



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Giulia Orefice;

esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., debba procedersi alla nomina di un esperto per la valutazione dei pignorati beni pignorati e per la conseguente fissazione del prezzo base di vendita;

ritenuto inoltre che debba 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, nonché del coniuge non obbligato nei casi di comunione legale, invitando il creditore procedente a procedere alle relative notifiche in vista dell'udienza, qualora non vi abbia già provveduto;

P. Q. M.

Nomina

in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni dell'atto di pignoramento _____ Arch. Carla Isabella **sottoponendogli i quesiti di cui al foglio allegato, facente parte integrante del presente provvedimento; l'accettazione dell'incarico dovrà avvenire entro dieci giorni dalla nomina (ad eccezione del periodo feriale nel quale i dieci giorni decorrono dal 1° settembre).**

Fissa 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, ex art. 569 cod. proc. civ., l'udienza del **19.2.2025, ore 10:30**

Avvisa i creditori e il/i debitore/i che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 20 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta elettronica, laddove le parti abbiano indicato nei rispettivi atti l'indirizzo di posta elettronica presso il quale intendano ricevere le comunicazioni. In ogni caso la relazione sarà resa disponibile in Cancelleria per la Consultazione da parte del debitore e dei creditori.

Avvisa il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i, che possono inviare a mezzo posta ordinaria, fax o posta elettronica all'esperto nominato note alla

relazione entro dieci giorni dal ricevimento della bozza. L'esperto depositerà entro il giorno prima dell'udienza, negli orari della cancelleria, l'elaborato finale, nel quale prederà posizione anche relativamente alle osservazioni tecniche inviategli dalle parti con le suddette note. All'udienza non verranno concessi rinvii per l'analisi dell'elaborato peritale.

Avvisa il/i debitore/i che prima che sia disposta la vendita dell'immobile è sua facoltà proporre, a pena di decadenza, istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., al fine di ottenere la possibilità di un pagamento dilazionato sino ad un massimo di 48 mesi ed evitare in tal modo la vendita; l'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata 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, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale;

Avvisa altresì le parti che, 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.

Avvisa altresì il/i debitore/i che, nel corso della procedura esecutiva o comunque con l'ordinanza di vendita, potrà altresì essere nominato un custode giudiziario dell'immobile qualora il giudice lo ritenga utile.

Manda alla Cancelleria

- per l'avviso a mezzo fax al creditore procedente,
- per provvedere alla comunicazione del presente provvedimento al perito a mezzo telefax, telefono o e-mail;
- con le forme ordinarie agli altri creditori.

Manda al creditore procedente per l'immediata comunicazione del presente provvedimento al creditore pignorante, ai creditori intervenuti ed a quelli iscritti non intervenuti, al debitore ed al terzo proprietario, nonché agli eventuali comproprietari dei beni pignorati nonché per l'immediata comunicazione al perito a mezzo fax, telefono o e-mail.

Incarica il creditore procedente alla notificazione ai comproprietari, ai creditori iscritti non intervenuti e al/i debitore/i nelle forme ordinarie.

Provvedendo alla notifica al debitore del presente provvedimento, il creditore invierà, congiuntamente, le "avvertenze al debitore" che dovrà scaricare dal sito ufficiale del Tribunale di Vibo Valentia www.tribunaledivibovalentia.net

Laddove l'atto di pignoramento sia stato notificato dopo il 1 marzo 2006, la notifica nei confronti del/i debitore/i dovrà essere eseguita presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, ovvero, in mancanza, presso la stessa Cancelleria e ciò a condizione che l'atto di pignoramento ritualmente notificato contenga l'avviso di cui all'art. 492 co. 2 c.p.c..

AVVERTENZE PER IL CONIUGE-NON DEBITORE IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI

Il compendio immobiliare è stato pignorato per intero perché è in proprietà solidale di entrambi i coniugi in regime di comunione legale e non è suddiviso in quote ideali di comproprietà.

