



APPENDICE

“A”



Verbale di sopralluogo n. 1 del 13/03/2024



TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE I - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 173/2023

Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia

promossa da D.M.C. sas

contro

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 13/03/2024 alle ore 09:45 in MONTALTO UFFUGO VIA EMILIO CIRINO
io sottoscritto Dott. Pierluigi Aciri, nella qualità di custode giudiziario, come da ordinanza del G.E.
emessa in data 16/02/2024 nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, mi sono recato
presso l'immobile pignorato sito Comune di Montalto Uffugo (CS) Via Emilio Cirino suc, piano
02/03, identificato catastalmente al Foglio 50 Particella 265 Subalterno 17 Categoria A/3,
Classe 1, consistenza 7 vani, rendita catastale euro 310,91, previo avviso dato al debitore
esecutato a mezzo pec in data 05/03/2024, al fine di prendere visione e accedere al compendio
pignorato accompagnato dall'ing. Andrea Sijinardi, incaricato della redazione della perizia di stima
dei beni oggetto di procedura esecutiva.

All'interno ho rinvenuto la presenza:

- del debitore

esecutato: DAVANTI ALL'IMMOBILE PIGNORATO DOPO AVER CIOFFANATO PER 2 VOLTE
E NON AVER RICEVUTO NESSUNA RISPOSTA ABBIAMO INCONTATO UNA VICINA DEL
CHE CI INFORMAVA CHE PROBABILMENTE NON ERA IN
CASA E CHE POTEVAMO TROVARLO PRESSO LA SUA ATTIVITA' DI "BAR" SITA IN
MONTALTO UFFUGO PRESSO PIETRO GUIDO - RECATI SUL POSTO ABBIAMO INCONTATO
IL S. [REDACTED] CHE DOPO ESSERE QUALCUNO E INFORMATO COSI' DEL
DEI MOTIVI DELLA NOSTRA PRESENZA, CI HA COMUNICATO DI AVER DELEGATO
ALL'AVV. SANTORO TUTTE LE ATTIVITA' RELATIVE ALLA PROCEDURA COMUNICANDO IL
RECAPITO TELEFONICO DELLO STESSO CHE PER IMPERMANENZA IN URBENIA NON ERA DISPONIBILE
DI COMUNE ACCORDO CON L'ING. SIJINARDI SI E' DECISO DI RIMANDARE L'ACCESSO A DATA NECESSARIA DOPO
AVER CONCORDATO CON L'AVV. SANTORO DI JERUSA.

❖ **OBBLIGHI DELL'ESECUTATO**

Ho reso edotto e avvisato i signori sopra indicati:

➤ circa gli obblighi che gravano ai sensi di legge, con invito ad ottemperarvi, spontaneamente, e senza frapporre ostacoli all'attività degli ausiliari del Giudice dell'esecuzione, ed ho, altresì, avvisato e reso edotto in merito alle funzioni di cui è investito il custode giudiziario e, segnatamente, a titolo non esaustivo:

- il debitore o il detentore ai sensi dell'art. 593 c.p.c. è tenuto a redigere ed a consegnare al sottoscritto custode il conto della gestione patrimoniale dell'immobile che fin d'ora chiedo;
- il custode deve riscuotere i canoni e le indennità di occupazione e versare dette somme sul conto corrente bancario, vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, presso la banca di riferimento dell'Ufficio; pertanto, gli eventuali conduttori, affittuari nonché occupanti – anche senza titolo – debbono versare al custode giudiziario le somme a qualsiasi titolo dovute al debitore esecutato dalla data del pignoramento e che nel caso di morosità prolungata per più di due mesi il custode dovrà avvertire il Giudice per i provvedimenti del caso;
- l'esecutato è divenuto “mero detentore” dell'immobile/i pignorati e qualora lo stesso o l'occupante non si opponga agli accessi del custode e dell'esperto, su autorizzazione del G.E. ed alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c., potrà continuare ad abitarvi;
- al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione;
- la parte esecutata e/o l'occupante deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
- in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà revocare l'autorizzazione ad abitare l'immobile e comunque potrà ordinare l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata o dell'occupante senza titolo;

