



Tribunale Ordinario di Vasto
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Tribunale Ordinario di Vasto
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- Vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura,
- preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art.567, 2° comma, c.p.c.
- rilevato che il fascicolo era sfuggito alla sua attenzione;
 - visto l'art.569 c.p.c.

F I S S A

udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al giorno **13.09.2024 ore 10.30**.

Rende noto che in tale udienza:

- potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale nel rispetto di quanto previsto dall'art.173-bis disp.att.c.p.c.;
- potrà essere delegato un notaio o un avvocato ovvero un commercialista al compimento delle attività previste dal paragrafo 3-bis, della Sezione III, del Capo IV del Titolo II del Libro III del c.p.c.;
- ove non sia possibile la separazione della quota in natura del bene indiviso spettante al debitore, potrà essere disposta la sua divisione in base a quanto disposto dagli artt.600 e 601 c.p.c. e dall'art.181 disp.att.c.p.c.;

Evidenzia che:

- in base a quanto disposto dall'art.495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità e per una sola volta, di sostituire 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;



- in base a quanto disposto 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 ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto;
Rilevato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-bis disp.att.c.p.c.;

NOMINA

custode l'avv. Cinzia Breda che, qualora l'esecutato ostacoli le attività del perito e, in particolare, impedisca allo stesso di farvi accesso per i necessari sopralluoghi, procederà alla **liberazione forzata** dell'immobile pignorato;

Il Custode effettuerà il primo accesso entro 30 gg. dalla comunicazione del presente provvedimento e depositerà, nei successivi 30 gg., la check list allegata in calce in ottemperanza alle istruzioni operative formulate dal CSM. La check list è scaricabile dal sito del CSM.

NOMINA

quale stimatore il geom. Alessandro Spalletta che, ove intenda accettare l'incarico, consapevole del fatto che prima della vendita il compenso verrà determinato in conformità al dettato di cui all'art 161 Disp. Att. Cpc, dovrà restituire alla Cancelleria entro 15 gg. dalla presente comunicazione, esclusivamente in via telematica, il modello di accettazione in calce allegato, completo di tutti i dati e sottoscritto digitalmente. Lo stesso dovrà rispondere, nel termine di giorni 90, ai seguenti quesiti;

a) controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della **sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;**

b) rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del

comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:

1) *Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.*

2) *Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.*

3) *Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto;*

occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L.1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.

4) *Provveda, in caso di difformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.*

5) *Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa,; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L.724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.*

6) *in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi 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 costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non*



siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;

7) 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 sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato .

9) Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.

10) Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.

11) Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.

12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. **Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.**

13) Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento. Gli immobili necessitino di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il

Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.

14) *Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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 del bene venduto, 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*

15) *Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.*

16) *Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.*

17) *Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.*

18) *Alleggi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.).*

19) *Provveda , terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.*

20) Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.

21) Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.

22) Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;

23) Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della L. 178/2020

Al fine di verificare il rispetto dei termini concessi, nella perizia dovrà riassuntivamente indicarsi: **a)** la data del giuramento; **b)** la data dell'inizio delle operazioni peritali; **c)** i giorni concessi per l'espletamento dell'incarico; **d)** di quelli eventualmente accordati a seguito di richiesta di proroga

DISPONE

in favore del perito nominato un acconto di € 500,00 che pone a carico del creditore procedente da versarsi entro 30 giorni entro dalla richiesta che il perito inoltrerà via pec al creditore procedente contenente anche l'indicazione dell'IBAN del conto corrente intestato al perito, con avvertimento che il mancato versamento, senza giustificato motivo, nel termine stabilito, sarà inteso come rinuncia all'istanza di vendita e determinerà l'improseguibilità dell'esecuzione;

in favore del custode nominato un acconto di € 400,00 che pone a carico del creditore procedente da versarsi entro 30 giorni entro dalla richiesta che il custode inoltrerà via pec al creditore procedente contenente anche l'indicazione dell'IBAN del conto corrente intestato al custode, con avvertimento che il mancato versamento, senza giustificato motivo, nel termine stabilito, sarà inteso come rinuncia all'istanza di vendita e determinerà l'improseguibilità dell'esecuzione.

Dispone che il creditore pignorante proceda alla notifica del presente provvedimento, anche in copia non autentica, ai creditori iscritti ed ai sequestratari non intervenuti, e nell'ipotesi di espropriazione dei beni

indivisi, ai comproprietari con avvertimento che in difetto verrà dichiarata l'improseguibilità dell'esecuzione.

Manda alla Cancelleria per l'immediata comunicazione del presente provvedimento al creditore pignorante, ai creditori intervenuti, al debitore esecutato ed al perito.

