.; nella ipotesi di espropriazione di beni indivisi, controllare anche che la documentazione prodotta riguardi tutti i comproprietari non esecutati e risalga al ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento, invitando il creditore a colmare le eventuali lacune;
2. **controllare** lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 (attuali artt. 30 e 46 del T.U. edilizia);
3. **collaborare** con l'esperto stimatore con riferimento agli aspetti più propriamente giuridici della relazione di stima;
4. **controllare la ritualità delle notifiche** sia al creditore iscritto che al debitore esecutato;
5. **controllare** la ritualità delle notifiche degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti, avendo cura di verificare sempre quale sia il domicilio ipotecario eletto e, in caso di dubbio, richiedendo la notifica sia presso la sede legale o la residenza del creditore ipotecario sia presso il domicilio ipotecario, salvo che le notifiche non risultino eseguite a mezzo PEC. Analogamente verificherà la regolarità degli avvisi ai comproprietari;
6. **accedere senza indugio**, e insieme all'esperto, al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione e, nel caso di impossibilità di accesso, sollecitare il GE all'emissione dell'ordine di liberazione;
7. **fornire all'esecutato ogni informazione utile sulla procedura in corso**, consegnandogli, in occasione del primo accesso all'immobile, lo schema di "informativa" presente sul portale di questo Tribunale, se possibile tradotto in una lingua a lui comprensibile e particolarmente ammonendolo sulla necessità del rispetto degli obblighi di cui all'art. 560 c.p.c. e sul dovere di asportare tutti i beni mobili ed i documenti presenti nell'immobile all'atto della sua liberazione nel termine assegnato, dovendo altrimenti gli stessi essere considerati abbandonati e perciò smaltiti o distrutti;
8. effettuare dopo il primo accesso frequenti sopralluoghi, almeno ogni trimestre, onde vigilare sul rispetto degli obblighi imposti dall'art. 560 c.p.c. ed accertare eventuali mutamenti della situazione delle persone o delle cose nell'immobile, relazionando immediatamente al giudice qualora possano ricorrere le condizioni per la emissione dell'ordine di liberazione;
9. **comunicare** mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata ai creditori e al debitore la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 60 giorni dal conferimento dell'incarico all'esperto stimatore ed essere individuata in accordo con quest'ultimo;

10. acquisire il certificato di stato civile, lo stato di famiglia ed il certificato di residenza storico della parte esecutata, nonché in caso di coniugio l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ed in caso di unione civile l'estratto dell'atto relativo ovvero per riassunto dell'atto di nascita; qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un **titolo di occupazione** e della sua opponibilità al pignorante, anche avvalendosi del perito estimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti;
11. curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; **incassando, se dovuti, eventuali canoni** a carico degli occupanti;
12. intimare **sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione**, previa autorizzazione del giudice;
13. segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessaria l'immediata liberazione dei locali;
14. quando venga emesso l'ordine di liberazione da parte del GE, ovvero gli venga rivolta istanza per il rilascio, provvedere a dare attuazione al provvedimento come ivi previsto;
15. effettuare un **rendiconto trimestrale** a norma dell'art.593 c.p.c. evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia, lo stato del bene anche ai fini dei provvedimenti di cui all'art. 560 c.p.c. ed inoltre: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente i provvedimenti ottenuti. Al termine della propria attività predisponga rendiconto finale della gestione. Copia di ogni rendiconto dovrà essere depositata nel fascicolo informatico;
16. **fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti** in ordine alle modalità della vendita (anche riguardo alla possibilità di accedere ad un mutuo con gli Istituti convenzionati) e alle caratteristiche e consistenza del bene ovvero in ordine a eventuali **oneri condominiali** per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2° comma, disp.att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore; rappresentare agli stessi che in ordine ai beni mobili non asportati e lasciati nell'immobile venduto all'asta, l'occupante è stato più volte ammonito che ai sensi di legge saranno considerati abbandonati e perciò smaltiti o distrutti;
17. intervenire personalmente alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione, fornendo ove necessario il proprio motivato parere sulla infruttuosità della espropriazione forzata ai sensi dell'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c.;
18. collaborare con l'esperto nominato dal Tribunale, tanto nella fase della verifica preliminare e redazione dello schema di controllo, quanto, successivamente, in fase di redazione dell'elaborato peritale;
19. **presenziare** all'udienza ex art. 569 o 600 e ss. c.p.c.;
20. Curare gli adempimenti relativi alla pubblicità delle vendite ed accompagnare i potenziali acquirenti a visitare l'immobile, secondo le modalità stabilite nella ordinanza di delega delle operazioni di vendita;
21. Segnalare prontamente al G.E., predisponendo e allegando la bozza del relativo ordine di liberazione (secondo il modello standardizzato reperibile sul portale di questo Tribunale), la ricorrenza di casistiche di cui al comma 9 dell'art. 560 c.p.c. per le quali risulti opportuna l'emissione anticipata - anche rispetto l'udienza ex art. 569 c.p.c.- dell'ordine di liberazione;
22. A prescindere dal punto precedente e in ogni caso, il custode predisporrà e depositerà almeno 10 gg. prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. la bozza dell'ordine di liberazione (secondo il modello standardizzato reperibile sul portale di questo Tribunale) per tutti i lotti per i quali la liberazione andrà comunque disposta non oltre la pronuncia dell'ordinanza di vendita, per come disposto dal comma 7 dell'art. 560 c.p.c..
23. Il custode eseguirà una sommaria verifica alla luce di quanto evidenziato da Cass. SSUU 9479/2023: pertanto segnalerà prontamente al G.E. la necessità di un approfondimento ulteriore, comunque rimesso al G.E. soltanto (e quindi senza valutazioni da parte del custode), SOLO laddove riscontri la *concorrenza* di entrambe queste fattispecie: a) che in tutti indistintamente i titoli attivati nella procedura (=per i titoli attivati da TUTTI i creditori) a mente del codice del consumo il creditore

