

TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

*Decreto di fissazione d'udienza ex art. 569 cod. proc. civ.
con contestuale nomina dell'esperto stimatore e del custode giudiziario*

Il Giudice dell'esecuzione

letta l'istanza depositata nella presente procedura esecutiva in data 14 novembre 2024 con la quale il creditore procedente ha chiesto procedersi alla vendita forzata dei beni pignorati ai sensi degli artt. 567 e ss. cod. proc. civ.;

vista la documentazione ex art. 567, comma 2, cod. proc. civ. in atti;

vista la documentazione integrativa depositata il 6 dicembre 2024 e l'attestazione della cancelleria del 23 dicembre u.s.;

considerato che, ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., è necessario fissare udienza per l'audizione delle parti;

che a norma degli artt. 568 e 569 cod. proc. civ. e dell'art. 173-bis disp. att. cod. proc. civ. deve nominarsi l'esperto per la stima degli immobili staggiti e per la conseguente fissazione del prezzo base di asta;

che deve altresì procedersi alla nomina contestuale di un custode giudiziario ai sensi dell'art. 559, comma 3, cod. proc. civ., come sostituito dall'art. 3, comma 38, lettera a, del d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149;

NOMINA ESPERTO

nel presente procedimento **l'Arch. Sebastiano Francesco Cilona (Barcellona P.G. – via Roma 211)**, disponendo che lo stesso presti giuramento mediante dichiarazione sottoscritta digitalmente, da depositare nel fascicolo del processo esecutivo entro 10 giorni;

autorizza l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura necessari per lo svolgimento dell'incarico e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici (Comune, Ufficio del Registro, Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Ufficio del Territorio) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice), ivi compresi quelli relativi a rapporti di locazione; **assegna** all'esperto il seguente mandato:

- a) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio 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 al Giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei; in particolare, dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 cod. proc. civ. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo, indicando altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio; dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati; se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote e se vi sono stati dei successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra vivi o per causa di morte relativamente alle quote dei comproprietari; ove non risultante dalla documentazione in atti, acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (art. 173-bis, comma 2, disp. att. cod. proc. civ.);

- b) **identifichi e descriva** sommariamente gli immobili pignorati, come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa), anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, ubicazione, confini e dati catastali; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione dei beni 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; (art. 173-bis, comma 1, n. 1 e 2, disp. att. cod. proc. civ.);
- c) **dica** se alcuno degli immobili pignorati sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (art. 1, comma 376, legge 30 dicembre 2020, n. 178);
- d) **accerti** se gli immobili siano liberi o occupati, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione; a tal fine, qualora alcuno degli immobili risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto; nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto; (c) la misura del canone pattuito (art. 173-bis, comma 1, n. 3, disp. att. cod. proc. civ.);
- e) **indichi**: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti su ciascun immobile pignorato alla data della

trascrizione del pignoramento; (b) le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggiti, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico e idrogeologico, ovvero derivanti da diritti di servitù pubbliche, da procedimenti di espropriazione per pubblica utilità o da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura dell'esperto ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati, specificando l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, relazionando altresì sull'esistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato (cfr. art. 173-*bis*, comma 1, nn. 4, 5 e 9, disp. att. cod. proc. civ.);

- f) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni del debitore pignorato derivi da alcuno dei suddetti titoli (art. 173-*bis*, comma 1, n. 8, disp. att. cod. proc. civ.);
- g) **predisponga** – sulla base dei documenti in atti – l'elenco delle formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico (art. 173-*bis*, comma 1, n. 4, disp. att. cod. proc. civ.), nonché delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che verranno cancellate (ipoteche, pignoramenti, sequestri conservativi, sentenze dichiarative di fallimento) o che comunque resteranno inopponibili all'acquirente (art. 173-*bis*, comma 1, n. 5, disp. att. cod. proc. civ.);
- h) **accerti** la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica (art. 173-*bis*, comma 1, n. 6, disp. att. cod. proc. civ.);
- i) **specifichi** in caso di opere abusive l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, appurando la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed i costi per il suo conseguimento; in caso contrario, verificchi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i verosimili costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificchi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173-*bis*, comma 1, n. 7, disp. att. cod. proc. civ.);

dispone che l'esperto:

- **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 11 agosto 1939, n. 1249) provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- **verifichi** se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in tal caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- **dica**, se gli immobili sono pignorati 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, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- **rediga** la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-*bis* disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, e – quanto alla determinazione del valore – ai criteri indicati dall'art. 568 cod. proc. civ., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso agli immobili, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. In particolare, ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio pignorato l'esperto procederà al calcolo della superficie degli immobili, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, 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.

