

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI

Il Giudice dell'esecuzione

visto ed applicato l'art. 559 c.p.c.,

- ☐ rilevato che con il pignoramento il debitore è costituito custode dei cespiti pignorati,
- ☐ rilevata la mancata presentazione del rendiconto ex art. 593 c.p.c.,
- ☐ ritenuta la necessità di provvedere alle attività di amministrazione e conservazione del cespite mediante la designazione di un custode professionale,
- ☐ ritenuto infatti che la sostituzione nella custodia possa avere utilità per la procedura, consentendo sia una migliore gestione ed amministrazione del compendio pignorato (non solo quando questo è occupato da terzi), sia un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto,

SOSTITUISCE

nella custodia il debitore esecutato, nominando custode giudiziario l'Avv. Marzia Rizzo assegnando i compiti di seguito elencati.

AUTORIZZA

ex artt. 560 e 68 c.p.c., il Custode Giudiziario nominato ad avvalersi, ove necessario, della Forza Pubblica (compresa la Polizia Municipale del Comune ove è situato l'immobile) per le attività connesse all'espletamento dell'incarico ed eventualmente di un fabbro per forzare/sostituire la serratura di ingresso per l'accesso ai beni.

- ☐ visto il decreto del Ministro della Giustizia del 15 maggio 2009, n. 80,
- ☐ tenuto conto delle attività già affidate al Custode Giudiziario e degli oneri economici alle stesse connessi,

LIQUIDA

al Custode Giudiziario la somma di Euro 500,00 + IVA a titolo di acconto sul compenso finale, ponendo provvisoriamente la spesa a carico del creditore procedente, il quale dovrà provvedere al pagamento entro 30 gg dalla comunicazione del presente provvedimento;

ORDINA

al creditore procedente e/o ai creditori muniti di titolo esecutivo di versare la suddetta somma sul conto corrente indicato dal custode;

ORDINA

al Custode Giudiziario di aprire senza ritardo presso la filiale di Unicredit Spa di Termini Imerese, sita in via Falcone e Borsellino n. 87, un conto corrente bancario intestato alla Procedura esecutiva (nello specifico, al Tribunale di Termini Imerese r.g. es. n../....), da utilizzare per tutte le operazioni connesse all'attività di custodia e di vendita, ivi incluso il versamento delle spese di trasferimento poste a carico degli aggiudicatari;

ORDINA

al creditore procedente, o ad uno o più creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, di versare l'importo di € 500,00 sul conto corrente sopraindicato entro 30 giorni dall'apertura del conto corrente, che gli verrà prontamente comunicata a cura del Custode;

DISPONE

che la Cancelleria provveda alla comunicazione di questo provvedimento alle parti e allo stimatore e al custode giudiziario entro 10 giorni.

SEZIONE A): COMPITI DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

DISPONE

che il Custode Giudiziario provveda, secondo quanto previsto dagli artt. 559 e 560 c.p.c. e le indicazioni impartite da questo Giudice, a:

- contattare nel più breve tempo possibile il debitore esecutato e/o gli occupanti dell'immobile pignorato al fine di fissare la data del primo accesso al medesimo unitamente all'esperto stimatore;
- in ogni caso, fare accesso all'immobile unitamente allo stimatore entro 45 giorni dalla data di questo provvedimento;
- fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo;
- segnalare immediatamente ai Servizi sociali del Comune territorialmente competente ed ai fini dell'adozione delle opportune misure, possibili situazioni di emergenza sociale o sanitarie legate alla presenza di minori, di invalidi e/o di persone con malattie o deficit funzionali o cognitivi;
- compiere periodici accessi all'immobile pignorato;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo anche a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione ordinaria o straordinaria, tenuto conto delle indicazioni fornite dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. n. 12877/2016) e a procedere agli interventi di manutenzione, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione;
- aggiornare e riscuotere i canoni di locazione ovvero altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile;
- dare IMMEDIATA DISDETTA di tutti i contratti di locazione opponibile alla procedura esecutiva, per consentire di porre in vendita l'immobile nella migliore condizione possibile; L'aggiudicatario, infatti, in tal modo dopo il decreto di trasferimento, quando il contratto sarà giunto alla sua scadenza quadriennale sarà libero di rinnovare il contratto di locazione ritenuto conveniente ovvero intimare la finita locazione e liberare l'immobile ove ritenuto poco proficuo;
- acquisire, nell'ipotesi di OCCUPAZIONE SINE TITOLO ovvero con TITOLO NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA, l'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE SINE TITOLO, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione. Per occupazione sine titolo deve intendersi il godimento dell'immobile da parte di un terzo che non derivi da alcun contratto stipulato con il debitore, né da altro diritto reale o personale di godimento. Assimilabile a questa ipotesi è il caso dell'esistenza di contratto nullo, inefficace, risolto ovvero scaduto.

