

Il Giudice dell'Esecuzione,

letta

l'istanza di vendita, depositata nella procedura esecutiva iscritta al n. R.G. 117/2024;

vista

la documentazione allegata e visti gli artt. 485, 568 e 569 cod. proc. civ.;

ritenuto

che, ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., è necessario fissare udienza per l'audizione del debitore, del creditore pignorante e di quelli intervenuti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, anche in ordine ad eventuale delega delle operazioni di vendita ex art. 591 *bis* cod. proc. civ.;

che, ai sensi dell'art. 568 cod. proc. civ., *'...agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal Giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma'*;

che, conseguentemente, deve procedersi alla nomina di un esperto per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base di asta;

nomina

esperto **l'ing. Emilio Ranieri**;

formula

sin d'ora all'esperto il seguente quesito:

'...provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo accesso all'immobile:

- al controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cod. proc. civ. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti;*
- all'acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché dei certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperto dalla documentazione depositata agli atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ.;*
- all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di*

pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento;

- alla descrizione dei beni pignorati e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;*
- alla individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale ovvero di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento; all'acquisizione, in quest'ultimo caso, di copia del contratto in questione; alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate della registrazione di atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; con riferimento ai primi, acquisisca il provvedimento e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (laddove l'assegnazione della casa coniugale risulti opponibile, se ne terrà conto ai fini della valutazione del bene);*
- alla consultazione dei registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato e/o del registro delle imprese nel caso in cui l'esecutato sia imprenditore ed all'acquisizione dell'estratto per riassunto dagli atti di matrimonio ovvero del certificato di stato libero dell'esecutato e/o di una visura camerale nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore;*
- alla verifica dell'esistenza di 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 sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico; alla verifica dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di acquisire informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico;*
- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di esistenza di opere abusive, all'accertamento dell'eventuale sanabilità ai sensi d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali*

competenti, anche in relazione a quanto disposto dall'art. 173 bis primo comma n. 7) disp. att. cod. proc. civ.;

- alla verifica dell'inclusione o meno dei beni periziati nell'ambito di applicazione della L. n. 178/2020, ovvero della sussistenza dei presupposti per ritenere che si tratti di "immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, avendo cura, in caso di positivo riscontro, di allegare alla perizia la convenzione stipulata tra l'impresa costruttrice e l'ente pubblico, l'attuale sussistenza di vincoli, anche a carico dell'eventuale aggiudicatario, nonché i costi per la relativa rimozione, ai sensi dell'art. 31 comma 49 bis l. n. 448/1998.

Rediga, l'esperto, in fascicoletti separati, tante relazioni di stima, nelle quali avrà cura di fornire compiuta e distinta risposta (anche negativa) ai quesiti appresso formulati, quanti sono i lotti individuati, **utilizzando solo ed esclusivamente il modello rinvenibile sul sito internet www.procedure.it¹.**

A tal fine:

- descriva i beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti e delle caratteristiche delle zone confinanti (link "DATI GENERALI E UBICAZIONE" su www.procedure.it), delle caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e pareti esterne dell'edificio), delle caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione; plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, della loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, dei costi necessari al loro adeguamento (link "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" su www.procedure.it), della superficie calpestabile in metri quadri, del coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, della superficie commerciale medesima, dell'altezza interna utile (link "CONSISTENZA IMMOBILE" su www.procedure.it), dei confini (link "CONFINI" su www.procedure.it) e dei dati catastali attuali (link "DATI CATASTALI" su www.procedure.it), delle eventuali

1 A tal fine l'esperto dovrà immediatamente attivarsi per richiedere alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (contattabile all'indirizzo mail staff@procedure.it o al n. 0586/20141) le credenziali personali per l'accesso all'interno della piattaforma www.procedure.it, ove non già in suo possesso.

pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (link "PARTI COMUNI" su www.procedure.it); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

– accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su www.procedure.it);

– verifichi la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo occorrenti (link "DATI CATASTALI" sezione "CORRISPONDENZA CATASTALE" su www.procedure.it);

– segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link "PARTI COMUNI" su www.procedure.it);

– precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento (link "PRECISAZIONI" su www.procedure.it);

- proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi (link "REGOLARITA' EDILIZIA" su www.procedure.it);
- riporti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti specificando, altresì, su quale particella di terreno insistono i manufatti subastati (link "CRONISTORIA CATASTALE" su www.procedure.it);
- elenchi le formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte fino alla data di acquisto immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (link "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" su www.procedure.it); i passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, avendo cura di menzionare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) (link "PROVENIENZA VENTENNALE" su www.procedure.it); lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a quale titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; specifichi altresì l'eventuale inadeguatezza del canone ai sensi dell'art. 2923 terzo comma cod. civ. (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" e "PATTI" su www.procedure.it); ove i beni siano occupati dal coniuge assegnatario dei medesimi, precisi se il provvedimento di assegnazione sia stato o meno iscritto nei registri dello stato civile (link "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" sezione "REGIME PATRIMONIALE" su www.procedure.it);
- evidenzi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari (link "VINCOLI OD ONERI" e "SERVITU" su www.procedure.it); l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 - domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato);
 - sentenze dichiarative di fallimento ed altre trascrizioni;

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

- iscrizioni ipotecarie;

- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- evidenzi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, avendo cura di riportare informazioni specifiche su eventuali oneri di affrancazione o riscatto; in riferimento agli usi civici, accerti se il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di sclassificazione ovvero anteriore alla data che, nel provvedimento medesimo, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione di uso civico (link "SERVITU" su www.procedure.it);

- fornisca ogni altra informazione per l'acquirente, e in specie l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso (link "VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI" su www.procedure.it);

- indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "NORMATIVA URBANISTICA" su www.procedure.it);

- fornisca l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 e dei relativi costi (link "REGOLARITA' URBANISTICA" su www.procedure.it);

- specifichi se il diritto oggetto di pignoramento risulti nella effettiva titolarità dell'esecutato o degli esecutati (link "TITOLARITA" su www.procedure.it);

- indichi la presenza di eventuali contitolari del diritto oggetto di pignoramento (link "TITOLARITA" su www.procedure.it);

- esprima una valutazione complessiva del bene, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima (e segnatamente i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it, gli specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; le indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie

immobiliari consultate e le banche dati nazionali), esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente (link "STIMA E CONDIZIONI" su www.procedura.it);

- nel caso si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura (link "CONSISTENZA IMMOBILE" su www.procedura.it).

Alleggi l'esperto a ciascuna relazione fotografie interne ed esterne del bene, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione, la dichiarazione di agibilità, la certificazione energetica e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleggi, altresì, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate per comunicare l'inizio operazioni peritali e la prova dell'avvenuto invio alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ., di copia della perizia.

Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

Abbia cura l'esperto, in sede di deposito, di inviare l'elaborato di stima come atto principale e di allegare alla busta telematica tanti files quanti sono i documenti acquisiti e da produrre, un ulteriore documento contenente l'indice dei medesimi nonché un'ulteriore copia della

perizia di stima, da utilizzare ai fini delle pubblicazioni, redatta secondo le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" disponibili in cancelleria ed in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008 (G.U. del 25 febbraio 2008), ossia epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita, completa degli allegati anch'essi epurati da fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie o altri documenti contenenti nominativi personali anche di confinanti);

Inviì, contestualmente al deposito della perizia, a mezzo posta ordinaria ovvero posta elettronica certificata, ossia nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione e la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi, copia della perizia e degli allegati ai creditori procedenti ed intervenuti nonché al debitore, anche se non costituito, e alleghi all'originale della perizia la prova dell'avvenuto invio alle parti entro il termine di cui all'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ.

Nell'ipotesi in cui non fosse stata ancora disposta la sostituzione del debitore nella custodia dei beni pignorati e si manifestino problematiche di accesso al bene (es. il debitore non è reperibile o si oppone all'accesso, ecc...) sospenda le operazioni peritali e riferisca immediatamente al Giudice ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 559 cod. proc. civ.;

Riferisca, altresì, immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori; non sospenda l'esecuzione se non a seguito di specifico ordine del Giudice: il ritardo nel deposito della relazione di stima determinato da sospensioni non autorizzate sarà imputato all'esperto medesimo.

Formuli tempestiva e motivata istanza di proroga entro il termine di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del medesimo.

Provveda, infine, entro e non oltre il termine di cui al secondo comma dell'art. 71 del d.p.r. 30 maggio 2002 n. 115, a trasmettere, con deposito separato ed autonomo rispetto a quello effettuato per la perizia di stima, istanza di liquidazione delle competenze maturate e delle spese sostenute, avendo cura, rispetto a queste ultime, di dettagliare i singoli esborsi e di trasmettere, nella stessa busta telematica, tutta la documentazione giustificativa dei

medesimi; giusto il disposto dell'art. 56 del d.p.r. 30 maggio 2002 n. 115, si avvisa l'esperto che la mancata specificazione delle voci di spesa comporterà il rigetto dell'istanza relativamente alle medesime e che eventuali documenti giustificativi non contestualmente trasmessi non saranno presi in considerazione ai fini della liquidazione.