❖ TUTELA DELL'ESECUTATO

A tal riguardo, ho fatto presente che:

- È ANCORA POSSIBILE EVITARE LA VENDITA ed a tal fine il debitore esecutato, oltre alla possibilità di presentare istanza di conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 cpc, di seguito dettagliata, può contattare, tempestivamente, sia l'avvocato del creditore procedente che gli avvocati dei creditori intervenuti (evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente), i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione (o che potranno essere richiesti al sottoscritto custode), al fine di definire bonariamente la controversia ed evitare ulteriori spese della procedura;
- quanto all'istanza di conversione del pignoramento, ho precisato che, per poter attivare detto procedimento (che comporta il soddisfacimento integrale dei crediti azionati in giudizio, oltre interessi, in un numero massimo di 18 rate mensili), è necessario che il debitore presenti al Giudice un'istanza corredata da un deposito in denaro di una somma

pari ad un quinto del totale dei crediti vantati nei suoi confronti dal creditore procedente e dai creditori intervenuti; e che può esser depositata una sola volta entro e non oltre l'udienza in cui, ai sensi dell'art. 569 cpc, il G.E. emetterà l'ordinanza di vendita.

- ho fatto presente, inoltre, che è interesse del debitore pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare ulteriori spese della procedura e in particolare il maturare degli interessi, le spese legali sostenute da ciascuno dei creditori, etc.
- ho evidenziato, infine, che il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo e sentito il debitore, può sospendere il processo esecutivo fino a 24 mesi, a norma dell'art. 624 bis c.p.c..

A) ACCERTAMENTO DEL SOGGETTO CHE HA IL GODIMENTO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, il sig.

dichiara che lo stesso attualmente si trova:

[Handwritten signature]

B) ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL COMPENDIO PIGNORATO

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze e planimetrie della documentazione in atti (descrizione nel pignoramento immobiliare e relazione notarile sostitutiva ed allegati), nonché verificare le condizioni attuali dei locali.

In particolare, ho appurato, che l'immobile, apparentemente,

[Handwritten signature]

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho chiesto, altresì, al debitore se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione o se fossero deliberate od in corso di deliberazione spese condominiali straordinarie ed ho appreso quanto segue:

[Handwritten signature]

Inoltre, ho nuovamente ammonito il sig. _____ del dovere di tempestiva informazione, su di esso gravante, nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso. Ho avvisato che su chi detiene l'immobile, incombono gli obblighi di manutenzione ordinaria e di custodia di fatto sull'immobile stesso, con la conseguenza che in caso di inadempimento a tali obblighi potrà essere revocata l'autorizzazione ad abitare l'immobile.

D) DICHIARAZIONI DEL DEBITORE / OCCUPANTE

L'esecutato/occupante _____ mi _____ dichiara che: _____

E) MODALITA' RELATIVE ALLA VISITA DEL COMPENDIO PIGNORATO DA PARTE DI POSSIBILI ACQUIRENTI ED ONERI DEL DEBITORE ESECUTATO

Ho informato, inoltre, il sig. _____, che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita e che, pertanto, il medesimo deve consentire le visite su richiesta del custode, con espresso avvertimento che verranno segnalati al Giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita, l'accesso e l'ordinaria gestione ed amministrazione dell'immobile per gli opportuni provvedimenti del caso. Infine, debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue: _____

Il presente verbale viene chiuso alle ore 10:35 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Data, 13/03/2024

IL CUSTODE GIUDIZIARIO

DR. FEDERICA ACCIARI

[Signature]

IL ETU

ING. ANDREA SINARO

[Signature]