Per occupazione con titolo non opponibile deve intendersi l'occupazione da parte di un terzo che ha stipulato con il debitore contratto per la detenzione qualificata dell'immobile (locazione, affitto) valido ed efficace tra le parti, ma non opponibile alla procedura perché avente data certa successiva alla trascrizione del pignoramento.

La istanza per l'acquisizione della indennità di occupazione sine titolo sarà sottoposta al giudice dell'esecuzione con le seguenti modalità: la quantificazione della indennità sarà PREVENTIVAMENTE determinata dall'esperto stimatore, ovvero prima della richiesta di autorizzazione (l'esperto potrà determinarla parametrandola innanzi tutto ai canoni indicati nel titolo esistente sebbene non opponibile, ed in ogni caso quantificandola anche in base ai valori medi dei canoni di locazione in zona in caso di occupazione senza alcun titolo) con apposita relazione che il custode allegherà alla sua istanza. Tale quantificazione sarà preventivamente comunicata ai creditori, dando un termine per eventuali

osservazioni, decorso il quale il custode, trasmetterà la relativa istanza al giudice per la sua autorizzazione.

- dare in locazione l'immobile pignorato, purché con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, o procedere alla stipula di altri contratti quali l'affitto di fondo rustico (anche con riferimento ai contratti agrari ex Legge 3 maggio 1982 n. 203) o la concessione in colonia parziaria o la trasformazione di una locazione in mezzadria. Dalla speciale natura dei contratti di godimento stipulati dal custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c. discendono conseguenze rilevanti sulla sua durata e sulla derogabilità della disciplina vincolistica dettata per le locazioni di immobili o per gli affitti di fondi rustici.

A tal proposito la giurisprudenza e a dottrina riconoscono la piena validità delle clausole che (ex art. 1603 c.c. e in deroga alla normativa speciale) comportano la risoluzione per effetto della vendita forzata del bene (in quanto esprimono "un limite di durata connaturato al contratto ed alle sue peculiari finalità, che lo sottraggono all'ambito di applicabilità del combinato disposto degli artt. 7 e 41 della legge 22 luglio 1978, n. 392") e impediscono l'applicabilità delle norme sulle proroghe legali degli affitti agrari

Il custode ha poi facoltà – ricorrendone le condizioni – di stipulare, previa autorizzazione giudiziale, locazioni a uso turistico. Esonerate dalla disciplina vincolistica in forza dell'art. 1, 2° co., lett. C), Legge 9 dicembre 1998 n. 431, o locazioni di natura transitoria ai sensi dell'art. 5 della menzionata normativa.

In caso di azienda (che costituisce, com'è noto, un'universalità di beni, comprendente sia beni immobili che beni mobili, materiali e immateriali), possono verificarsi le seguenti ipotesi:

a) qualora l'azienda di proprietà del debitore sia condotta da terzi in forza di contratto di affitto opponibile alla procedura, il custode subentrerà nel contratto in luogo del debitore ed avrà cura di percepire la componente del canone di affitto relativa alla sola componente immobiliare (se già scorporata e individuata nel contratto di affitto d'azienda), mentre la quota-parte di canone relativa alla componente mobiliare e beni immateriali continuerà ad essere percepita dall'esecutato, non costituendo oggetto di pignoramento (salvo casi particolari, ad es. locazione alberghiera e pignoramento esteso anche ai beni mobili);

b) sempre nel caso di cui sub "a", se il contratto di affitto d'azienda non prevede lo scorporo del canone, il custode dovrà prontamente relazionare al G.E. affinché questi dia mandato all'esperto stimatore o ad altro ausiliario di procedere allo scorporo del canone, in relazione alle varie componenti dell'azienda;

c) qualora l'azienda non venga in atto esercitata né dal debitore né da terzi ma, in corso di procedura, venga avanzata richiesta di affitto d'azienda, il custode ne richiederà l'autorizzazione al giudice dell'esecuzione sotto forma di locazione temporanea dell'immobile, la cui scadenza verrà naturalmente a cessare con l'aggiudicazione del bene ed il relativo decreto di trasferimento; contestualmente, per quanto attiene ai beni mobili, richiederà il previo consenso del debitore alla stipula di analogo contratto di locazione temporanea, in modo che il conduttore possa godere dell'intero compendio aziendale, comprensivo sia della componente mobiliare che immobiliare; il custode richiederà, altresì, che vengano discriminate (anche con l'ausilio dell'esperto stimatore) la quota parte del canone riferibile all'immobile (che verrà incamerata dal custode nell'interesse della procedura esecutiva) e ai beni mobili (che verrà percepita direttamente dall'esecutato).