autorizza

l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Ufficio del Territorio, ed a estrarne copia nonché a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

assegna

all'esperto la somma di euro 600,00 a titolo di fondo spese ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente;

avverte

che il compenso all'esperto sarà liquidato in esito al deposito dell'elaborato di stima, previo deposito da parte dell'ausiliario di specifica istanza conforme alla previsione di cui all'art. 56 del d.p.r. 30 maggio 2002 n. 115;

invita

l'esperto a prestare il giuramento mediante deposito telematico, quale atto principale, del modulo sotto allegato, sottoscritto digitalmente, in originale informatico, entro 15 giorni dalla comunicazione del presente decreto, con avvertimento che il mancato invio sarà considerato rinuncia all'incarico, con conseguente immediata sostituzione.

fissa

per la audizione del debitore, del creditore pignorante e di quelli intervenuti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 cod. proc. civ., nonché per l'eventuale delega delle operazioni di vendita ex art. 591 *bis* cod. proc. civ. ulteriore udienza in data **12.11.2025 alle ore 11.45;**

considerato

che con il pignoramento, il debitore è costituito custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori, comprese le pertinenze ed i frutti, senza diritto a compenso;
che l'art. 569 comma 2° c.p.c. dispone che *"Salvo che la sostituzione nella custodia non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o della amministrazione del bene o per la vendita", di nominare un custode in sostituzione del debitore [...] il giudice dell'esecuzione*

[...] nomina custode giudiziario dei beni pignorati una persona inserita nell'elenco di cui all'art. 179 ter delle disposizioni di attuazione del presente codice [...]";

che risulta senz'altro utile procedere alla predetta nomina;

nomina

custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, **l'avv. Massimiliano Zaralli;**

dispone

che il custode:

- prima di fissare l'accesso, esamini il fascicolo informatico dell'esecuzione;
- acquisisca il certificato di stato civile, stato di famiglia e il certificato di residenza storico della parte eseguita, nonché – nel caso sia coniugata – l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio - e - nel caso sia unita civilmente - certificato di unione civile;
- laddove ravvisi problemi che possano essere ostativi alla procedibilità dell'esecuzione (es. atti depositati fuori termine, mancanza di titolarità in capo all'esecutato del bene pignorato, nullità della notifica del pignoramento etc.), relazioni immediatamente al Giudice per i provvedimenti del caso;
- nel caso in cui riscontri l'incompletezza della documentazione ex art. 567 comma 2° c.p.c. suscettibile di integrazione (es. continuità delle trascrizioni di atti di provenienza al ventennio, incompletezza della documentazione nei confronti dei comproprietari etc...), lo segnali al Giudice;
- nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nel fascicolo, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati, in tutto o in parte, con risorse pubbliche, lo evidenzii al G.E. e verifichi se sia stata eseguita la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti (Comune, Regione Lazio etc.), nonché se siano stati curati gli ulteriori adempimenti ai sensi dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnali a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.
- verificata la completezza del fascicolo, provveda a comunicare la sua nomina al domicilio reale del debitore esecutato, allegando decreto di nomina e di fissazione udienza ex art.

569 c.p.c.; prenda immediato contatto con l'esperto nominato per la stima del compendio immobiliare pignorato, al fine di coordinare le operazioni di sopralluogo e rilievo dopo l'esame positivo del fascicolo;

- nel caso di esecutato "persona fisica" e creditore procedente/intervenuto qualificabile come "professionista", verificato che il titolo azionato sia un decreto ingiuntivo non opposto e non contenente espressa motivazione sul compiuto esame d'ufficio da parte del giudice che lo ha emesso in ordine all'assenza di clausole abusive nel contratto concluso e posto alla base del ricorso monitorio (ex Cass. SS.UU. n. 9479/2023), segnali la circostanza al G.E.;
- convochi il debitore, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, per un primo incontro, nel corso del quale consegnerà all'esecutato copia del presente provvedimento ed informerà l'esecutato del ruolo del custode giudiziario;
- effettui nel più breve tempo possibile, unitamente all'esperto stimatore, il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, 3° comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
- verifichi se il bene sia occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustri all'occupante le proprie funzioni e quali sono i doveri dell'occupante; provveda ad acquisire dai terzi il titolo che legittima la loro occupazione;
- in adempimento dell'obbligo di vigilanza previsto dal novellato art. 560 cpc, provveda ad effettuare sopralluoghi periodici presso il compendio pignorato (almeno con cadenza trimestrale) al fine di verificare se la parte esecutata adempia agli obblighi su di essa incombenti; provvederà, altresì, a richiedere periodicamente informazioni all'amministrazione condominiale anche sullo stato dei pagamenti;
- concordi con gli occupanti un calendario per le visite degli offerenti;
- relazioni immediatamente al giudice laddove verifichi la ricorrenza di circostanze che rendono possibile l'emissione immediata dell'ordine di liberazione del bene pignorato;
- riscuota i canoni di locazione e le indennità di occupazione provvedendo a far versare le somme dovute su un libretto bancario ovvero conto corrente intestati alla procedura;
- dia immediata comunicazione della propria nomina agli occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;

- segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 2 mensilità;
- nel caso di contratto ad uso abitativo provveda ad intimare tempestivamente il diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza² ;
- segnali al giudice eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
- segnali ai creditori presenti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, 3° comma c.c.;
- qualora taluno degli immobili sia in condominio, dia immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale;
- provveda a salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione. In tal caso il custode si immetta nel compossesso e provveda alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura; organizzi le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile;
- renda trimestralmente a norma dell'art.593 c.p.c. il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia:
 - 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.

Verifichi Il custode, unitamente all'esperto designato per la stima dell'immobile, la documentazione ipotecaria e catastale in atti e segnali al giudice eventuali lacune o imprecisioni; inviti il creditore procedente a depositare gli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c. prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita. Nel caso di espropriazione di beni indivisi controlli che la documentazione di cui all'art. 567 co 2 sia risalente almeno al ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento;

- **predisponga**, unitamente all'esperto nominato dal Tribunale, la descrizione del bene da inserire nell'avviso di vendita³; esaminerà la relazione di stima, evidenziandone criticità;
- **intervenga** alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione (o della divisione), fornendo ove necessario il proprio motivato parere sulla infruttuosità dell'espropriazione forzata ai

² **Motivare** il diniego con la necessità di vendere l'immobile espropriato nella procedura esecutiva in questione.

³ In relazione allo **STATO DI OCCUPAZIONE** indicherà: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (per le procedure pre-cartabia l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere ordinata la liberazione prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza); provvederà ad aggiornare il delegato su eventuali mutamenti dello stato di occupazione indicato nella delega;

- che in base a quanto stabilito dall'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma dell'art. 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità entro tale termine e per una sola volta, la conversione del pignoramento sostituendo 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. Unitamente all'istanza deve essere depositata in cancelleria, a pena di inammissibilità, una somma non inferiore a 1/6 dell'importo come determinato. Il giudice dell'esecuzione con l'ordinanza di conversione può disporre, se ricorrono giustificati motivi, che il debitore versi l'importo con rateizzazioni mensili entro il termine massimo di 48 mesi;

che, salvo quanto disposto dagli artt. 565 e 566 c.p.c., non oltre trenta giorni prima dell'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il creditore pignorante e i creditori già intervenuti ai sensi dell'art. 499 c.p.c. devono depositare un atto (sottoscritto personalmente dal creditore e previamente notificato al debitore esecutato) nel quale è indicato l'ammontare del residuo credito per cui si procede (comprensivo degli interessi maturati, del criterio di calcolo di quelli in corso di maturazione e delle spese sostenute fino all'udienza). In difetto, agli effetti della liquidazione della somma di cui all'articolo 495, comma 1, c.p.c., il credito resta definitivamente fissato nell'importo indicato nell'atto di precetto o di intervento, maggiorato dei soli interessi al tasso legale e delle spese successive;

che in base a quanto stabilito dall'art. 615, secondo comma, c.p.c., l'opposizione è inammissibile se proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma dell'art. 569 c.p.c., salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile;

che in base a quanto stabilito 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 24 mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto (o fino a quindici giorni prima dell'incanto);

che in base a quanto stabilito dall'art. 568 bis c.p.c., il debitore, con istanza depositata non oltre dieci giorni prima rispetto all'udienza di cui sopra, potrà proporre richiesta di precedere alla vendita diretta secondo le modalità previste dagli artt. 568 bis e 569 bis, depositando contestualmente – a pena di inammissibilità- la documentazione indicata dall'art. 568bis c. 2 c.p.c.;

Il custode effettuerà, entro 30 giorni dalla emissione della ordinanza di delega, assieme al referente di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, le operazioni di sopralluogo per la realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura nel caso di immobili diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi, prendendo immediato contatto con Aste Giudiziarie Inlinea Spa, inviando email all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it. Aste Giudiziarie Inlinea Spa svolgerà tale attività in qualità di ausiliario e il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati per la realizzazione del virtual tour 360°⁴;

