

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA****R.G.E. 246 / 2024**

Il Giudice dell'Esecuzione, dott. Augusto SALUSTRI

letta l'istanza di vendita ed esaminata la documentazione depositata dal creditore procedente;

NOMINA

GEOM. BALMA MICHELE MARCHIS, come esperto per le operazioni di descrizione e stima del compendio immobiliare pignorato, disponendo che presti giuramento mediante deposito telematico della relativa dichiarazione entro sette giorni dal ricevimento del decreto di nomina;

visto l'art. 569 c.p.c.;

FISSA

l'udienza del **09.05.2025** ore **9.30** per decidere sull'istanza di autorizzazione alla vendita;

DISPONE

1. che il perito acquisisca ed allegghi alla perizia di stima la presente documentazione:

- titolo di provenienza del bene a favore del debitore esecutato (ovvero atto di divisione in caso di successione ereditaria);
- certificato di stato civile del debitore esecutato e, se coniugato, estratto di matrimonio per riassunto;
- prova della trasmissione alle parti e al debitore (anche se non costituito) della relazione peritale nel termine di trenta giorni precedenti l'udienza ai sensi dell'art. 173 bis 3° comma disp. att. c.p.c.;

2. che il perito provveda, in caso di occupazione dell'immobile da parte di un terzo con titolo avente data certa anteriore al pignoramento, a valutare motivatamente se sia stato pattuito un **canone vile** (perché inferiore di un terzo al giusto prezzo)

alla luce delle caratteristiche strutturali e funzionali del bene e dei valori correnti oppure provveda a stimare **un'indennità congrua** per l'occupazione del bene, in caso di occupazione senza titolo;

3. che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza e ne invii copia alle parti al momento del deposito;

concede termine a tutte le parti sino a 15 giorni prima della udienza per l'invio di note ed osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica;

avverte il perito che laddove riceva osservazioni alla perizia entro 15 giorni prima dell'udienza di vendita fissata ovvero laddove sussistano problematiche che rendano il bene non suscettibile di vendita dovrà presenziare all'udienza per rendere i richiesti chiarimenti;

autorizza il perito all'accesso agli atti presenti al Catasto, Comune ed altri Enti Pubblici relativi agli immobili pignorati come descritti nella relazione notarile sostitutiva o documentazione ipocatastale prodotta unitamente o successivamente all'istanza di vendita;

assegna all'esperto un acconto di € 300,00 oltre accessori di legge che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente, quale spesa rimborsabile in prededuzione ex art. 2770 c.c.;

autorizza il perito estimatore all'utilizzo del mezzo proprio negli spostamenti necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Si invita il perito estimatore al puntuale rispetto del termine assegnato, riservando le istanze di proroga ai soli casi di oggettiva complessità degli accertamenti.

visto l'art. 559 II° comma c.p.c così come modificato dal d.lgs. 149/2022;

NOMINA

L'AVV. GIULIANO ARIMONDO custode giudiziario del compendio pignorato in sostituzione del debitore;

visto l'art. 560 c.p.c.

AUTORIZZA

- il custode ad immettersi nel possesso dell'immobile, ferma restando l'autorizzazione al debitore a continuare ad abitare nell'immobile fino a nuova disposizione, e ad accedere alla documentazione esistente presso i pubblici uffici riguardo all'immobile pignorato per quanto strettamente necessario allo svolgimento delle operazioni di custodia;
- il custode giudiziario a procedere, in caso di riscossione di canoni di locazione, all'apertura di un conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva, onerando in tal caso l'ausiliario di comunicare in fascicolo, immediatamente dopo l'apertura, l'istituto di credito e le coordinate bancarie del conto;

DISPONE

che il custode depositi, entro trenta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, relazione scritta

- sullo stato di conservazione del bene immobile;
- sullo stato di occupazione dell'immobile dando atto dell'esito delle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza di eventuali titoli opponibili alla procedura e specificando, nel caso di occupazione di un terzo, se il terzo vanta o meno un titolo opponibile alla procedura (**titolo che dovrà essere allegato alla relazione di custodia**);

visto l'art. 593 c.p.c.

DISPONE

sin d'ora che il custode, in caso di occupazione dell'immobile da parte di un terzo, dovrà provvedere a riscuotere i canoni di locazione (comprensivi di eventuali oneri accessori a carico del conduttore) depositandoli su un conto corrente intestato a favore della procedura esecutiva ovvero, in caso di morosità del terzo nel pagamento dei canoni, dispone che il custode ne dia immediatamente avviso al G.E. per i provvedimenti di sua competenza.

DISPONE

che il creditore procedente versi al custode un fondo spese di € 500,00 entro gg. 60 dalla comunicazione del presente provvedimento.

Si comunichi al Custode il quale vorrà formalizzare l'accettazione dell'incarico in Cancelleria.

Si comunichi all'esperto nominato e alle parti.

Ivrea, 30/12/2024

Il Giudice dell'Esecuzione
(dott. Augusto SALUSTRI)