- vigilare sulla condotta del/i debitore/i e/o degli altri occupanti l'immobile;
- installare o sostituire dispositivi di sicurezza, serrature o, comunque, mezzi di tutela ed allarme, al fine di evitare illecite intrusioni nell'immobile;

- segnalare a questo Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la custodia del bene o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

• esercitare (previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione e, se necessaria, nomina di un legale) tutte le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità materiale del compendio pignorato o inerenti alle attività di amministrazione del cespite.

SEZIONE A-bis): ULTERIORI COMPITI DEL CUSTODE GIUDIZIARIO IN CASO DI IMMOBILE OCCUPATO DAL DEBITORE E DAL SUO NUCLEO FAMILIARE

DISPONE

che, nell'ipotesi in cui il debitore e i suoi familiari continuino a detenere l'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c. (così come novellato dall'art. 4, comma 2, del d.l. n. 135 del 2018, convertito dalla legge n. 12 del 2019) il Custode Giudiziario provveda, secondo quanto previsto dagli artt. 559 e 560 c.p.c. e le indicazioni impartite da questo Giudice, :

- a vigilare sull'osservanza, da parte del debitore e dei familiari con lui conviventi, degli obblighi di conservazione e manutenzione del bene gravanti su quest'ultimi (a titolo meramente esemplificativo, manutenzione degli impianti idrici e di riscaldamento, potatura, divieto di danneggiamento, esecuzione tempestiva delle riparazioni, controllo delle infiltrazioni idriche, chiusura di porte e finestre per evitare accessi abusivi etc.);
- a vigilare sull'osservanza, da parte del debitore e dei familiari con lui conviventi, del divieto di non dare in locazione (anche parziale, ossia circoscritta ad una o più parti dell'immobile) l'immobile pignorato senza l'autorizzazione del giudice;
- a vigilare sull'osservanza, da parte del debitore e dei familiari con lui conviventi, del dovere di collaborazione con il custode nell'organizzazione delle visite dell'immobile (la cui inottemperanza non può tradursi in condotte ostative o elusive da parte del debitore e dei suoi familiari);
- a vigilare sull'osservanza, da parte del debitore, degli altri obblighi che la legge pone a suo carico (a titolo meramente esemplificativo, compiuta redazione del rendiconto entro il termine previsto dall'art. 593 c.p.c., pagamento delle spese condominiali, pagamento dei tributi sulla casa, partecipazione alle assemblee condominiali, divieto di distrazione dei frutti...)
- a vigilare sulle modalità di redazione e sul contenuto del rendiconto che, oltre a contenere una rappresentazione contabile delle spese sostenute dal debitore per la gestione del bene, dovrà anche riportare una analitica descrizione delle attività svolte per la manutenzione ordinaria e straordinaria del cespite;
- ad effettuare un accesso presso l'immobile almeno ogni 4 mesi;
- a contestare per iscritto al debitore le violazioni riscontrate nel corso degli accessi, invitandolo a fornire chiarimenti, sempre per iscritto, entro un termine non superiore a 7 giorni;
- a predisporre, di concerto con il debitore un calendario di visite secondo le indicazioni contenute nell'ordinanza di delega;
- a depositare nel fascicolo telematico, almeno 7 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.,:
 - o un resoconto riepilogativo delle attività di controllo svolte e delle violazioni riscontrate;
 - o una copia del certificato di residenza anagrafica del debitore al momento della notifica del pignoramento;
 - o una copia di un certificato storico di famiglia del debitore;
 - o l'indicazione della destinazione urbanistica del bene (attività da espletare di concerto con l'esperto stimatore);
 - o una relazione sullo stato di occupazione dell'immobile (debitore single, debitore convivente con il proprio nucleo familiare, immobile occupato dai soli familiari o da terzi, etc.), con l'eventuale indicazione delle generalità dei familiari conviventi;

- o un resoconto sullo stato di conservazione dell'immobile, sul pagamento dei tributi, delle spese condominiali, sulla condotta del debitore e dei suoi familiari, e sulla collaborazione degli stessi nella predisposizione del calendario delle visite;
- a prendere parte all'udienza ex art. 569 c.p.c., al fine di rendere edotto il giudice circa l'esistenza dei presupposti per l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile.

