



Tribunale Ordinario di Benevento

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Benevento

Il Giudice dell'Esecuzione

letta l'istanza depositata nella presente procedura esecutiva con la quale si chiede procedersi alla vendita forzata dei beni pignorati ai sensi degli artt. 567 e segg. cod. proc. civ. identificati catastalmente:

UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
San Bartolomeo in Galdo	47	516	

ritenuto che, ai sensi dell' art. 569 cod. proc. civ., è necessario fissare udienza per l'audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti; che appare altresì opportuno nominare un esperto per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base di asta;

rilevato che il debitore esecutato, custode ex lege dei beni pignorati, non ha provveduto, dalla data della notifica del pignoramento ad oggi, a depositare alcun rendiconto, con conseguente necessità di provvedere alla sua sostituzione alla luce di quanto disposto dall'art. 559 comma 3 c.p.c.;

P Q M

nomina esperto geom. Carmine Iadevaia che risponderà ai quesiti come formulati in calce al presente provvedimento;

nomina custode dott. Nicola De Lucia e dispone che lo stesso effettui nel minor tempo possibile il primo accesso presso gli immobili pignorati, congiuntamente allo stimatore e che si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle istruzioni in calce al presente provvedimento. Liquidata a favore del custode a titolo di fondo spese la somma di € 500,00 e a favore dello stimatore nominato la somma di € 500,00, ponendo a carico del creditore procedente l'obbligo di corrispondere le indicate somme entro 30 gg. dalla comunicazione del presente provvedimento.

Dispone che il custode verifichi preliminarmente l'eventuale proroga del termine ex art. 54 ter della legge 127/2020; nel caso di proroga dovrà in sede di primo accesso verificare se l'immobile è abitato dall'esecutato e costituisce la sua residenza anagrafica e in caso positivo dovrà riferire immediatamente al G.E.;
rappresenta che nel caso in cui l'immobile costituisca abitazione principale dell'esecutato lo stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima fino alla scadenza del periodo di sospensione ex art. 54 ter della legge 127/2020;

Fissa per la audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 cod. proc. civ., udienza del 21/06/2021 alle ore 09:45 ;
 dispone che il tecnico si presenti nella Cancelleria Ufficio Esecuzioni Immobiliari per la sottoscrizione del verbale di accettazione il primo lunedì successivo alla comunicazione del presente decreto nelle ore di accesso al pubblico;

AVVISA IL DEBITORE

Che alla udienza sopra indicata sarà direttamente autorizzata la vendita dell'immobile, che l'udienza non verrà rinviata, neppure su richiesta concorde delle parti, che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita, versare un importo pari a un quinto dei crediti fatti valere con il pignoramento nonché di chiedere di poter pagare la restante parte, ivi compresi i crediti degli intervenuti, in un massimo di trentasei rate mensili o in unica soluzione (cd. conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia proposta prima che sia disposta la vendita e quindi prima della relativa udienza; che alla udienza potrà altresì essere nominato un custode giudiziario in sostituzione dell'esecutato, e che anche prima di quella data, in caso di comportamenti del debitore volti a ostacolare la procedura (ad esempio l'impedimento dell'accesso dell'esperto all'immobile), il Giudice potrà disporre l'immediata liberazione del bene; che lo stesso può inoltre fare ricorso alle procedure

previste dalla legge n. 3 del 2012 per la risoluzione della crisi da sovraindebitamento, se ricorrono tutti i presupposti dalla stessa previsti;

AVVISA I COMPROPRIETARI

Che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso in cui essi non intendessero acquistare tale quota, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 cod. proc. Civ., compresa la quota dei comproprietari non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita.

Onera il creditore più diligente per la comunicazione agli eventuali comproprietari ed ai creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti;

ONERA

IL CREDITORE PROCEDENTE DI DEPOSITARE ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO CON EVENTUALI ANNOTAZIONI O CERTIFICATO DI STATO LIBWERO E NEL CASO DI ACQUISTO IN COMUNIONE LEGALE, NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO E DEL PRESENTE PROVVEDIMENTO AL CONIUGE E CERTIFICAZIONI RELATIVE AL CONIUGE DAL Dì DELL'ACQUISTO AL PIGNORAMENTO.

Si comunichi

Benevento, 28/12/2020

*Il Giudice dell'Esecuzione
Serena Berruti*

Quesiti all'esperto stimatore

Provveda il perito (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento) , previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice, :

alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

a. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

d. indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);

e. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore precedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

f. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, 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;

g. alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

h. ad acquisire ogni informazione concernente:

> l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

> eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

> eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

> eventuali cause in corso

➤ la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

i. alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

ii. Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga 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 mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero);

Il tecnico provvederà a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali ed autorizza la pubblicazione del suo recapito nelle forme di pubblicità che saranno prescritte.

Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario, precisando che in nessun caso le operazioni di consulenza potranno essere sospese o interrotte senza espressa autorizzazione del GE e ciò anche nelle ipotesi di riferite ipotesi transattive.

Eventuali proroghe devono essere richieste prima della scadenza del termine con motivata istanza al GE.

Rediga, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica della perizia al quale si accede dal sito istituzionale del Tribunale di Benevento (link disponibile nella sezione "servizi ai professionisti") previa richiesta delle credenziali all'indirizzo;

L'esperto, terminata la relazione, ne invierà copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ. utilizzando la posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informativi e teletrasmessi;

Depositi telematicamente, nello stesso termine, il proprio elaborato, completo di tutti gli allegati, secondo le regole del Processo Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML, sia in formato PDF, con l'utilizzo da parte del tecnico del redattore incorporato nel programma informativo, oppure di altro redattore di cui sia eventualmente dotato. Si specifica che la relazione ed i singoli allegati devono essere inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n. esecuzioneoggetto del file (es. RGE 123/2014_relazione; RGE 123/2014_planimetria); i files complessivamente inseriti nella busta non devono superare i 15 MB, limite oltre il quale devono essere redatte più buste.

Le parti potranno depositare telematicamente, prima dell'udienza, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al tecnico, nel qual caso il tecnico presenzierà all'udienza per rendere gli eventuali chiarimenti.

Pone l'anticipo di euro 500,00 in favore dell'esperto a carico del creditore precedente, demandando al tecnico, in caso di omessa corresponsione, di richiedere direttamente al soggetto obbligato il versamento della somma nel termine di gg 15, avvertendolo che in mancanza si riferirà al GE ai fini della dichiarazione di improcedibilità

Depositi telematicamente in ulteriore busta, unitamente alla relazione, l'istanza di liquidazione delle proprie competenze, attenendosi ai seguenti criteri:

- indichi importo minimo, medio e massimo ed il diverso importo eventualmente richiesto, ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art. 13 DM 30 maggio 2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee, per i quali si abbia ripetitività nella stima, il calcolo verrà effettuato sul valore complessivo);
- indichi eventuale compenso ai sensi dell'art. 12 DM cit. qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività di cui al 1° e 2° comma della disposizione medesima;
- indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:
 - ✓ le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di euro 0,35/km onnicomprensivo;
 - ✓ il compenso dell'eventuale collaboratore sarà riconosciuto se autorizzato da questo G.E. e solo per l'esecuzione di attività per le quali è necessaria diversa competenza professionale o per l'espletamento di pratiche catastali laddove necessarie.

Istruzioni al Custode

Provveda il custode nominato:

a partecipare a tutte le udienze;

a fare nel minor tempo possibile, unitamente al CTU, un primo accesso agli immobili pignorati relazionando al giudice dell'esecuzione cui dovrà chiedere ogni autorizzazione per gli atti che riguardino la migliore gestione degli immobili pignorati;

a depositare telematicamente ogni sei mesi il conto della gestione con i documenti giustificativi e a depositare ogni trenta giorni le eventuali rendite disponibili su conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E. acceso presso istituto di credito da lui stesso individuato (salva ogni successiva determinazione dell'Ufficio), disponendo altresì che il custode riferisca ogni 180 giorni in ordine agli atti compiuti per l'amministrazione dei beni oggetto di vendita forzata ed in ordine allo stato di conservazione dell'immobile. In particolare in esito alla terza vendita infruttuosa, unitamente al delegato, riferirà in merito allo stato di occupazione, ai motivi che hanno presumibilmente ostacolato la vendita e alle eventuali manifestazioni di interesse da parte di possibili acquirenti ;

a segnalare eventuali inadempienze e comportamenti non collaborativi da parte degli esecutati o degli occupanti gli immobili soggetti a custodia, ai fini dell'emissione dei provvedimenti di revoca dell'autorizzazione ad abitare gli stessi e dei conseguenti provvedimenti di liberazione;

ad attenersi alle seguenti direttive:

se l'immobile risulta occupato da terzi che non siano familiari conviventi a carico del debitore chiederà in base a quel titolo occupano l'immobile; se il titolo di possesso è opponibile alla procedura (contratto di locazione avente data certa anteriore al pignoramento) farà presente agli occupanti che il canone dovrà essere corrisposto in favore della procedura, previa verifica in merito alla congruità del canone; se non vi è titolo opponibile alla procedura e se gli occupanti non richiedano la stipula di un contratto di locazione condizionato risolutivamente all'aggiudicazione dell'immobile con la procedura, previa determinazione, con l'ausilio dello stimatore già nominato, di congruo canone, riferirà al Ge per l'adozione del provvedimento di liberazione dell'immobile pignorato.