Qualora il creditore pignorante faccia valere un credito personale del coniuge debitore-esecutato e, come tale, non rientrante tra le obbligazioni della comunione legale:

1. **Verifichi** se il coniuge debitore sia titolare di BENI PERSONALI, ivi compresi quelli destinati a cadere in comunione de residuo ex art. 177 lett. b) e c) c.c., sufficienti a garantire il soddisfacimento del credito del procedente; se così fosse proponga, munito di difesa tecnica, OPPOSIZIONE ALL'ESECUZIONE indicando analiticamente i beni personali e invocando la responsabilità sussidiaria dei beni in comunione
2. **Verifichi** se il valore del compendio pignorato sia compreso nei limiti della Sua quota sull'intero patrimonio in comunione, in caso di ECCEDENZA spieghi, munito di difesa tecnica, OPPOSIZIONE ALL'ESECUZIONE dimostrando la consistenza dell'intero patrimonio in comunione. Ove l'opposizione dovesse risultare fondata con accertamento del superamento dei limiti della quota globale, avrà diritto ad ottenere, in sede di distribuzione del ricavato, il valore dell'eccedenza

AVVERTENZE PER IL COMPROPRIETARIO

I creditori hanno chiesto di vendere la parte dell'immobile di proprietà del debitore, allo scopo di pagare, con il ricavato, i debiti.

ATTENZIONE: Anche se Voi non siete debitori, il Tribunale può vendere tutto l'immobile (e quindi anche la Vostra quota), dandovi la Vostra parte del prezzo dopo la vendita.

Se siete in grado di acquistare Voi la quota del debitore, fatelo presente al giudice, comparendo alla prossima udienza, o al custode. In tal caso potreste chiedere l'assegnazione del bene dietro pagamento di conguaglio pari al valore della quota pignorata al prezzo di stima. Per venirVi incontro, il giudice potrebbe inoltre mettere in vendita solo la quota del debitore (e non l'intero bene), e, con il consenso dei creditori, fare una pubblicità ridotta. In tal modo sarà più facile per Voi, all'asta, aggiudicarVi il bene (non ci saranno, probabilmente, altri concorrenti).

L'altra soluzione per evitare la vendita è che raggiungete un accordo con i creditori, pagando voi i debiti.

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. nonché dall'art. 181 disp. att. c.p.c.;

visto l'art. 559, 3° e 4° comma c.p.c.;

ritenuto essenziale al fine di garantire un più celere ed efficace svolgimento della procedura di vendita sostituire il custode *ex lege* del compendio immobiliare pignorato e che non emergono, allo stato, circostanze che facciano ritenere inutile tale sostituzione;

N O M I N A

custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato Avv. Gaudente Maria Teresa e lo delega all'effettuazione delle

attività di seguito indicate e comunque a tutte quelle che si renderanno necessarie nel corso della procedura.

Compiti del custode del compendio pignorato:

1) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione e verificarne periodicamente la completezza; al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e procedendo congiuntamente all'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari. Tali attività di controllo documenti dovranno essere espletate sollecitamente in modo da consentire al custode l'individuazione di eventuali problemi o lacune prima che il Consulente nominato provveda all'effettuazione della perizia e comunque prima che dell'udienza fissata per gli incombeni dell'art. 569 c.p.c.

1bis) notificare immediatamente al domicilio del debitore esecutato un atto contenente l'invito nei suoi confronti di "effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione con l'avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso giudice" (art. 492, secondo comma, c.p.c.); successivamente alla notificazione di tale atto ed in mancanza della dichiarazione di residenza o elezione di domicilio ovvero in caso di irreperibilità presso tali luoghi del debitore esecutato, il custode e il cancelliere eseguiranno le notificazioni e le comunicazioni nei confronti dell'esecutato presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione; nei casi in cui il debitore sia già costituito e domiciliato presso un difensore la notifica della presente ordinanza verrà effettuata al momento dell'accesso, direttamente nelle mani del debitore e comunque la comunicazione della nomina dovrà essere effettuata dal custode con comunicazione (racc. A/R o via fax) di fissazione primo accesso. Il custode dovrà depositare tale atto notificato nel fascicolo dell'esecuzione, segnalando sulla copertina dello stesso l'evasione di tale incombenza a mezzo della dicitura "fatto avviso ex art. 492, secondo comma, c.p.c." (N.B.: l'incombenza previsto nel presente punto 1bis dovrà evadersi soltanto rispetto alle procedure iniziate con pignoramento privo dell'invito ex art. 492, secondo comma, c.p.c.; quali sono, in particolare, quelli notificati prima del 1 marzo 2006);