SEZIONE B): ESAME DEL FASCICOLO E DELLA PROCEDURA DI CONCERTO CON L'ESPERTO STIMATORE

Una volta ricevuto l'incarico congiuntamente all'esperto con decreto ex art. 569 – 559 comma terzo, il custode giudiziario in collaborazione con l'esperto nominato procederà alla verifica degli atti presenti nel fascicolo, avvalendosi del MODULO DI VERIFICA DOCUMENTAZIONE.

E ciò per verificarne la completezza ai sensi e per gli effetti dell'art. 567 c.p.c.

In primo luogo dovrà essere verificato che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano gli stessi di quelli indicati nell'ipoteca e dell'atto di provenienza (ovvero del titolo di proprietà dell'esecutato).

In caso negativo l'esperto stimatore verificherà, sulla base dello storico catastale, che l'immobile indicato nell'ipoteca e nel titolo di provenienza sia lo stesso di quello indicato nel pignoramento.

Il custode e l'esperto stimatore accederanno alla Conservatoria e verificheranno tutte le iscrizioni e trascrizioni a carico del soggetto esecutato e dell'immobile pignorato per avere una visione completa della situazione.

Acquisiranno obbligatoriamente il titolo di provenienza (atto di acquisto trascritto a favore dell'esecutato) PER ESTESO presso il notaio rogante ovvero presso l'archivio notarile. Ove necessario (in caso di dubbi circa l'estensione del diritto pignorato, l'identificazione del bene o la continuità delle trascrizioni) acquisiranno anche i titoli derivativi antecedenti.

Va infatti ricordato che oggetto del pignoramento non è l'immobile nella sua consistenza fisica, ma i DIRITTI DELL'ESECUTATO SU DETTO IMMOBILE. Appare quindi indispensabile leggere il titolo per esteso al fine di comprendere l'estensione del diritto di proprietà e l'esistenza di pesi o gravami, ma anche l'eventuale esistenza di servitù attive, di accessori o pertinenze che vanno ricomprese nell'oggetto del pignoramento.

In caso di trascrizione di domanda giudiziale avente ad oggetto l'immobile pignorato, il custode e l'esperto stimatore avranno cura di consultare il ruolo presso la cancelleria del tribunale ove è incardinato il giudizio, verificarne l'oggetto e l'attuale pendenza (o meno) nonché di acquisire ogni utile informazione sull'evoluzione e/o l'esito dello stesso, rendendone edotto il giudice dell'esecuzione.

SEZIONE C): ATTIVITA' RELATIVE AL PRIMO ACCESSO

Solo dopo aver effettuato l'esame del fascicolo e della documentazione reperita di cui sopra, ed avere verificato che non vi sono ostacoli, immediatamente riscontrabili alla vendita del compendio pignorato, il custode tenterà, il prima possibile e comunque entro

30 giorni dal conferimento dell'incarico, un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina.

Pur essendo necessario formalizzare il proprio contatto con il debitore esecutato, è preferibile prediligere per il primo contatto con il debitore un approccio meno formale e spersonalizzante.

In caso di esito positivo del tentativo accesso, il custode verificherà se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;

Ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono), che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori –e non con il solo precedente- proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornirà al debitore il nome di tutti gli avvocati); che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode (a tal fine, il custode consegnerà copia dell' "informativa allegata al presente provvedimento");

Se l'immobile risulti occupato da terzi il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene e acquisirà se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. Ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicherà la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale ;

Il custode comunicherà agli occupanti che essi non devono in alcun modo ostacolare l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati l'occupante dovrà essere in loco per consentire la visita del bene; che dovrà provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice ordinerà comunque il rilascio del bene;

Il custode accerterà, interpellando l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido).

Il custode avrà cura, altresì, di richiedere – sia all'amministratore di condominio che all'esecutato - se sono state deliberate spese per attività condominiali straordinarie, se siano stati eseguiti i relativi lavori, l'ammontare delle relative spese in capo all'esecutato, i versamenti dallo stesso eseguiti per tali causali e le somme residue da corrispondere, invitando l'amministratore a inoltrare (per conoscenza) anche al custode ogni e qualsiasi successiva comunicazione inerente all'immobile pignorato.

Il custode provvederà, altresì, ad acquisire presso il debitore ogni documento utile nell'interesse della procedura, ad es. eventuali scritture private aventi ad oggetto l'immobile pignorato ecc., ed avrà cura di acquisire a verbale ogni utile dichiarazione da parte del debitore relativamente alla proprietà ed allo stato di possesso dell'immobile in capo a sé medesimo (si pensi, ad esempio, ai casi di immobile pervenuto per successione non trascritta e a comportamenti del debitore che integrino accettazione tacita di eredità).

