

ASTE
GIUDIZIARIE® TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione I civile

DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

Nella procedura esecutiva n. 256/2023 R.G. Es. Imm. promossa

da

INTRUM ITALY PROCURATORE DI ALICUDI SPV

contro

[REDACTED]

Il Giudice dell'Esecuzione

rilevato che il creditore procedente ha chiesto disporsi la vendita dell'immobile;
esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva e constatato in particolare che
è stata depositata la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., salva verifica della
sua completezza;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., deve procedersi alla nomina dell'esperto per la
valutazione dei beni pignorati e per la conseguente determinazione del valore dell'immobile;

ritenuto, altresì, che deve fissarsi udienza per l'audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli
eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici
registri e non intervenuti;

ritenuto, inoltre, che appare necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della
procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla nomina di un custode in sostituzione del debitore;

p.q.m.

1) nomina quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati l'arch. Roberto Pasqui;

2) fissa ex art. 569 c.p.c., nonché ex art. 600 c.p.c., per la audizione del/i debitore/i, delle altre
parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai
pubblici registri e non intervenuti, l'udienza del 15/05/2024 ad ore 09:50



3) nomina custode l'avv. Alice Lin, cui assegna un fondo spese di € 500,00, che pone a carico del creditore procedente e/o surrogante, da versarsi nel conto della procedura.

Conferisce al custode i compiti ed i poteri specificati in separato provvedimento che viene depositato in data odierna.

Dispone che ai sensi dell'art. 569 c.p.c. il perito stimatore accetti l'incarico e presti il giuramento in modalità telematica, contenente il quesito predisposto dai giudici dell'esecuzione e già depositato in cancelleria.

Avvisa l'esperto che dovrà depositare la relazione di stima almeno 30 giorni prima della detta udienza ex art. 569 c.p.c. ed inviarne copia a tutti i creditori (procedente ed intervenuti), al custode ed al debitore, anche se non costituito, così come meglio specificato nel quesito.

Avvisa il creditore procedente e gli intervenuti che all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. possono svolgere osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita, chiedere un termine non superiore a 60 giorni per l'eventuale integrazione della documentazione prescritta ex art. 567, secondo comma c.p.c. ove essa risulti lacunosa o incompleta e depositare note alla relazione peritale, purché le relative osservazioni siano state inviate all'esperto almeno 15 giorni prima dell'udienza a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Avvisa il debitore che:

1. può presentare istanza ex art. 495 c.p.c. di conversione del pignoramento per evitare l'esecuzione forzata, come da avviso contenuto nell'atto di pignoramento, ed ottenere un pagamento dilazionato sino ad un massimo di 48 mesi: l'istanza dovrà essere presentata, a pena di decadenza, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione e dovrà essere accompagnata, a pena di inammissibilità, dal versamento di una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti fino al momento della presentazione dell'istanza;
2. ha facoltà di intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c. per svolgere osservazioni e depositare note alla relazione peritale, purché esse siano state inviate all'esperto almeno 15 giorni prima dell'udienza;
3. qualora occupi l'immobile, è autorizzato a proseguire nell'abitazione dello stesso almeno sino alla celebrazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c., all'esito della quale viene riservata ogni decisione sul punto, salvo comunque comportamenti non collaborativi.

Avvisa i comproprietari che è loro facoltà acquistare la quota pignorata e che in difetto si procederà ai sensi dell'art. 600 c.p.c (separazione in natura della quota o divisione dei beni, se possibile, ovvero vendita dell'intero).

Avvisa le parti che, a pena di decadenza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. devono proporre le opposizioni all'esecuzione ed agli atti esecutivi ai sensi degli artt. 569, comma II, e 615, comma II, c.p.c..

Manda alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento al perito ed al custode a mezzo pec entro cinque giorni.

Manda altresì alla Cancelleria per la notifica ai creditori procedenti ed intervenuti a mezzo pec entro 15 giorni.