Alla relazione dovranno peraltro essere allegati per ciascun immobile:

- documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

- la planimetria, la visura catastale attuale, copia 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; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, l'esperto accerterà sempre la data di eventuale registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del giudizio eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene e dei suoi confini, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; il perito provvederà altresì a precisare le caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.; nel caso di immobili adibiti ad uso abitativo, dirà l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A., essendo già trascorsi i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- l'attestazione di prestazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE, ove prevista come necessaria;

ordina che l'esperto:

- **rediga la relazione di stima mediante il software "Tribù Office 6"**, scaricabile attraverso l'apposito *link* inserito sul sito internet del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, nell'area periti, allo scopo di assicurare l'uniformità delle relazioni e per agevolarne la consultazione da parte degli utenti (cfr. art. 179-*bis*, ultimo comma, disp. att. c.p.c., aggiunto dall'art. 4, comma 11, lettera a, n. 2, del d.lgs. 10 ottobre 2002, n. 149);
- **invii** copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore (anche se non costituito: in questo caso la relazione dovrà essere inviata presso la residenza o il domicilio eventualmente eletto in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Giudice competente per l'esecuzione; in mancanza o in caso di irreperibilità presso la residenza o il domicilio, presso la cancelleria del Giudice dell'esecuzione), nonché al custode eventualmente già nominato, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita** ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo posta con avviso di ricevimento (art. 173-*bis*, comma 3, disp. att. cod. proc. civ.), assegnando alle parti un **termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza** per far pervenire al perito eventuali osservazioni: in tale ultimo caso,

l'esperto dovrà presenziare all'udienza per rendere i necessari chiarimenti, anche con nota scritta;

- **depositi** telematicamente nello stesso termine – e, in ogni caso, almeno dieci giorni prima della predetta udienza – la relazione di stima in **due file** (di cui uno privo delle indicazioni relative ai dati personali delle parti e di eventuali terzi), con il rapporto di trasmissione via e-mail o telefax ovvero unitamente alle ricevute di ritorno delle raccomandate, nonché con le eventuali osservazioni delle parti;

NOMINA CUSTODE

del compendio immobiliare pignorato, in sostituzione della parte esecutata, l'**Avv. Antonella Di Maio**, con studio in S. Filippo del Mela (C.so Aldo Moro, n. 39), la quale dovrà:

- a) collaborare con l'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., redigendo apposita relazione informativa entro il termine di dieci giorni dal ricevimento dell'incarico;
- b) accedere, entro lo stesso termine, all'unità immobiliare oggetto della procedura, previa comunicazione agli esecutati e, nell'ipotesi di irreperibilità e/o comportamenti ostruzionistici di questi ultimi, chiedere immediatamente l'adozione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560, comma 9, c.p.c., così come sostituito dall'art. 3, comma 38, lettera b, del d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149,
- c) provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene ai sensi del novellato art. 560, comma 10, c.p.c., avvalendosi ove necessario della Forza Pubblica e/o di un fabbro;
- d) verificare, nell'ipotesi di cui all'art. 560, comma 3, c.p.c., che il debitore ed il nucleo familiare conservino il compendio immobiliare pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità;
- e) curare, in tutti i casi, l'amministrazione del bene, provvedendo a segnalare l'eventuale necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento del bene, laddove esistenti, incassando – se dovuti – eventuali canoni a carico degli occupanti;
- f) intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del Giudice;
- g) attuare le pubblicità disposte nell'ordinanza di vendita, con anticipazione delle relative spese a carico del creditore procedente, nell'ipotesi in cui non dovesse essere nominato un professionista delegato alla vendita;
- h) fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;

- i) accompagnare i predetti interessati a visitare il bene, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;

autorizza il custode ad accedere all'immobile pignorato, anche al fine di consentire la visita del cespite al perito o agli interessati all'acquisto, avvalendosi – ove necessario – dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro;

dispone inoltre che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:

- verificherà se il bene è occupato dagli esecutati ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;
- ove l'immobile sia occupato dagli esecutati e/o dai loro familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario dovrà altresì far presente agli esecutati (consegnandogli un estratto dei punti che seguono) che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori – e non con il solo precedente – proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornirà agli esecutati il nome di tutti gli avvocati); che è nel loro interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura ed in particolare le spese di pubblicità ed il progressivo aumento del compenso del custode;
- qualora l'immobile risulti occupato da terzi il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene e acquisirà – 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 (es. certificato di residenza storico, contratti di fornitura di servizi acqua, luce e gas);
- ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà ad inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicherà la circostanza al Giudice e ai creditori al fine di un'eventuale azione giudiziale;
- ove non venga esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne darà comunicazione immediata al Giudice e ai creditori allegando alla stessa una bozza dell'ordine di immediata liberazione redatta sulla scorta del modello disponibile in Cancelleria;
- in ogni caso, il custode comunicherà agli occupanti: che essi non devono in alcun modo ostacolare l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati gli occupanti dovranno essere *in loco* per consentire la visita del bene, che dovranno provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il Giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il Giudice ordinerà comunque il rilascio del bene;