In caso di esito negativo del tentativo di primo accesso dovuto a:

- immobile non abitato,
- debitore irreperibile
- ostacoli all'accesso da parte dell'occupante,

il custode relazionerà immediatamente al giudice dell'esecuzione chiedendo l'AUTORIZZAZIONE ALL'ACCESSO FORZOSO CON L'ASSISTENZA DELLA FORZA PUBBLICA.

A seconda delle necessità il giudice dell'esecuzione autorizzerà l'accesso con il solo fabbro, ovvero al contrario AVVALENDOSI ANCHE DELL'ASSISTENZA DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO

Nelle ipotesi in cui sia possibile rinvenire all'interno dell'immobile beni mobili di particolare pregio tale ultima assistenza sarà assolutamente necessaria.

SEZIONE D): CONTENUTO DELLA RELAZIONE DI PRIMO ACCESSO (DA TRASMETTERE AL GIUDICE ED AI CREDITORI)

Eseguito l'accesso, il custode invierà, a mezzo fax, una sintetica comunicazione a tutti i creditori e la presenterà all'attenzione del giudice, depositandola in cancelleria per la consultazione del g.e.

Nella relazione in parola il custode dovrà indicare:

- ☐ Eventuali PROBLEMATICHE GIURIDICHE riscontrate nell'esame della documentazione già acquisita
- ☐ Eventuali ulteriori indagini da effettuare presso i pubblici registri, emerse dalla documentazione già acquisita
- ☐ Eventuali PROBLEMATICHE DI TIPO TECNICO segnalate dall'esperto stimatore che necessitino di ulteriori approfondimenti e potrebbero costituire motivo di ritardo per la consegna dell'elaborato peritale, ovvero comportare un incidenza sul valore di stima
- ☐ gli interventi di manutenzione o ripristino necessari, avvalendosi dell'ausilio dell'esperto stimatore ex art 68 c.p.c.
- ☐ gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile da incursioni esterne e danneggiamenti all'immobile da parte di terzi
- ☐ gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile per i possibili danni che l'immobile può procurare ai terzi
- ☐ descrizione di come si è svolto il primo accesso, eventuali criticità, lo stato di occupazione dell'immobile
- ☐ eventuali situazioni "anomale" di POSSESSO da parte di terzi, che possano pregiudicare e/o compromettere l'utile trasferimento del bene in capo all'acquirente a seguito di vendita forzata (es. possesso utile ad usucapionem e, comunque, ogni situazione di detenzione senza titolo non accompagnata da dichiarazione da parte del terzo occupante circa l'altruità della cosa detenuta e immediata disponibilità al rilascio del bene su semplice richiesta del custode)
- ☐ le attività da espletare per la gestione attiva del compendio pignorato. Verificando quindi quali siano le potenzialità del bene pignorato per impedire il deprezzamento e per

incrementare il valore di scambio ed il valore d'uso del medesimo, proporrà al giudice tutte le iniziative necessarie.

Alla relazione dovrà essere allegato IL VERBALE DI PRIMO ACCESSO e LA DICHIARAZIONE RESA DALL'OCCUPANTE (sia esso debitore esecutato che terzo, con titolo ovvero senza titolo)

SEZIONE E): ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

☐ Il custode giudiziario provvederà a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita unitamente alle foto in formato digitale siano disponibili on line sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet prescelti dal Tribunale di Termini Imerese, controllando l'esattezza dei dati, segnalando immediatamente al provider eventuali anomalie, con richiesta di tempestivo intervento;

☐ Il testo della inserzione sul quotidiano e su Internet dovrà contenere unicamente i seguenti dati: la descrizione, l'ubicazione del bene COMPRENSIVA DEL QUARTIERE E DELLA ZONA, la tipologia e la consistenza del medesimo (superficie in mq.), la regolarità urbanistica e lo stato di occupazione, il prezzo base, la data e l'ora della vendita senza incanto e della vendita con incanto, il numero della procedura e l'indicazione del giudice, lo stato dell'immobile (libero, occupato da terzi – con o senza titolo – o dal debitore), il nome e il recapito telefonico del custode, la possibilità di accedere a mutuo ipotecario alle condizioni determinate dalle banche convenzionate. Andranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore.

☐ In concomitanza con la pubblicazione dell'inserzione sui sul quotidiano e sui siti Internet, il custode, anche avvalendosi di un proprio collaboratore, affiggerà un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile

☐ Provvederà a sottoporre al giudice di volta in volta l'opportunità di PUBBLICITA' COMMERCIALI AGGIUNTIVE specifiche per la tipologia di immobile pignorato.