possa essere astrattamente qualificato “professionista” e il debitore “consumatore”; b) che in tutti indistintamente i decreti ingiuntivi attivati nella procedura (=per i titoli attivati da TUTTI i creditori se nella procedura risultano attivati esclusivamente decreti ingiuntivi) possa eventualmente riscontrarsi un’assenza di motivazione in riferimento a una valutazione d’ufficio circa una eventuale abusività delle clausole contrattuali. Nell’ipotesi in cui anche solo uno dei creditori interessati abbia attivato un titolo per il quale non ricorrono le superiori fattispecie (titolo non costituito da decreto ingiuntivo non opposto, crediti da privato a privato, da imprenditore a imprenditore, condominio...), il custode ometterà la segnalazione. Analogamente, la segnalazione NON andrà eseguita laddove il custode riscontri in atti un precedente specifico provvedimento del G.E. in argomento. A segnalazione avvenuta, il custode provvederà comunque a dare corso ai compiti a lui assegnati, salva diversa espressa successiva disposizione del G.E.. Si ricorda che l’eventuale provvedimento di sospensione del procedimento esecutivo, di qualsiasi natura esso sia, non fa venir meno gli obblighi custodiali.

AUTORIZZA

ex artt. 560 e 68 c.p.c., il Custode Giudiziario nominato ad avvalersi, ove necessario, della Forza Pubblica (compresa la Polizia Municipale del Comune ove è situato l’immobile) per le attività connesse all’espletamento dell’incarico ed eventualmente di un fabbro per forzare/sostituire la serratura di ingresso per l’accesso ai beni.

- visto il decreto del Ministro della Giustizia del 15 maggio 2009, n. 80,
- tenuto conto delle attività già affidate al Custode Giudiziario e degli oneri economici alle stesse connessi,

LIQUIDA

al Custode Giudiziario la somma di Euro 500,00 (+ accessori di Legge e IVA se dovuta) a titolo di acconto sul compenso finale, ponendo provvisoriamente la spesa a carico del creditore procedente o del creditore intervenuto titolato che intenda farsi parte diligente, il quale dovrà provvedere al pagamento entro 30 gg dalla comunicazione del presente provvedimento;

detto termine, in presenza di una tempestiva e motivata istanza di proroga, potrà essere prorogato di ulteriori 30 giorni (art. 154 c.p.c.), con espressa avvertenza che, in difetto del versamento entro il termine, originario o prorogato, verrà dichiarata l’improseguibilità della procedura e disposta la cancellazione della trascrizione del pignoramento.