- eseguito l'accesso, il custode invierà a mezzo fax ovvero a mezzo p.e.c. una sintetica comunicazione a tutti i creditori;
- in ogni caso il custode accerterà, interpellando l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido);
- si precisa in ogni caso che non può considerarsi a carico della custodia alcun onere condominiale, in quanto il custode deve limitarsi agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiti, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa azionata in via esecutiva; diversamente opinando, si darebbe luogo ad un privilegio in favore del condominio per crediti maturati successivamente al pignoramento, che andrebbero ad essere soddisfatti coi frutti cui quel medesimo pignoramento ha dato luogo; restano salve ed impregiudicate le ragioni del condominio – anche sugli altri beni degli esecutati – ove azionate nelle forme di legge e nel rispetto della normativa sul concorso dei creditori; unici obbligati sono gli esecutati proprietari, ai quali il custode trasmetterà tutte le richieste di pagamento e le convocazioni di assemblea, ove a lui pervenute;
- quando necessario, il custode redigerà bozza del provvedimento di liberazione – redatta sulla scorta del modello disponibile in Cancelleria – e la sottoporrà al Giudice;
- il custode giudiziario provvederà a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita siano disponibili *on line* sul sito internet del Tribunale controllando l'esattezza dei dati e segnalando immediatamente al *provider* eventuali anomalie, con richiesta di tempestivo intervento.

Il custode ha l'obbligo di non rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate all'immobile, né a maggior ragione fornirà i loro nomi.

In occasione delle visite dovrà essere in grado di fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita.

Il custode inoltre fornirà agli interessati tutte le informazioni necessarie per la formulazione dell'offerta di acquisto.

Il custode illustrerà infine quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Laddove l'immobile non sia stato liberato prima della vendita, il custode – ove delegato anche per la vendita del bene – provvederà ad inserire in calce alla bozza del decreto di trasferimento l'ordine di liberazione che pertanto, salvo contraria richiesta dell'aggiudicatario, il Giudice emetterà contestualmente al decreto medesimo (cfr. art. 560, commi 3 e 10, c.p.c.).

ASSEGNA

a ciascun ausiliario un acconto di € 500,00, oltre oneri, che pone provvisoriamente a carico – quale

spesa rimborsabile in prededuzione *ex art.* 2770 cod. civ. – del creditore procedente, da corrispondersi non oltre quindici giorni dall'effettuazione della richiesta, a pena di chiusura anticipata del processo esecutivo, trattandosi di anticipazione di somme necessarie per il compimento dell'attività processuale conseguente all'esercizio dell'azione esecutiva (cfr. art. 8 t.u.s.g.);

AVVERTE

l'esperto e il custode che è loro dovere segnalare tempestivamente il mancato versamento, nel termine indicato, dell'acconto liquidato in loro favore;

che il corso delle attività dell'esperto non potrà essere sospeso se non con provvedimento del Giudice dell'esecuzione;

che deve riferire immediatamente al Giudice dell'esecuzione ed alle parti interessate di ogni richiesta di sospensione che gli venga avanzata;

AVVERTE

l'esperto che la data ed il luogo di inizio delle attività peritali dovranno essere comunicati alle parti, nonché al custode giudiziario, tramite p.e.c. o posta raccomandata con avviso di ricevimento;

che è autorizzato ad avvalersi del proprio mezzo per gli spostamenti necessari per l'adempimento dell'incarico;

che in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte dell'incarico, 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, si procederà alla decurtazione dei compensi spettanti come previsto dal D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dello stesso con segnalazione al Presidente del Tribunale ai sensi degli artt. 19 ss. disp. att. cod. proc. civ.;

ORDINA

alla creditrice procedente e agli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione di fornire sollecitamente all'esperto e al custode ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico;

INVITA I DEBITORI

ad effettuare presso la Cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione con l'avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a loro dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso giudice;

AVVISA I DEBITORI

che all'udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita del compendio immobiliare pignorato e che ai sensi dell'art. 495 c.p.c. possono chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia da loro depositata in cancelleria – prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma dell'art. 569 cod. proc. civ. – la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale;

FISSA

l'udienza del 25/03/2025, ore 9.00, per l'audizione dei debitori e dei creditori (art. 569 cod. proc. civ.), anche non ancora intervenuti;

INVITA IL CREDITORE PROCEDENTE

che non vi abbia già provveduto a fornire tempestivo riscontro, laddove necessario, circa l'effettuazione degli avvisi di cui agli artt. 498 e 599, comma 2, cod. proc. civ., nonché di cui agli artt. 158 e 180, comma 2, disp. att. cod. proc. civ.;

AVVISA LE PARTI

che l'udienza è sostituita, ai sensi dell'art. 127-ter cod. proc. civ., dal deposito di note che potranno essere depositare sino alle ore 7.00 del giorno di udienza, come stabilito dai Giudici del settore civile, a seguito di riunione ex art. 47-*quater* della legge sull'ordinamento giudiziario (cfr. circolare del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 15 dicembre 2022, prot. n. 3130); che anche le (eventuali) udienze di rinvio si terranno secondo le stesse modalità, senza ulteriore avviso, salvo che la trattazione in presenza non venga espressamente disposta o accordata dal Giudice dell'esecuzione;

che non sarà di norma concesso alcun rinvio e che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata ai sensi dell'art. 624-*bis* del codice di rito.

Manda alla Cancelleria per le comunicazioni all'esperto e alle parti.

Barcellona Pozzo di Gotto, 02/01/2025.

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Giuseppe Lo Presti