Vasto, 29/02/2024

Il GO
Tommaso David

SCHEMA DA RESTITUIRE TELEMATICAMENTE IN
CANCELLERIA



TRIBUNALE DI VASTO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

VERBALE DI ACCETTAZIONE
- **art. 569 co. 1 c.p.c. -**

“Il sottoscritto nato il _____ a _____,
con studio in _____ in Via _____ C.F.: (_____) E-
mail _____, PEC _____ N° cellulare

Il quale nominato ex art. 568 c.p.c. con decreto in data _____
dichiara di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di
accettare l'incarico e presta il giuramento di rito di cui all'art. 161 comma
1 disp.att. c.p.c. nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare n. _____.

Vasto, lì _____

L.C.S. _____

Allegata Check list iniziale da redigere a cura del custode

TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E.I. n..... – G.E. Dott.....

Custode giudiziario

Esperto stimatore:

RELAZIONE INIZIALE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

PARTI E DATI PROCESSUALI		ALLEGATI
Creditore procedente:	 Avv.	
Titolo esecutivo	Es. Sentenza/ ordinanza/decreto ingiuntivo n.....Trib./C. d'App/ altro in data..... Mutuo fondiario stipulato il per atto Notaiorep. altro munito di formula esecutiva il Credito precettato €	Titolo esecutivo (all. 1) Atto di precetto (all. 2)
Parte eseguita		
Parte debitrice (se diversa dall'esecutata)		
Costituzione parte esecutata	No/Si Data/.../.... Domicilio eletto in.....presso.....	Comparsa di costituzione (all. 3)
Quota pignorata	.../..... del diritto di.....	
Compendio realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata	No Si: data comunicazione al Comune di _/_/_ Data comunicazione alla Regione _/_/_	Comunicazione al Comune (all. 4) Comunicazione alla Regione (all. 5)
Creditore procedente istituto mutuante o suo avente causa	No Si: data deposito 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 _/_/_	Documentazione Ente creditorio procedente (all. 6)



Regime patrimoniale della parte esecutata	Alla data dell'acquisto Stato civile libero Coniugato/a in separazione dei beni Coniugato/a in comunione dei beni Alla data della notifica del pignoramento Stato civile libero Coniugato/a in separazione dei beni Coniugato/a in comunione dei beni	Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio Estratto dell'atto di nascita (per le unioni civili) (all. 7)
Compendio pignorato	Inserire descrizione del compendio con dati catastali	
Comproprietari	per la quota di/per la quota di/	
Creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo	1) Creditore Data intervento..... Importo dell'intervento €. Titolo esecutivo..... 2) Creditore Data intervento..... Importo dell'intervento €. Titolo esecutivo.....	Atto di intervento (all. 8) Atto di intervento (all. 9)
Creditori intervenuti senza titolo. Regolarità adempimenti ex art. 499 co 4 cpc	Creditore Data intervento..... Importo dell'intervento €. Sequestratario, credito ipotecario, su scritture contabili. Notifica al debitore dell'intervento No/Si data notifica..... Deposito e notifica degli estratti notarili in caso di intervento su scritture contabili Si/No	Atto di intervento (All. 10)
Data di notifica atto di pignoramento	/...../..... a mezzo.....	Atto di pignoramento notificato (all.11). Certificato di residenza Visura CCIAA (all. 12)
Data restituzione pignoramento dall'Uff. Giudiziario	/...../.....	
Iscrizione a ruolo	/...../..... Tempestiva/non tempestiva	Storico fascicolo telematico (all.13)
Deposito titolo esecutivo con attestazione di conformità	/...../..... Tempestivo/non tempestivo	
Deposito precetto con attestazione di	/...../.....	

conformità	Tempestivo/non tempestivo	
Deposito Istanza di vendita	/....../.... Tempestivo/non tempestivo	
Deposito duplo nota di trascrizione del pignoramento:	/....../....	Duplo nota di trascrizione (all. 14)
Coerenza pignoramento/nota di trascrizione	Regolare/irregolare	
Pignoramenti precedenti	No Si: formalità n.....del..... Estinto/pendente : GE.....RGE.....ud.....	Storico fascicolo esecuzione precedente Provvedimento di estinzione (all. 15)
Deposito documentazione ex art. 567 comma 2 c. c.p.c.	/....../.... Tempestivo/non tempestivo	Ipocatastale/Certificazione notarile (all. 16)
Completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 cpc nei confronti di tutti i comproprietari	Regolare Irregolare in quanto.....	
Provenienza	Le porzioni immobiliari oggetto della procedura risultano pignorate per la quota di .../... del diritto di.....in danno della parte eseguita, che le ha acquistate da.....con atto di compravendita trascritto in data formalità..... Al dante causa erano pervenute per successione legittima/testamentaria in morte da.....Atto di accettazione (espressa o tacita) trascritto in data.....formalità.....	Atto di provenienza (all. 17)
Continuità delle trascrizioni al ventennio anteriore al pignoramento	Regolare/irregolare	
Formalità pregiudizievoli/gravami da cancellare	Ipoteca iscritta in data.....formalità.....a favore di.....contro..... Atto di pignoramento trascritto in data.....formalità.....a favore di.....contro..... Sequestro conservativo civile trascritto in data.....formalità.....a favore di.....contro.....	
Altre formalità	Es. Fondo patrimoniale trascritto in	