SEZIONE F): VISITE ALL'IMMOBILE

☐ Il custode dovrà informare gli interessati che le richieste di visita dell'immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" e compilando il form di prenotazione; il professionista/custode identificato sul portale quale "soggetto al quale rivolgersi per la visita del bene" riceverà una mail di notifica che potrà poi essere gestita accedendo all'apposita area riservata del PVP "gestione richieste visita".

☐ Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione fornirà i loro nomi;

☐ Le visite all'immobile dovranno essere organizzate dal custode singolarmente per ciascun richiedente e non già per gruppi, ad orari intervallati di un tempo ragionevole tra l'una e l'altra visita, in modo da evitare qualunque contatto tra i potenziali offerenti e scongiurare, quindi, possibili accordi che possano incidere sul regolare svolgimento della futura asta. Allo stesso modo, il custode avrà cura di essere costantemente presente durante la visita a fianco del richiedente, in modo da evitare possibili interlocuzioni tra lo stesso e l'esecutato che possano parimenti incidere sul regolare svolgimento della futura asta.

☐ In occasione delle visite il custode dovrà essere in grado di fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita Il custode inoltre fornirà agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, che tale offerta dovrà essere sottoscritta dai tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, che

l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa nel luogo stabilito dal giudice o dal delegato entro il giorno precedente la gara. Chiarirà anche che nella vendita con incanto sarà necessario formulare in ogni caso -e dunque anche in assenza di altri offerenti- una offerta in rialzo, a differenza della udienza di vendita senza incanto

☐ Il custode illustrerà infine quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

SEZIONE G): SPESE DELLA CUSTODIA

☐ I creditori procedenti provvederanno ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o sostenende dal custode nell'esecuzione dell'incarico.

☐ Eventuale rinuncia alla vendita ed alle conseguenti formalità di pubblicità saranno comunicate al custode.

☐ In tal caso il custode comunicherà l'avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, specificando che le ulteriori spese saranno poste a carico solidale dei creditori intervenuti non rinunzianti muniti di titolo esecutivo

☐ Il custode potrà in ogni caso chiedere l'autorizzazione del giudice per utilizzare i frutti eventualmente acquisiti alla procedura per la gestione dell'immobile e per gli adempimenti pubblicitari, e potrà altresì chiedere al giudice l'autorizzazione per la assunzione di obbligazioni a nome della procedura esecutiva se funzionali alla gestione attiva del compendio pignorato ed all'espletamento degli incarichi di ausiliario ad essi affidati.

SEZIONE H) RENDICONTO DELLA CUSTODIA

☐ Il custode depositerà ogni sei mesi una relazione scritta sul proprio operato e, al termine dell'incarico, fornirà adeguato rendiconto sia in termini numerici che descrittivi in relazione alle attività espletate per la gestione attiva del compendio pignorato.

☐ Per qualsiasi fatto nuovo e/o sopravvenuto, meritevole di essere sottoposto immediatamente al giudice dell'esecuzione, il custode avrà cura di relazionare senza indugio.

Termini Imerese, 22 novembre 2021

Il Giudice dell'esecuzione

Laura Di Bernardi

I creditori hanno chiesto al Tribunale di vendere i beni immobili pignorati di sua proprietà, allo scopo di pagare, con il ricavato tutti i suoi debiti.

La procedura di vendita è stata assegnata al giudice dell'esecuzione Dott. ssa Laura Di Bernardi ed iscritta al n. 156 del 2015 R.G. esec. Trib. di Termini Imerese

COSA ACCADRÀ ORA:

Il giudice dell'esecuzione ha già nominato un custode e un esperto estimatore (cioè un tecnico iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale) per valutare il suo immobile.

L'esperto, prima di iniziare le sue operazioni, le darà avviso con raccomandata; farà un sopralluogo nel bene e, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione.

Il Giudice dell'esecuzione ha già fissato per il giorno 19 maggio 2022 l'udienza per esaminare tale relazione di stima ed in quella occasione sarà inoltre fissata la data della vendita dell'immobile.

Nel corso dell'udienza, il giudice valuterà se lei o uno dei suoi familiari abbia violato uno degli obblighi previsti dall'art. 560 c.p.c. (ad es. obbligo di rendiconto, obbligo di manutenzione, obbligo di collaborazione con il custode, divieto di concedere l'immobile in locazione senza l'autorizzazione del giudice, omesso pagamento di spese condominiali, condotte ostruzionistiche, omesso versamento dei tributi, rifiuto di visita dell'immobile) e, in caso di accertamento di una o più violazioni, disporrà l'immediato rilascio del bene.