2) notificare il provvedimento di nomina al domicilio del debitore esecutato (cfr. il precedente punto 1 bis);

3) effettuare nel più breve tempo possibile e comunque entro 15 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, 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); a verificare lo stato di conservazione e manutenzione del bene svolgendo relazione al Giudice dell'Esecuzione su eventuali difformità dalla perizia o su

altre difficoltà per la vendita, nonché sullo stato di occupazione, sulle condizioni igienico-sanitarie e sulla regolarità amministrativa dell'immobile;

4) dare comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni; al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante: a) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; b) che, se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso e che comunque la sua autorizzazione sarà limitata alle mere esigenze di vita proprie e della famiglia; c) che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita; il custode, quindi, concorderà con l'occupante l'immobile almeno un pomeriggio a settimana in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura; in ogni caso egli, nello stabilire le modalità di accesso e di visita, nonché nel compimento di tutte le attività a lui demandate dovrà sempre agire anche al fine di garantire la dignità e la riservatezza degli occupanti le unità immobiliari soggette a procedura;

5) provvedere a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico su c/c intestato alla procedura ed acceso presso una delle banche convenzionate con il Tribunale vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione; a tal fine si autorizza sin d'ora il custode alla consultazione on line del conto corrente;

6) dare immediata comunicazione delle propria nomina agli eventuali occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;

7) riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile alla procedura; versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente di cui al precedente punto 5); segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 2 mensilità;

8) segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;

9) segnalare ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone *ex art. 2923, 3° comma c.c.*;

10) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; partecipare alle assemblee condominiali eventualmente convocate; il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio;

11) adoperarsi, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza

aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare il contatto tra i medesimi; precisando, ove richiesto, 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, segnalando eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

12) provvedere a dare pubblica notizia della vendita attenendosi alle istruzioni impartite dal Tribunale nel provvedimento di autorizzazione alla vendita di cui all'art. 569, 3° comma, c.p.c. o in quelli eventualmente successivi emessi *ex art.* 591 c.p.c.; il custode provvederà a prelevare le somme necessarie alla pubblicazione sul sito internet e sul (o sui) quotidiano indicato nell'ordinanza di vendita direttamente da quelle apprese alla procedura esecutiva; ove non siano disponibili somme o esse risultino insufficienti, inviterà il creditore pignorante (o gli altri creditori eventualmente intervenuti muniti di titolo esecutivo) a corrispondere entro un termine da lui indicato quanto necessario; qualora i creditori non provvedano ad integrare il deposito, egli ne darà tempestiva informazione al Tribunale per l'adozione dei provvedimenti ritenuti di competenza; la prova degli adempimenti pubblicitari dovrà essere da lui prodotta il giorno della vendita;

13) fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico;

14) intervenire alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione;

15) prima dell'udienza fissata per la vendita provvedere ad intimare al debitore o all'occupante senza titolo il rilascio dell'immobile azionando l'ordine di liberazione emesso dal giudice su tempestiva sollecitazione del custode stesso, nonché a far eseguire (senza ausilio di un legale, non richiesto per tali adempimenti) da parte dell'ufficiale giudiziario il primo accesso e l'avviso di soggio (riempiendo il modello di atto di precetto per rilascio di immobile disponibile in cancelleria o nella stanza del Giudice); dopo l'aggiudicazione, salvo che l'aggiudicatario non esenti espressamente il custode, dovrà provvedersi alla liberazione effettiva dell'immobile, sollecitando personalmente l'ufficiale giudiziario sia ad avvalersi della forza pubblica ove necessario sia a richiedere al Giudice titolare del fascicolo, tempestivamente, ogni opportuno provvedimento *ex art.* 610 c.p.c.;

16) rendere 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; copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata 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, alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari) che ne abbiano fatto richiesta;

17) salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione; il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile. Il custode farà presente ai comproprietari che i creditori hanno chiesto di vendere la parte dell'immobile di proprietà del debitore, allo scopo di pagare, con il ricavato, i debiti, facendo presente che anche se non sono loro i debitori, il Tribunale può vendere tutto l'immobile (e quindi anche la loro quota), restituendo la loro parte del prezzo dopo la vendita. Il custode dovrà quindi sollecitare i comproprietari a formulare offerte di acquisto facendo presente che in tal caso il giudice potrebbe mettere in vendita solo la quota del debitore (e non l'intero bene), e, con il consenso dei creditori, fare una pubblicità ridotta. In tal modo sarà più facile per i comproprietari, all'asta, aggiudicarsi il bene. Il custode farà presente ancora che l'altra soluzione per evitare la vendita è raggiungere un accordo con i creditori, pagando i debiti altrui.