APPENDICE

“A1”



Verbale di sopralluogo n. 2 del 26/03/2024



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale Ordinario di Caserta
Esecuzione Immobiliare n. 173/2023
Promossa da
DME sas (creditore procedente)
Contro

debitore esentato)

Giudice delegato Dott. Giuseppe Sicilia

V verbale di Sopralluogo

L'anno 2024 il giorno ventisei del
Mese di Marzo il sottoscritto
Ing. Andrea Sijimorali, nominato
consulente tecnico d'Ufficio per la
procedura in oggetto conformemente
e present concordato con il custode
giudiziario, nominato dal giudice
dell'esecuzione e del legale del
debitore esentato alle ore 9.30
si è recato nel Comune di Montebello
Offray (CS) alla via Enrico Piria su
per dare inizio alle operazioni di
consulenza tecnica d'Ufficio. Sul posto
non presenti:

- Dott. Pisolungi ACR in qualità di

pag 1/3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Custode giudiziario;
distretto esecutivo

che abita l'immobile
in virtù di regolare contratto di locazione.
Il sottoscritto ci viene il sopralluogo
relevando preliminarmente la consistenza
architettonica e di finitura del
fabbricato di cui fa parte l'appartamento
oggetto di stima nonché lo stato
di luoghi ove l'immobile è usata.

L'immobile è posto al piano secondo
di un fabbricato per civile abitazione
del piano sottotetto al terzo livello
locali comuni all'appartamento.

All'interno dell'appartamento il
sottoscritto visiona ciascun van
provvedendo al rilievo degli stessi
come che piante riportate
su separati fogli. Rilava lo stato
di manutenzione dell'appartamento
e di locali sottotetto provvedendo

altresì ad effettuare opportuna
documentazione fotografica. Il sig.
dichiara che non è stato
nominato alcun esaminatore di
condannato e che comunque sostiene

pag 2/3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

delle spese mensili per pulizia
scale e luce.

Rimandando di volentieri gli elenchi
raccolti in risposta alle, avendo
completato le operazioni di
sopraluogo del solo appartamento
in quanto il locale soffitto
risultava chiuso e del quale
non ha la
moneta la disponibilità delle
chiavi e che da la disponibilità
per i prossimi giorni trovare
la chiave della soffitta chiusa
per effettuare il sopralluogo.

Il presente verbale viene
chiuso alle ore 11,20.