COSA CONVIENE FARE:

E' ancora possibile porre rimedio alla situazione sopra descritta, con l'ausilio di un Organismo di Composizione della Crisi o di un professionista nominato dal Tribunale, concludendo con tutti i creditori un accordo di composizione della crisi oppure proponendo agli stessi un piano del consumatore, così come le è stato già indicato in atto di precetto.

Per tali procedure, tuttavia, è necessaria l'assistenza di un legale.

Se lei può pagare tutto, è possibile chiedere di farlo in 48 rate, a patto che si abbia la disponibilità di una somma da versare subito pari ad un quinto dei debiti.

Per avvalersi del procedimento indicato è necessario presentare al giudice un'istanza (conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 del codice di procedura civile) corredata da un deposito in denaro di una somma pari ad un sesto del totale dei crediti vantati nei suoi confronti dal creditore procedente e dai creditori intervenuti.

Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni al custode.

È però necessario che l'istanza di conversione sia presentata il più presto possibile.

L'istanza di conversione è, infatti, inammissibile se presentata dopo che il giudice abbia autorizzato la vendita del bene o disposto la sua assegnazione.

È poi in ogni caso conveniente pagare tempestivamente perché il credito vantato da ciascun creditore è destinato ad aumentare a causa degli interessi che maturano periodicamente e delle spese.

Inoltre sono poste a suo carico anche le spese di procedura e degli avvocati dei creditori, che aumentano via via con il passare del tempo: è pertanto suo interesse attivarsi subito.

Ad esempio, se riesce a proporre l'istanza di conversione prima che il perito faccia la perizia, risparmierà il compenso al professionista; se evita la fissazione della vendita, risparmierà le spese di pubblicità oltre agli onorari degli avvocati.

Sono a suo carico, infatti, in primo luogo, le spese relative allo svolgimento della procedura ed, in secondo luogo, le spese legali sostenute da ciascuno dei creditori.

Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni al custode.

Se lei è in grado di pagare solo una parte dei suoi debiti, è necessario proporre –a tutti i creditori che partecipano alla vendita - un accordo, secondo le sue possibilità. Un accordo potrebbe prevedere ad esempio una riduzione del capitale e/o degli interessi, in misura varia (e che dipende da molteplici fattori: valore del bene pignorato, serietà della proposta, tempi di pagamento ecc.), ed anche una dilazione nei pagamenti.

I creditori in genere sono disponibili ad esaminare proposte serie, anche a costo di una decurtazione del proprio credito o della concessione di rateazioni.

Qualsiasi trattativa deve essere condotta con tutti i creditori che partecipano al processo: basta infatti che un solo creditore chieda la vendita perché si debba disporre la vendita.

Per i motivi già illustrati è consigliabile che anche le proposte transattive siano fatte ai creditori il più presto possibile.

Se non è in grado di pagare nulla, è ben possibile che cerchi lei un acquirente, privatamente.

L'esistenza del pignoramento non impedisce, infatti, la vendita dell'immobile da parte sua purché vi sia il consenso dei creditori ai quali sarà versato il ricavato della vendita, nei limiti del loro credito. In questo caso i creditori contestualmente all'incasso delle somme autorizzeranno la cancellazione delle eventuali ipoteche e del pignoramento.

In questo modo si potrà evitare che, di vendita in vendita, il valore del bene scenda fino a giungere dopo poche vendite negative ad un valore pari o inferiore ad € 15.000,00.

La soluzione di trovare un acquirente "privato" è preferibile soprattutto se il valore degli immobili è superiore al valore dei debiti. Se infatti, una volta venduto l'immobile e pagati i creditori, residua parte del prezzo, essa spetterà a lei: e tale parte sarà tanto maggiore tanto più si sarà venduto il bene ad un buon prezzo.

IN OGNI CASO:

È previsto dall'art. 624 bis del codice di procedura civile che, su richiesta di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (provvedimento del giudice, atto di notaio o titolo di credito, come cambiale o assegno, per esempio), il processo, sentito il parere del debitore, possa essere sospeso fino ad un tempo massimo di ventiquattro mesi.

Si tratta di una sospensione che può essere disposta una sola volta (anche se concessa per un tempo inferiore a quello massimo di due anni) e la relativa richiesta può essere proposta soltanto fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, dopo la data fissata per la vendita senza incanto, se questa non abbia avuto luogo e si debba procedere all'incanto, soltanto fino a quindici giorni prima dell'incanto.

Nel caso in cui la sospensione venga disposta dopo che è stata eseguita la pubblicità per la vendita, le spese sono maggiori ed aumentano anche perché va pubblicato sul sito Internet il provvedimento di sospensione.