pregiudizievoli cancellabili)	(non	data.....formalità.....a favore di..... contro..... Preliminare di vendita trascritto in dataformalità..... a favore di..... contro.....avente efficacia sino al..... Sequestro penale trascritto in data.....formalità.....a favore di..... contro..... Domanda giudiziale trascritta in dataformalità..... a favore di..... contro.....Oggetto della domanda..... Convenzione edilizia trascritta in data.....formalità.....a favore di..... contro..... Atto d'obbligo trascritto in data.....formalità.....a favore di..... contro.....	
Completezza degli avvisi ex art. 498 c.p.c.:		Data di notifica .../.../...al creditore..... Data di notifica .../.../...al creditore..... Data del deposito/.../...	Avviso ex art. 498 cpc (all. 18)
Completezza degli avvisi ex art. 599 c.p.c.:		Data di notifica .../.../... al comproprietario..... Data di notifica .../.../... al comproprietario..... Data del deposito/.../...	Avviso ex art. 599 cpc (all. 19)
Comunicazione decreto fissazione udienza ex art. 569/600 c.p.c.		Alla parte eseguita comunicazione di cancelleria a mezzo pec in data comunicazione del creditore precedente in data..... comunicazione del custode in data Al debitore (se diverso dalla parte eseguita) comunicazione di cancelleria a mezzo pec in data comunicazione del creditore precedente in data..... comunicazione del custode in data ai creditori iscritti non intervenuti comunicazione di cancelleria a mezzo pec in data comunicazione del creditore precedente in data..... comunicazione del custode in data ai comproprietari comunicazione di cancelleria a mezzo pec in data	Ricevute di accettazione e consegna o ricevute racc/ar (all. 20)

	 comunicazione del creditore procedente in data..... comunicazione del custode in data	
Deposito nota di precisazione dei crediti ex art. 569 co I cpc (per le procedure introdotte dopo il 12.02.19)	No/Si Creditore proc.... Data del deposito..... (tempestiva/intempestiva) Data della notifica al debitore..... Creditore intervenuto.....	Nota di precisazione del credito (all. 21)
Data del sopralluogo con l'esperto/immissione in possesso del custode	/...../.....	Verbale (all. 22)
Stato di occupazione	L'immobile risulta occupato: - dalla parte esecutata e - dal Signor..... in virtù di contratto..... con dataopponibile/non opponibile alla procedura; -senza titolo	Certificato di Stato di famiglia/ Titolo del terzo (all. 23)
Immobile ricadente in condominio	Si/No	
Data deposito perizia di stima	/...../.....	
Completezza delle risposte ai quesiti del GE	Si/No Motivazione:.....	
Congruità del valore di stima	Si/No Motivazione:.....	

Ulteriori considerazioni sulla perizia: (es. problematiche su identificazione catastale del bene, corrispondenza planimetria catastale/stato dei luoghi, regolarità edilizia etc...)

Altre circostanze da segnalare al Giudice:

RENDICONTO

Data	Attività	Spesa	Causale
	Esame fascicolo		
	comunicazione nomina creditore procedente		Pec
	comunicazione nomina debitore esecutato e indicazione data sopralluogo		Racc. a/r
	Sopralluogo immobile		
	Comunicazione nomina amministratore condominio		Mail
	Richiesta all'occupante dei canoni di locazione/indennità di occupazione		Racc. a/r
	Invio disdetta contratto di locazione		
	Altro		

Data	Frutti della procedura	mensilità	allegati
			Estratto conto procedura (all.24)
	Indennità di occupazione lotto.....		
	Canone locazione lotto...		

Il conto della gestione della custodia giudiziaria alla data odierna risulta essere il seguente:

Totale entrate:	€ 0,00
Totale spese:	€ 0,00
Saldo della gestione:	€ 0,00

Vasto,

Il Custode Giudiziario