L. E. S.

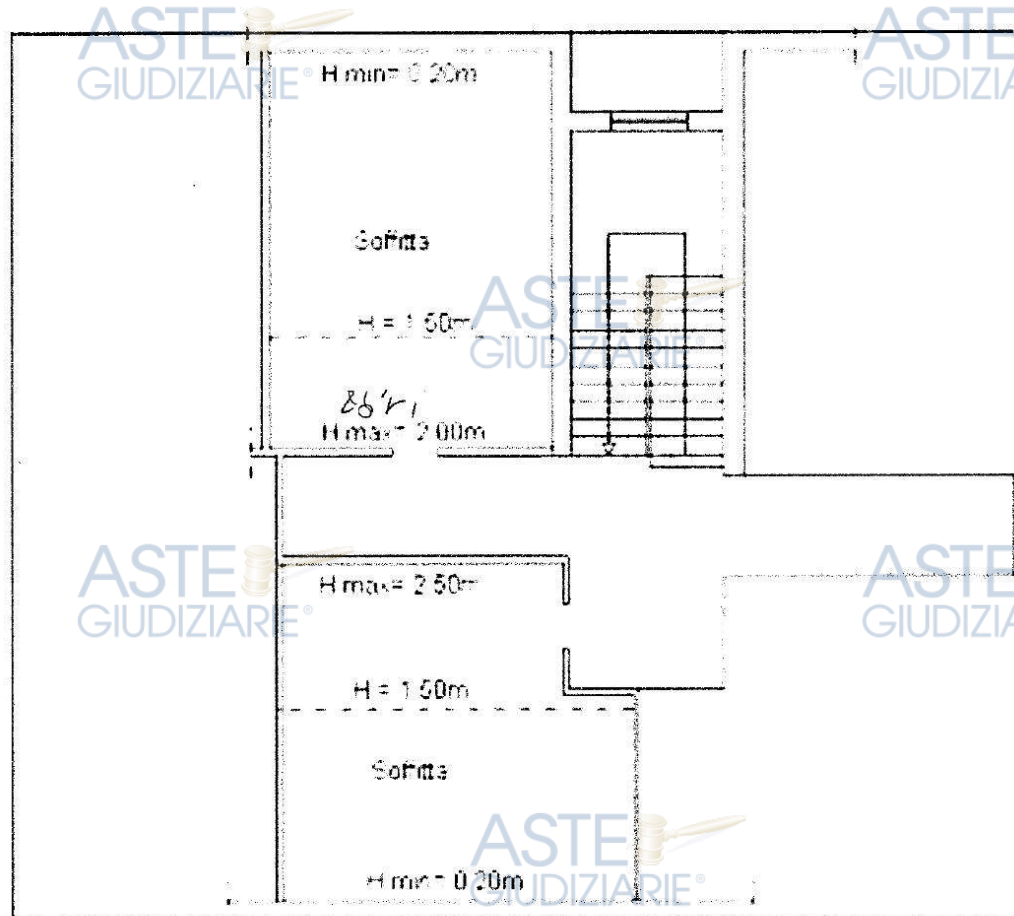


Tr. l. 10



pag 3/3







APPENDICE

“A2”

Verbale di sopralluogo n. 3 del 10/04/2024



Tribunale Ordinario di Posenza
Esecuzione Immobiliare n. 173/2023
Promossa da
DME sas (creditore procedente)
Contro

deb. br. esecutato)

Giudice delegato Dott. Giuseppe Sicilia

Verbale di Sopralluogo in prosecuzione

Successivamente oggi Mercoledì 10 Aprile

2024 alle ore 12:45 nel Comune di

Montalto Uffugo (CS) alla via Turibio

Cinno Snc in prosecuzione del

verbale di sopralluogo del 26/03/2024

Il sottoscritto ingegnere Andrea

Sijimovici nominato CTU per la

procedura in oggetto ha concordato

con il debitore esecutato, il sopralluogo

della soffitta che risultava chiusa

nel primo sopralluogo, in data

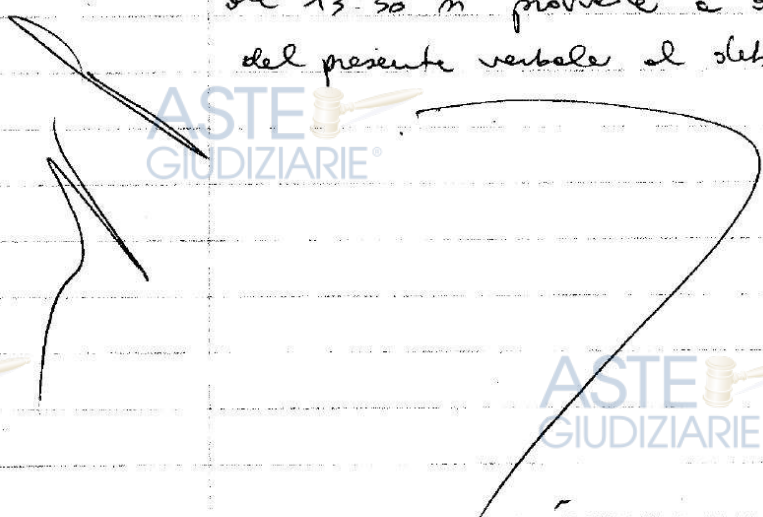
venerdì 12 aprile.