Tuttavia è necessario il consenso di tutti i creditori poiché se un solo creditore munito di titolo esecutivo si oppone alla sospensione concordata ovvero ne chiede, in qualsiasi momento, la revoca la procedura deve proseguire.

Consideri, inoltre, che nel processo, dopo il suo inizio, possono far valere pretese in suo danno anche altri creditori, oltre a quelli che lo hanno iniziato; peraltro, se ci sono più processi contro di lei (perché ognuno dei creditori ha iniziato un suo processo nei suoi confronti) essi saranno riuniti in uno solo: in questo caso, deve trattare con tutti i creditori di ciascun procedimento.

Per sapere chi sono e quanti sono oggi i creditori della procedura, è possibile chiedere informazioni al custode.

AVVERTENZA SU RESIDENZA O DOMICILIO:

Se non lo ha già fatto, a seguito dell'invito contenuto nell'atto di pignoramento, il debitore deve effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione (Tribunale civile di Termini Imerese, via F. Ugo Di Blasi) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del Tribunale di Termini Imerese

In mancanza della dichiarazione di residenza o della elezione di domicilio tutti gli atti e gli avvisi diretti al debitore saranno comunicati presso la cancelleria.

Di questi avvisi, pertanto, potrebbe non avere mai effettiva conoscenza e la procedura potrebbe concludersi validamente nei suoi confronti senza che lei ne abbia saputo nulla.

Si rammenta, ancora, che la opposizione alla esecuzione può essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione quando si intenda contestare la impignorabilità dei beni ovvero lamentare la insussistenza del diritto dei creditori a procedere esecutivamente in relazione a fatti già verificatisi alla data di emanazione delle ordinanze di vendita ovvero di assegnazione (ad esempio pagamento del debito ovvero caducazione per fatto sopravvenuto del titolo esecutivo).

Si rammenta, altresì, che in caso di rigetto dell'istanza di sospensione della procedura esecutiva, potrà essere disposta la condanna del debitore al pagamento delle spese del procedimento di sospensione.

RUOLO DEL CUSTODE E DOVERI DELL'OCCUPANTE L'IMMOBILE

Il Giudice dell'esecuzione ha nominato il custode dell'immobile, che risulta dal provvedimento di nomina che è stato notificato.

Il custode giudiziario deve effettuare un primo accesso presso l'immobile pignorato e verificare se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi.

Tra i compiti del custode, che le verranno dallo stesso illustrati, vi è anche quello di informarla dello stato del processo esecutivo che si svolge in suo danno nonché dei doveri dell'occupante dell'immobile, che vengono qui di seguito precisati:

- l'occupante è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata e, nel caso si tratti della parte esecutata, potrà continuare ad abitarla solo ove rispetti le condizioni previste dall'art. 560 c.p.c.;
- l'occupante è tenuto a conservare l'immobile in buono stato di conservazione, provvedendo alla sua manutenzione ordinaria e straordinaria;
- l'occupante deve consentire i sopralluoghi dell'esperto estimatore anche all'interno dell'immobile;
- l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita da parte dei terzi interessati all'acquisto del bene accompagnati dal custode (o da suo ausiliario);
- la parte esecutata deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura ed astenersi dal percepire i frutti e le rendite del bene, che saranno invece acquisiti dalla procedura;
- in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, o, come già detto, nel caso in cui vi sarà qualsiasi comportamento ostruzionistico, ovvero nel caso di inosservanza di uno degli obblighi previsti dall'art. 560 c.p.c., il giudice ordinerà l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata o dei suoi familiari.

Si precisa che per occupante si intende chiunque utilizzi l'immobile e, dunque, non solo l'esecutato e i suoi familiari, ma qualunque altro soggetto, indipendentemente dal rapporto che intercorre tra questo ed il debitore.

Il debitore esecutato potrà chiedere al custode qualsiasi ulteriore informazione.

AVVERTENZE PER I COMPROPRIETARI:

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

Anche se voi comproprietari non siete debitori, il Tribunale può vendere tutto l'immobile (e quindi anche la vostra quota).

Se siete in grado di acquistare la quota del debitore, fatelo presente al giudice o al custode.

In tal caso, si potrà procedere allo scioglimento della comunione con un processo di divisione che si svolge dinanzi allo stesso giudice dell'esecuzione; la somma versata per l'acquisto della quota si sostituirà alla quota pignorata ed il bene verrà attribuito per intero ad uno o più dei comproprietari, diversi dal debitore, che ne abbiano fatto richiesta e pagato la quota.

L'altra soluzione per evitare la vendita è che raggiungete un accordo con i creditori pagando i debiti per conto dell'esecutato.