ORDINA

al creditore procedente e/o ai creditori muniti di titolo esecutivo di versare la suddetta somma al custode;

ORDINA

al Custode Giudiziario di aprire senza ritardo presso un istituto di credito a sua scelta con filiale in Agrigento (rispettando un criterio di rotazione e tenendo in considerazione le condizioni contrattuali praticate) un conto corrente bancario, con servizio di home banking dispositivo, intestato alla Procedura esecutiva, (nello specifico, al Tribunale di Agrigento r.g. es. n./....), da utilizzare per tutte le operazioni connesse all’attività di custodia e di vendita, ivi incluso il versamento delle spese di trasferimento poste a carico degli aggiudicatari;

ORDINA

al creditore procedente, o ad uno o più creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, di versare l’ulteriore importo di € 500,00, quale deposito infruttifero per le spese di custodia sul conto corrente sopraindicato. Detto deposito dovrà essere effettuato entro 30 giorni decorrenti dal quando il custode avrà comunicato le coordinate IBAN del rapporto bancario intestato alla procedura. Anche detto termine detto termine, in presenza di una tempestiva e motivata istanza di proroga, potrà essere prorogato di ulteriori 30 giorni (art. 154 c.p.c.), con espressa avvertenza che, in difetto del versamento entro il termine, originario o prorogato, verrà dichiarata l’improseguibilità della procedura e disposta la cancellazione della trascrizione del pignoramento.

ONERA

Il custode di riferire, entro 10 giorni dalla scadenza dei termini assegnati per come sopra, in ipotesi di mancato pagamento dell’acconto sopra liquidato e/o di mancato versamento del fondo spese.

Ulteriori istruzioni sull'attività del custode e dell'esperto precedente l'ordinanza di vendita.

l'esperto stimatore e il custode dovranno costantemente collaborare durante l'intero svolgimento della procedura.

Prima di ogni altra attività dovranno esaminare il fascicolo segnalando al giudice qualunque fatto o circostanza che possano costituire un impedimento all'emissione dell'ordinanza di delega all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

A tal fine dovranno richiedere con urgenza gli atti alle pubbliche amministrazioni interessate, nonché all'amministrazione del condominio necessari per dare ossequio, in sede di perizia di stima, a quanto disposto dall'art. 173 bis disp att. c.p.c. Dovranno accedere congiuntamente all'immobile pignorato, salvo quanto sopra.

Dovranno partecipare congiuntamente all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. In tale sede il custode – che per pregresse esperienze nel settore conosce il più probabile valore di realizzo del cespite pignorato – dovrà esprimere la propria opinione sul valore di stima indicato dall'esperto nella propria relazione.

Il custode è tenuto a comunicare all'Ufficio la sua eventuale rinuncia all'incarico alle condizioni sopra esposte al fine della sua immediata sostituzione.

Si comunichi a cura della Cancelleria all'esperto stimatore, al custode ed ai creditori.

Dispone che il creditore pignorante, ovvero quello intervenuto titolato che intenda farsi parte diligente provveda, **entro trenta giorni dalla comunicazione di cui al precedente capoverso, alla notifica del presente provvedimento**, al debitore esecutato, ai creditori iscritti ed ai sequestranti non intervenuti, nell'ipotesi di espropriazione dei beni indivisi ai comproprietari ed agli interessati previsti dall'art. 180 delle disposizioni di attuazione e, nell'ipotesi dell'espropriazione prevista dall'art. 602 e ss. c.p.c., al terzo proprietario, **depositando nel fascicolo telematico prova della suddetta notifica non oltre sessanta giorni dalla notifica del presente provvedimento**. Il custode è mandato di vigilare sulla corretta esecuzione dell'onere di notifica e segnalerà al G.E., tanto il mancato deposito, quanto la notifica irregolare con nota da depositarsi senza ritardo rispetto alla scadenza del secondo termine di cui sopra.

Agrigento, 29.9.2025

Il giudice dell'esecuzione
Matteo De Nes