

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Dr. Francesco Lauricella

- Letti gli atti del procedimento esecutivo indicato in epigrafe, pendente nei confronti di

[REDACTED]

- Vista l'istanza di vendita depositata nel procedimento indicato in epigrafe ed esaminata la documentazione ex art. 567 co. II cpc prodotta ;
- VISTO l' art. 569 co. I cpc; 127 ter cpc;

ASSEGNA PER GLI ADEMPIMENTI EX ART. 569 cpc

e per la comparizione delle parti e dei creditori ex art. 498 cpc non intervenuti, nonché degli altri creditori interessati, termine ex art. 127 ter cpc, sostitutivo di udienza per il deposito di note contenenti sole conclusioni o istanze, fino al 12/2/2025, al fine di provvedere alla vendita dei cespiti staggiti, con l'avvertenza che entro lo stesso termine dovranno :

- essere proposte a pena di decadenza le opposizioni agli atti esecutivi;
- dovrà, inoltre, a pena di decadenza, essere proposta opposizione avverso la vendita diretta richiesta eventualmente dal debitore ed alle altre parti notificata.

Con l'ulteriore avvertenza che il GE provvederà sull'istanza di vendita a partire dal giorno successivo allo scadere del termine indicato.

NOMINA

Quale CTU l' Ing. Giuseppe Schillaci all'indirizzo risultante agli atti di questa A.G. - con **obbligo** di accettazione, in modalità telematica, della nomina, nel termine di giorni 5 dalla notifica del presente provvedimento - al fine di provvedere ai seguenti adempimenti nel rispetto dei criteri indicati nell'art. 468 cpc e 173 bis disp.att. cpc:



- identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;

- operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale;

- specificare : - lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); - l'esistenza : - di formalità ,vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica ; - di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente ;

- verificare la regolarità edilizia e urbanistica ~~del~~ bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE solo in prossimità dell'aggiudicazione (per i fabbricati);.

- verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;

- quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo

svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiaria in proprietà piena ed esclusiva;

- Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato **“ CRITICITA ’ ”** se sussistano cause che ostino alla vendita ;
- Interloquire con riferimento all' udienza ex art. 569 cpc *sopra* fissata allo scopo di rendere i chiarimenti che gli siano stati sollecitati dalle parti, con specifica nota scritta;
- redigere relazione scritta nel termine di giorni 60 (non suscettibili di proroga se non per impossibilità obiettiva) dalla notifica del presente provvedimento, e provvedere, entro i 5 giorni successivi allo scadere di tale termine, a depositare, unitamente agli allegati anche fotografici, la medesima relazione, in forma telematica, in Cancelleria, nonché a notificarla, nel medesimo ultimo termine, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, a mezzo pec, e solo se ciò non sia assolutamente possibile attraverso telefax ; inoltre, innanzitutto, proceda a farne notifica per pec o attraverso posta tradizionale ordinaria al debitore esecutato (depositando la prova dell'avvenuta regolare notifica, in allegato a **specifica e separata nota dedicata alla “notifica dell'atto peritale a parte debitrice”**, nota separata da trasmettere possibilmente anche anteriormente al deposito della relazione) con invito ai destinatari che possono fargli pervenire osservazioni scritte nei quindici giorni successivi, osservazioni alle quali dovrà rispondere per iscritto, nei successivi ulteriori quindici giorni, con ulteriore deposito telematico, prendendo specifiche e puntuali posizioni sui singoli punti rilevati come problematici dalle parti .
- Pone a carico del creditore procedente in favore del CTU sopra nominato il pagamento dell'acconto di Euro 1.000,00 sulle complessive spettanze, nel termine di giorni 30 dalla notifica del presente provvedimento.

NOMINA

Sin d'ora custode del compendio pignorato l'Avv. Vincenzo Toscano, affinché lo stesso provveda alla conservazione, **alla amministrazione e alla gestione**, alla migliore fruttificazione, al collocamento locativo, **previa autorizzazione di questo GE**, degli immobili con incarico di redigere e depositare entro il termine di giorni 20 dalla nomina una prima relazione illustrativa sullo stato di detenzione attuale degli immobili staggiati e sulle attività da compiere per gli scopi sopra indicati **nonché ad indicare nella medesima**

relazione i risultati del controllo della documentazione ex art. 567 co. II cpc, controllo che il custode eseguirà in uno al CTU nominato non appena avrà ricevuto notifica del presente provvedimento di nomina.

Il custode, inoltre, dovrà :

- rendere il conto della gestione ex art. 593 cpc;
- riferire periodicamente e con cadenza bimestrale in merito all'andamento della custodia e di eventuali contratti locativi opponibili o autorizzati da questo GE;
- consentire, senza autorizzazione alcuna di questo GE, al debitore ed ai suoi familiari conviventi di abitare l'immobile fino alla data di emissione del decreto di trasferimento;
- provvedere a rendere libero, anche con l'ausilio della Forza Pubblica e di eventuali ausiliari ex art. 68 cpc, l'immobile, immediatamente dalla presenza di terzi a vantaggio dei quali questo GE non abbia autorizzato la stipula di un contratto di locazione ed, in ogni caso, dopo l'emissione del decreto di trasferimento, anche nei confronti del debitore e dei suoi familiari conviventi che lo abitino, anche senza il rispetto degli artt. 605 e ss cpc ;
- riferire, immediatamente, in merito ad eventuali ostacoli frapposti dal debitore o dai conviventi familiari abitanti l'immobile alle visite all'immobile stesso da parte di terzi interessati all'acquisto nonché in ordine ad eventuali carenti manutenzioni ed inidonea conservazione dell'immobile da parte del terzo conduttore o debitore e dei suoi familiari affinché questo GE possa statuire nel senso della liberazione dall'immobile sentite le parti anche prima del decreto di trasferimento ;
- assegnare al debitore o al terzo che occupi l'immobile, dal momento in cui siano tenuti al pronto rilascio dell'immobile, un termine non inferiore a trenta giorni per l'asportazione dei beni mobili presenti all'interno dell'immobile stesso, con l'avvertenza che ove tali mobili non vengano asportati nel concesso termine di giorni trenta verranno considerati abbandonati da parte del debitore ed il custode dovrà provvedere al loro smaltimento o distruzione, redigendone apposito verbale;
- operare, con vincolo di rendiconto, sul conto corrente bancario intestato alla procedura senza specifica autorizzazione preventiva al prelievo da parte di questo GE per ogni necessaria e documentata esigenza di scerbaturo di eventuali terreni staggiati entro la data del 30 maggio di ogni anno, dando prova di avere depositato almeno venti giorni prima (senza intervento di specifico veto successivamente intervenuto da parte del GE ricavabile dalla stampa della schermata della console),

specifica comunicazione contenente l'intervento di scerbatura da compiere e l'importo dell'esborso, avendo cura di allegare alla comunicazione almeno due preventivi rilasciati da ditta in regola con il DURC che eseguano la scerbatura antincendio e scegliendo quello di importo inferiore ;

Liquida, quale anticipo per spettanze di custodia la somma di Euro 600,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Manda la Cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Caltanissetta, 2/10/2024

Il Giudice dell'Esecuzione

Dr. F. Lauricella