Qualora sia stato adottato dal GE il provvedimento di liberazione ex art 560 cpc, il custode dovrà provvedere all'attuazione dello stesso secondo le modalità di seguito indicate:

-In ogni caso, deve conseguire la disponibilità del cespite entro il termine di **120** giorni dall'emanazione dell'ordine ex art 560 cpc da parte del giudice o nel minore termine di **30** giorni qualora la liberazione consegua alla aggiudicazione di esso;

-Il Custode Giudiziario dovrà recarsi nei 30 giorni successivi all'adozione dell'ordine sul luogo della custodia per accertare ulteriormente (aggiornando le informazioni acquisite in sede di primo accesso), la presenza di persone all'interno dell'immobile acquisendo le dichiarazioni rese e redigendo apposito verbale; qualora l'immobile sia già libero da persone, il Custode Giudiziario dovrà provvedere ad acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi (con l'ausilio di un fabbro);

qualora l'immobile sia occupato dal debitore, il Custode Giudiziario dovrà effettuare plurimi accessi al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite entro il termine suindicato: in particolare, individuando l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, ecc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione in presenza di comportamenti non collaborativi da parte degli occupanti; qualora non rinvenga alcuno nell'immobile, oppure l'occupante si rifiuti di liberarlo ovvero non abbia adempiuto nel termine già concessogli, si recherà immediatamente dalla forza pubblica, alla quale renderà nota la sua qualità di Custode Giudiziario, Pubblico Ufficiale, e consegnerà copia del provvedimento, fornendo una scheda con tutte le notizie di interesse (ad es.: luogo di ubicazione dell'immobile, generalità dell'esecutato, degli occupanti ecc.) e concorderà quindi con la forza pubblica giorno ed ora dell'accesso sul luogo per la liberazione, da eseguirsi nel termine massimo di 30 giorni dalla richiesta. In quest'ultimo caso il Custode dovrà notificare l'occupante, anche per le vie brevi, redigendone verbale, che con l'ausilio della forza pubblica avverrà la liberazione dell'immobile nel giorno ed ora indicati e che, qualora si rendessero necessari ulteriori accessi, nessun altro avviso sarà poi rilasciato;

il Custode dovrà segnalare a questo Giudice dell'Esecuzione la necessità di eventuali ausiliari al fine di ottenere l'autorizzazione ad avvalersi degli stessi, qualora il loro impiego comporti una spesa per la procedura; in ogni caso, il Custode Giudiziario è sin d'ora autorizzato ad avvalersi dell'ausilio di fabbro e di un medico legale della struttura pubblica presente sul territorio, (concordando in quest'ultimo caso con la stessa la data dell'accesso), ponendo le relative spese a carico della procedura;

Qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino beni mobili che non debbono essere consegnati al Custode Giudiziario o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il Custode Giudiziario dovrà provvedere a una loro ricognizione eseguendo inventario con qualsivoglia mezzo (anche mediante ripresa audiovisiva o fotografica) e ad intimare alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i predetti beni o documenti risultano appartenere di asportarli, assegnando all'uopo un termine non inferiore a 30 giorni, salvo il caso di urgenza (la quale si riscontra, a titolo esemplificativo, quando siano rinvenuti beni deperibili o animali od oggetti pericolosi o di rilevante valore o denaro oppure qualora l'immobile sia già stato aggiudicato/assegnato), in cui il detto termine potrà essere opportunamente ridotto; dell'intimazione – contenente altresì l'avvertimento che nell'ipotesi di mancato asporto dei beni/documenti entro il termine assegnato gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione – si dovrà dare atto a verbale redatto dallo stesso Custode nella sua qualità di pubblico ufficiale. In caso di assenza del soggetto intimato, il verbale dovrà essere, nel più breve tempo possibile, notificato a cura del Custode a) al debitore nel domicilio eletto o nella residenza dichiarata *ex art. 492, comma 2, c.p.c.* o, in difetto, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari oppure b) al terzo nelle forme ordinarie *ex artt. 137 ss. c.p.c.* Una volta decorso il termine assegnato senza che il soggetto intimato abbia provveduto all'asporto nei tempi e

con le modalità concordate col Custode, lo stesso dovrà incaricare l'Istituto Vendite Giudiziarie affinché proceda – al minor costo possibile per la procedura, considerando le condizioni di mercato – allo smaltimento o alla distruzione di beni o documenti, sempre che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione; se, invece, i beni mobili rivestono – ad avviso dell'Istituto Vendite Giudiziarie – un significativo valore economico, provvederà alla loro vendita con le modalità competitive ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della procedura, provvedendo infine al rendiconto delle somme incassate, detraendo le spese sostenute (in caso di mancata vendita, lo stesso dovrà procedere a smaltimento o distruzione) .

Terminate le attività demandate, il Custode presenterà al giudice la nota spese indicando il tempo della custodia il valore degli immobili di cui è stata autorizzata al vendita (stimato o realizzato a seconda dei casi) nonché i criteri assunti per la proposta liquidazione.

Il G.E.
Serena Berruti