18) Provvedere al deposito di una prima relazione di custodia entro 30 giorni dall'incarico depositandola in cancelleria nel fascicolo processuale e comunque conferire con il giudice prima del deposito. Il custode dovrà depositare una relazione ogni 3 mesi salva diversa disposizione del giudice.

19) **N.B.** il custode nominato al momento del primo accesso all'immobile porterà con sé il documento a firma di questo Giudice contenente "avvertenze per il debitore" (disponibile in cancelleria o scaricabile dal sito del Tribunale www.tribunaledivibovalentia.net) che consegnerà al debitore stesso presente sul luogo o a chi ne fa le veci.

20) a fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;

21) a comunicare (quando la situazione lo richieda) per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico-familiari del/gli occupante/i e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni;

Il compenso del custode giudiziario sarà commisurato al valore di aggiudicazione dell'immobile.

22) partecipare all'udienza ex art. 569 c.p.c. ed a tutte le ulteriori udienze in cui sarà opportuna la sua presenza;

23) consentire l'accesso al C.t.u. ai beni da periziare richiedendo immediatamente i provvedimenti opportuni al Giudice dell'Esecuzione qualora il debitore od il terzo che occupa illegittimamente i beni pignorati ostacoli l'esecuzione delle operazioni peritali.

Il Custode dovrà depositare, presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari e presso il professionista delegato, almeno 10 giorni prima dell'udienza di vendita dei lotti oggetto della procedura, il rendiconto delle attività custodiali sino ad allora svolte per la procedura affinché le parti possano averne conoscenza; in assenza di osservazioni nel corso dell'udienza di vendita, la relazione depositata si riterrà approvata.

ritenuto opportuno delegare sin d'ora allo stesso professionista l'espletamento delle attività di cui all'art. 591bis n. 11-12 c.p.c., nonché la predisposizione del decreto di trasferimento;

ASSEGNA

al custode-delegato la somma di euro 500,00, oltre oneri di legge, ove eventualmente necessari, a titolo di acconto sul rimborso spese a lui spettante che pone provvisoriamente a carico (come spesa rimborsabile *ex art. 2770 c.c.*) dei creditori procedenti che hanno dato impulso alla vendita; ove il custode non riceva, entro 30 giorni dall'incarico ricevuto, dal creditore procedente il fondo spese assegnato, il giudice convocherà le parti, su segnalazione del custode stesso, per i provvedimenti di cui all'art. 629-630 c.p.c.

PRECISA

che con esclusione della somma sopra indicata, l'attività del custode-delegato verrà retribuita esclusivamente all'esito dell'approvazione del rendiconto finale della gestione, al momento dell'approvazione del piano di riparto;

che le spese vive per gli oneri pubblicitari e per le altre esigenze della procedura, ove non siano disponibili fondi della procedura, dovranno essere anticipate dai creditori pignorante ed intervenuti muniti di titolo esecutivo;

che l'eventuale rinuncia alla vendita da parte del creditore che oggi ha dato impulso alla procedura dovrà essere comunicata, anche via fax, al custode incaricato degli adempimenti pubblicitari, almeno 4 mesi prima della data fissata per la vendita e che, in questo caso, il custode dovrà dare comunicazione dell'avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, al fine di verificare se taluni di essi intenda ugualmente procedere alla vendita anticipando la spesa necessarie al compimento delle prescritte formalità pubblicitarie.

Il custode dovrà inoltre applicare nelle vicinanze del bene pignorato un cartello "VENDESI" recante una sommaria descrizione dell'immobile e il suo recapito telefonico, nonché la dizione "Tribunale di Vibo Valentia vende", cartello a disposizione presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia.

Si comunichi.

Vibo Valentia, 04/10/2024

Il giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Giulia Orefice