Il sottoscritto CTU visita il locale

abitato e soffitta provenienti al

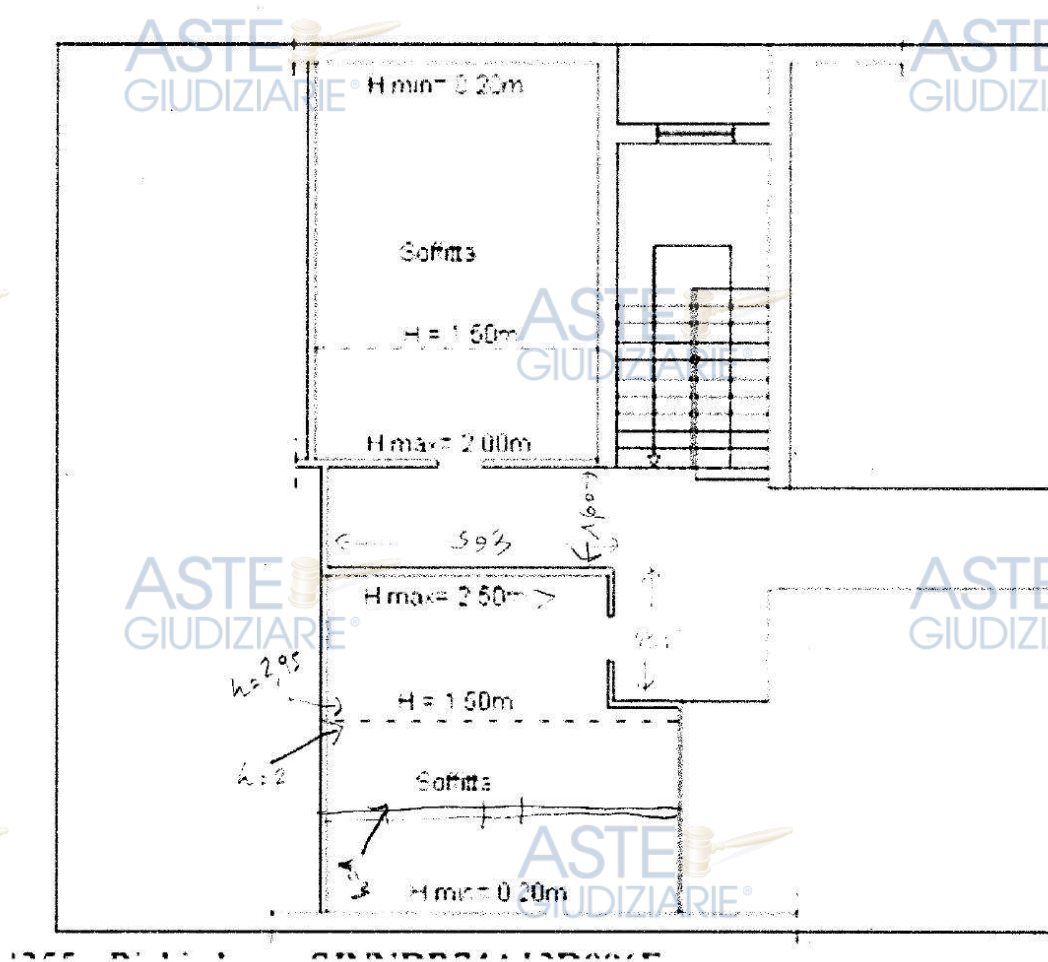
pg 1/2

rilievo dello stesso come da planimetrie
trattate su separati fogli ed effettuato
adeguata documentazione fotografica.
All'interno della soffitta sono
presenti oggetti ed attrezzature
per attività finica di proprietà
del debitore esecutato.
Avendo completato le operazioni
di sopralluogo della soffitta alle
ore 13:30 mi provvedo a dare lettura
del presente verbale al debitore esecutato.



Quirino J. P.

pag 2/2



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

