



Tribunale ordinario di Siena
Ufficio delle esecuzioni immobiliari
Decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

Il giudice delle esecuzioni immobiliari,
visto il decreto presidenziale n. 4/2017 con cui si provvede all'assegnazione tabellare del ruolo delle esecuzioni, così individuandosi il giudice cui spettano le relative decisioni organizzative;

letti gli atti della procedura esecutiva rubricata *sub n. 19/2022 R.G.E.*;

visti gli artt. 569 e 600 c.p.c.;

effettuate le verifiche in ordine agli adempimenti previsti dall'art. 567 c.p.c.;

fissa

udienza di comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti, nonché degli eventuali comproprietari, per il giorno **31 MARZO 2023, ad ore 13:20**;

rende noto

che, salvo quanto disposto dagli artt. 565 e 566 c.p.c., non oltre trenta giorni prima dell'udienza, il creditore pignorante e i creditori già intervenuti ai sensi dell'art. 499 c.p.c. dovranno depositare un atto, sottoscritto personalmente dal creditore e previamente notificato al debitore esecutato, nel quale sarà indicato l'ammontare del residuo credito rispettivamente vantato, comprensivo degli interessi maturati, del criterio di calcolo di quelli in corso di maturazione e delle spese sostenute fino all'udienza;

che, in difetto del ridetto deposito, agli effetti della liquidazione della somma di cui all'art. 495, co. 1, c.p.c., il credito resterà definitivamente fissato nell'importo indicato nell'atto di precetto o di intervento, maggiorato dei soli interessi al tasso legale e delle spese successive;

che all'udienza:

- potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita;



- le parti dovranno proporre, a pena di decadenza, le opposizioni agli atti esecutivi, se non saranno già decadute dal diritto di proporre;
- potrà essere concesso un termine non superiore a sessanta giorni per l'eventuale integrazione della documentazione prescritta dall'art. 567, co. 2 c.p.c.;
- le parti potranno depositare note alla relazione di stima, purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima dell'udienza, ad inviare le note medesime all'esperto, secondo le modalità fissate all'art. 173-bis, co. 3 disp. att. c.p.c. e che, soltanto in tal caso, l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti;
- verrà delegato un professionista al compimento delle attività previste dall'art. 591-bis c.p.c.;
- ove, trattandosi di beni in comproprietà, il creditore pignorante od i comproprietari non ne chiedessero la separazione in natura, ovvero se questa, dall'esame della relazione di stima, non risultasse possibile, il giudice disporrà che si proceda alla divisione a norma del codice civile, salvo che ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

evidenzia

che, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, il debitore potrà chiedere, per una volta soltanto, di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante ed ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, con le modalità e nei termini previsti dall'art. 495 c.p.c.;

che, ai sensi dell'art. 624-bis c.p.c., su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo il giudice potrà, sentito il debitore e per una volta soltanto, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi;

che la suddetta istanza potrà essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto;

che sull'istanza medesima il giudice provvederà nei dieci giorni successivi al deposito e, in caso di accoglimento, disporrà con la medesima ordinanza che, nei cinque giorni successivi al deposito, venga comunicata al custode giudiziario e pubblicata sui portali Internet di cui all'art. 490, co. 2 c.p.c.

Visto quanto previsto dall'art. 569, co. 1 c.p.c.



nomina

quale esperto stimatore **P.I. Michele CATONI** il quale, entro venti giorni dalla comunicazione del presente decreto, dovrà prestare giuramento in via telematica, mediante sottoscrizione e deposito del verbale di accettazione e

dispone

che, nell'adempimento del proprio incarico, l'esperto si attenga alle seguenti istruzioni.

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2) *integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

3) *rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;*

4) *riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli*



stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi 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, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;



8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi ;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati ;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale



presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ



rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il 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 (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili 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; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile.

Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto:

estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;

ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto, inoltre:

- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;

- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti:



- che almeno sette giorni prima dell'udienza , esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:
- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;
- gli allegati tecnici alla relazione di stima così come gli stessi sono stati acquisiti dai competenti uffici, ovvero senza dover espungere nessuna parte degli stessi;
- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

Il giudice, altresì,

precisa

che all'esperto stimatore non sono opponibili le limitazioni previste dalle norme in materia di riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

autorizza

l'esperto stimatore ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso privati e pubbliche amministrazioni tutti i documenti (anche in copia semplice) che egli ritenesse necessari od anche soltanto utili ai fini dell'espletamento dell'incarico; l'esperto ad utilizzare il mezzo proprio;

ordina

che le pubbliche amministrazioni forniscano piena e sollecita assistenza all'esperto stimatore e

visti

l'art. 161 disp. att. c.p.c;

gli artt. 12 e 13 dell'allegato al decreto Ministero Giustizia 30 maggio 2002;

rilevato

che l'onorario spettante all'esperto stimatore risulta fisso e non parametrato sul prezzo di



vendita del bene;

che, pertanto, l'art. 161 disp. att. c.p.c. non è applicabile alla liquidazione *ex art. 12 del succitato d.m.*;

che, con riguardo all'onorario dovuto *ex art. 13 del medesimo d.m.*, l'art. 161 disp. att. c.p.c. non prevede un acconto minimo ma soltanto un limite massimo (in misura del cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima);

onera

il creditore procedente di anticipare all'esperto stimatore, dopo il deposito da parte dello stesso del giuramento telematico e dopo che questi abbia effettuato unitamente al custode il primo accesso, il pagamento della somma di euro 500,00 a titolo di fondo spese.

Il giudice,

visto quanto previsto dall'art. 559, co. 3 c.p.c.;

preso atto che il debitore ha omesso il deposito del rendiconto di cui all'art. 593 c.p.c.;

ritenuto che sia opportuno, al fine di garantire il celere e proficuo svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode;

nomina

quale custode giudiziario dell'intero compendio pignorato **l'istituto di vendite giudiziarie (IVG) per il tribunale di Siena - I.G.eS. s.r.l.**, in persona del direttore generale *pro tempore*, con sede operativa in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo, 1 e

dispone

che il custode, nell'adempimento del proprio incarico, si attenga alle istruzioni seguenti.

- *Effettui il primo accesso presso l'immobile unitamente all'esperto stimatore e previo avviso scritto che invierà al debitore esecutato nel domicilio eletto o, in caso di mancata elezione, presso la residenza anagrafica risultante dalla relazione di notificazione dell'atto di pignoramento o presso la sede legale risultante da visura camerale aggiornata; accederà all'immobile informando il debitore esecutato che, in caso di inosservanza di quanto previsto dall'art. 560 c.p.c. il giudice, sentito il custode e il debitore stesso, potrà ordinare la liberazione anticipata dell'immobile medesimo; avviserà il debitore che le visite potranno venire effettuate in orario compreso fra le ore 9 e le ore 18 di ciascun giorno feriale, previo preavviso telefonico minimo di quarantott'ore, e che la mancata reperibilità all'utenza telefonica che egli indicherà a verbale potrà venire interpretata come mancata collaborazione ai fini della liberazione anticipata*



dell'immobile;

redigerà verbale di prima ricognizione e, successivamente, depositerà relazione sintetica nella quale descriverà l'immobile e lo stato di occupazione del medesimo, rendendo altresì il proprio parere sull'opponibilità alla procedura degli eventuali titoli di godimento;

effettuerà ricognizioni successive presso l'immobile, a distanza di non più di tre mesi l'una dall'altra se occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare ovvero, se occupato da terzi o libero da persone, a distanza di non più di sei mesi l'una dall'altra, redigendone verbale;

nel caso di immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare il custode, nel corso delle ricognizioni periodiche, vigilerà affinché essi conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità;

relazionerà senza ritardo il giudice ogni qual volta si avvedesse che il debitore esecutato ponesse in essere anche una soltanto delle condotte indicate nell'art. 560, co. 6 c.p.c. ovvero, in ogni caso, si rendesse non collaborativo e, ancora, in tutti i casi in cui risultasse mutato lo stato di occupazione rispetto a quanto rappresentato nella relazione di primo accesso, nella relazione di stima o in eventuali relazioni successive dello stesso custode;