Dispone che il creditore procedente o surrogante provveda alla notificazione del presente decreto al/i debitore/i nelle forme ordinarie (presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, ovvero, in mancanza, presso la stessa Cancelleria) almeno 30 gg. prima della udienza, nonché degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti e degli avvisi ex art. 599 c.p.c. e 180 d. att. c.p.c. ai comproprietari non eseguiti.

Padova, 01/12/2023

Il Giudice dell'esecuzione

dott. Giovanni Giuseppe Amenduni



TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Nella procedura esecutiva n. 256/ 2023 R.G. Es. Imm.

Il Giudice dell'esecuzione

rilevato che, con decreto ex art. 569 c.p.c. emesso in data odierna, è stato nominato il custode in sostituzione del debitore

DISPONE

che il custode nominato

- 1) estraiga copia di tutti gli atti e i documenti del fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale, e di cui periodicamente verificherà la completezza; segnalerà al Giudice dell'esecuzione eventuali incompletezze ai fini dell'art. 567, comma III, c.p.c.; verificherà altresì la completezza e regolarità delle notifiche al debitore, ai comproprietari ed ai creditori iscritti, segnalando eventuali carenze al Giudice dell'esecuzione;
- 2) effettui al più presto, e comunque entro 30 giorni, sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento presentandosi con copia del provvedimento di nomina. Qualora sia impedito, richieda al Giudice dell'esecuzione l'accesso con la forza pubblica. Rediga apposito verbale, dando conto dello stato di occupazione dell'immobile, anche eventualmente da parte di occupanti senza titolo. Comunichi al debitore occupante l'immobile che è autorizzato proseguire nell'abitazione del medesimo almeno sino alla celebrazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c., all'esito della quale viene riservata ogni ulteriore valutazione da parte del Giudice dell'esecuzione circa l'autorizzazione ad abitare; il custode specificherà all'occupante che non deve ostacolare la sua attività e che i comportamenti non collaborativi provocheranno la revoca della precitata autorizzazione e l'ordine di liberazione. Il custode depositerà sintetica comunicazione sull'esito del primo accesso effettuato, evidenziando le eventuali difficoltà incontrate; successivamente comunicherà la data della vendita, chiarendo che gli eventuali occupanti dovranno essere presenti in loco per consentire le preannunciate visite al bene;
- 3) provveda ad accendere, se non già esistente, apposito conto corrente intestato alla procedura esecutiva;

- 4) prenda contatto con l'esperto nominato per la stima del compendio immobiliare pignorato al fine di coordinare le operazioni di sopralluogo e rilievo. Verifichi, unitamente all'esperto designato per la stima dell'immobile, la documentazione ipotecaria e catastale in atti e segnali tempestivamente al Giudice dell'esecuzione eventuali lacune o criticità (esistenza di precedenti pignoramenti, non corrispondenza tra situazione dominicale ed atti della procedura);
- 5) acquisisca presso le competenti autorità copia dei contratti di locazione, riscuota i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versate dai titolari di contratti di locazione o di affitto non opponibili alla procedura esecutiva (previo in questo caso comunicazione della circostanza al Giudice dell'esecuzione per le opportune valutazioni); versi senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente della procedura; segnali tempestivamente al Giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite;
- 6) segnali al Giudice dell'esecuzione eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
- 7) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dia immediata comunicazione della nomina all'amministrazione condominiale;
- 8) intervenga all'udienza ex art. 569 c.p.c. previa attenta lettura della relazione di stima, nonché a tutte le successive udienze fissate dal Giudice dell'esecuzione;
- 9) renda il conto della sua gestione, a norma dell'art. 593 c.p.c. per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia con la seguente cadenza temporale: trimestralmente se l'immobile è fruttifero; altrimenti ogni sei mesi. I conti parziali e quello finale specificheranno: 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. Il rendiconto dovrà essere depositato in fascicolo.
- Padova, 01/12/2023

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Giovanni Giuseppe Amenduni