- si adopererà, accompagnando di persona tutti gli interessati all'acquisto, affinché essi possano visitare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura con congruo anticipo rispetto alla data fissata per la vendita, singolarmente e con la massima riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria precisando gli 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;
- provvederà a depositare bozza dell'ordine di liberazione secondo quanto disposto dall'art. 560 c.p.c., prestando particolare attenzione alle ipotesi nelle quali il bene è destinato ad abitazione del debitore; ad intimare la liberazione o il rilascio dell'immobile disposti dal giudice curandone l'attuazione, verbalizzando le relative operazioni e depositando gli atti assieme alla relazione finale; laddove l'aggiudicatario abbia richiesto la liberazione dell'immobile dai beni mobili relitti, il custode provvederà ai sensi dell'art. 560 ultimo comma c.p.c. Nel caso in cui dovrà curare la distruzione o lo smaltimento di detti beni, acquisirà due preventivi per la valutazione dei costi;
- fornirà ogni utile informazione agli eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico (fisso e cellulare);
- depositerà, non prima del quindicesimo e non oltre il decimo giorno antecedente all'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., una relazione informativa, intestata "RELAZIONE DI CUSTODIA PER L'UDIENZA EX ART. 569 COD. PROC. CIV.;

rappresenta

⁴ Il custode provvederà a convocare l'addetto al *virtual tour* per l'accesso quando vi sia sicurezza che il sopralluogo sarà consentito.

- 1) che l'attività di custodia verrà retribuita esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo, previa presentazione di istanza alla quale dovrà essere allegata tutta la documentazione attestante gli esborsi sostenuti, in mancanza della quale questi ultimi non saranno liquidati; i creditori procedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o da sostenere nell'espletamento dell'incarico; con riferimento a queste ultime, il custode è sin d'ora autorizzato a chiedere al creditore procedente **un fondo spese di € 500,00** per lo svolgimento della sua attività;
- 2) che eventuale richiesta del creditore procedente di non dar luogo agli adempimenti pubblicitari sarà comunicata dal creditore al custode, a mezzo posta elettronica, almeno quindici giorni prima della data di pubblicazione prevista; in tal caso il custode verificherà se alcuno degli altri creditori con titolo esecutivo intenda dare impulso alla procedura accollandosi le spese;

ordina

che il custode depositi, con cadenza semestrale, relazione scritta, intestata "RELAZIONE PERIODICA DI CUSTODIA", sull'attività svolta;

IL CUSTODE DOVRA' FAR PERVENIRE ENTRO 3 GIORNI DALLA NOMINA DICHIARAZIONE RELATIVA AL NUMERO DI INCARICHI RICEVUTI DAI GIUDICI DELLE ESECUZIONI NELL'ANNO DI RIFERIMENTO

AVVISA IL CREDITORE

che deve effettuare agli eventuali comproprietari l'avviso di cui agli artt. 599 cod. proc. civ. e 180 disp. att. cod. proc. civ.;

che deve altresì, effettuare, gli avvisi agli eventuali creditori iscritti ai sensi dell'art. 498 cod. proc. civ.;

che deve, infine, provvedere alla notifica del presente decreto - anche qualora sia stata già eseguita precedente notifica dei soli avvisi ex art. 498 e 599 cod. proc. civ. - ai creditori iscritti nonché ai comproprietari almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ.;

AVVISA I COMPROPRIETARI

che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato;

che all'udienza sopra indicata potranno essere adottati i provvedimenti di cui all'art. 600 cod. proc. civ.;

AVVERTE

infine, le parti che possono depositare all'udienza note alla relazione dell'esperto stimatore purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima ad inviare le predette note al perito

a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi;

MANDA

la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari per la comunicazione del presente provvedimento all'esperto;

MANDA

la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari perché provveda alla comunicazione del presente provvedimento ai creditori procedenti ed intervenuti ed al debitore esecutato almeno trenta giorni prima della udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ.

Latina, 30/04/2025

il Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Alessandra Lulli

TRIBUNALE DI LATINA

PRIMA SEZIONE CIVILE

Ufficio esecuzioni immobiliari

R.G.E. n. _____

ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO ESPERTO

Il  sottoscritto
fiscale _____

 nato _____ codice

qualifica

con studio in

pec

numero telefono

nominato esperto nella procedura su indicata dal giudice dell'esecuzione dott. _____

con provvedimento del _____;

DICHIARA

 ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c. di accettare l'incarico ricevuto e giura di bene e fedelmente adempiere.

Data _____

L'esperto

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®