in occasione del primo accesso intimerà agli occupanti terzi di accantonare i corrispettivi eventualmente dovuti o pagati al debitore, in attesa che l'esperto abbia verificato il giusto prezzo della locazione ed il custode abbia loro inviato richiesta scritta di pagamento;

qualora, all'esito delle verifiche dell'esperto stimatore, il prezzo delle eventuali locazioni o fitti risultasse giusto ai sensi di quanto previsto dall'art. 2923, co. 3 c.c., intimerà disdetta dei soli contratti di locazione ad uso abitativo e chiederà il pagamento dei corrispettivi a decorrere dalla prima scadenza successiva al conferimento dell'incarico;

qualora, all'esito delle verifiche dell'esperto stimatore, il prezzo delle eventuali locazioni o fitti risultasse inferiore di oltre un terzo a quello giusto, chiederà il pagamento di una somma pari alla metà del giusto prezzo a titolo di indennità di occupazione, in via anticipata mensile e a decorrere dal primo mese successivo al deposito della relazione dell'esperto;

relazionerà al giudice in caso di mancato pagamento dei corrispettivi dovuti a titolo di canoni o di indennità, al fine di consentire al giudice l'adozione di ogni più opportuna iniziativa;

comunicerà al debitore esecutato o agli occupanti il giorno e l'ora in cui si presenterà per far visitare l'immobile a terzi, i quali potranno accedere, accompagnati dal custode o da suo incaricato, in numero massimo di due per volta;

il custode è autorizzato ad accedere forzosamente all'immobile qualora il debitore non presenzi all'appuntamento comunicatogli per iscritto secondo le modalità indicate supra, ancorché la lettera o la PEC non siano state consegnate;

il custode è autorizzato ad avvalersi del fabbro e della forza pubblica per qualsivoglia necessità connessa all'accesso negli immobili, autorizzandosi altresì, sin d'ora, ogni spesa ad esse relativa e l'onere di anticipare le quali pone a carico del creditore procedente;

il custode è autorizzato ad astenersi temporaneamente dall'accedere agli immobili occupati da persone le quali dichiarino a verbale di essere soggetti attualmente positivi al COVID-19 o di essere stati sottoposti a misure precauzionali inerenti la relativa pandemia nei quattordici giorni precedenti l'accesso; in tal caso, ne relazionerà immediatamente il giudice;

il custode giudiziario è autorizzato ad esperire, con finalità pubblicitarie, tour virtuali degli immobili al prezzo forfetario di euro 150,00 oltre imposta sul valore aggiunto per ciascun lotto di vendita, allo scopo di facilitare la



visione degli immobili da parte dei potenziali acquirenti, ancorché limitati negli spostamenti per motivi medici o, comunque, di legge;

il custode giudiziario è esentato dal deposito del rendiconto di cui all'art. 593 c.p.c. in tutti i casi in cui non abbia percepito, nel trimestre precedente, frutti civili, dovendo comunque dare atto delle somme incassate in sede di rendiconto finale.

Si invita l'esperto ad estrarre preliminarmente il certificato

Il giudice, da ultimo,

ordina

alla cancelleria di comunicare senza ritardo il presente decreto al creditore procedente, all'esperto stimatore ed al custode giudiziario sopra nominati;

al creditore procedente di notificare il presente decreto al debitore esecutato non costituito, presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto oppure, in mancanza, presso la cancelleria civile a mezzo di PEC - all'indirizzo civile.tribunale.siena@giustiziacert.it - con successivo deposito corredato delle ricevute di accettazione e di consegna;

alle pubbliche amministrazioni di consentire all'esperto stimatore l'accesso e l'acquisizione diretta (anche in copia semplice) dei certificati e documenti che verranno loro richiesti per l'espletamento dell'incarico.

Siena, 24/07/2022

Il giudice delle esecuzioni immobiliari

Dott. Flavio Mennella

