



TRIBUNALE DI LARINO
Ufficio esecuzioni immobiliari
Il Giudice dell'esecuzione

esaminati gli atti;

vista l'istanza di vendita presentata dal creditore procedente ed applicato l'art. 569, comma 1, c.p.c.

FISSA

per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti e, in caso di pignoramento della quota di un bene indiviso, degli eventuali comproprietari ed altri interessati (eventuali aventi causa da un comproprietario e eventuali creditori iscritti che abbiano fatto opposizione ai sensi dell'art. 1113 c.c. in data anteriore al pignoramento), ai fini della adozione dei provvedimenti di cui all'art. 600 c.p.c. l'udienza del **04.10.2023**

NOMINA QUALE ESPERTO

al fine del compimento delle indagini di cui all'art. 173 *bis*, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c.,

Ing. Teresa Sarno che provvederà a ricevere dichiarazione di accettazione dell'incarico e giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni che le vengono affidate mediante dichiarazione sottoscritta telematicamente e depositata in cancelleria.

Il Giudice dispone che il perito, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex ART. 567 comma 2 C.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento –*estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa*- oppure certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **provvedendo, se carente, ad integrarla a spese della procedura;**

***Si precisa** che la certificazione notarile ed il certificato ipotecario, nel caso sia oggetto di pignoramento una quota, devono riguardare il bene nella sua interezza, quindi, riportare i nominativi di tutti i comproprietari - con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari – non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di redazione della certificazione notarile o di richiesta del certificato ipotecario;*

- la certificazione notarile deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni – queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti – rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultante sui pubblici registri da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.

Successivamente:

ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento.

PROVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti (creditore, debitore, comproprietari ed

eventuali terzi occupanti) a mezzo posta , e-mail o fax , dell'inizio delle operazioni peritali:

a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento (**ivi compresi i relativi 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;

b. All'identificazione catastale dell'immobile, ed all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; riferisca circa la difformità o mancanza di idonea planimetria del bene;

c. Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In particolare, per gli **immobili urbani**, l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati;

b) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, verifichi:

la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;

in caso di opere non sanabili deve accertare se siano state eventualmente presentate istanze di condono, indicando in questo caso:

1. il soggetto istante;

2. la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata;

lo stato del procedimento;

3. i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in ogni altro caso verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del citato d.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

Per gli **immobili a uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Per i **terreni**, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L'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, **di almeno tre confini** e dei dati catastali, delle eventuali **pertinenze** e accessori, degli eventuali **millesimi** di parti comuni;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- Se gli immobili siano liberi ovvero occupati, dal debitore o da soggetti diversi. Ove l'immobile sia abitato dal debitore si verifichi, in particolare, se l'immobile sia abitato dal solo debitore o da questi unitamente al suo nucleo familiare; a questo fine acquisisca, presso il competente ufficio anagrafe comunale, il certificato di residenza ed il certificato dello stato di famiglia del debitore, verificando se la residenza presso l'immobile pignorato sia precedente o successiva alla notifica del pignoramento.
- Ove gli immobili fossero occupati precisando se occupati da soggetti diversi dal debitore, a che titolo; **ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, 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**; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- I 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, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; **il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:**

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Difformità urbanistico-edilizie
- Difformità Catastali

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- 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;
 - le caratteristiche interne ed esterne di ciascun immobile, l'attuale stato di manutenzione dello stesso e per gli impianti (elettrico, idrico e termico), la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
 - Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
 - La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, le superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; nella valutazione dovrà **distintamente** indicare gli adeguamenti di valore dovuti a:
 - riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
 - oneri di regolarizzazione urbanistica;
 - stato d'uso e manutenzione;
 - dello stato di possesso;
 - vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
 - eventuali spese condominiali insolute;
 - la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi;
 - altri oneri o pesi;
 - In caso di **pignoramento di un bene indiviso**, l'esperto verifichi se la quota pignorata possa essere comodamente separata in natura indicandone, in caso affermativo, il valore, ed identificando la parte che potrebbe essere separata in favore della procedura ed accertando, altresì, la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola. Nel caso in cui non possa essere compiuta la separazione, dica se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo almeno pari al suo valore, tenuto conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.
- Dovranno essere esclusi dalla valutazione gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima:

1. documentazione fotografica del bene;
2. planimetria dello stesso;
3. visura catastale attuale;
4. copia della concessione o licenza edilizia o permesso di costruire e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal

creditore;

RIFERISCA immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa **solo con provvedimento del Giudice** su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

REDIGA la perizia utilizzando il software gratuito scaricabile dal sito <http://perito.gestionale.astalegale.net/webapp/login.aspx>

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviarne copia ai creditori precedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno **30 giorni** prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'esperto nei quindici giorni successivi, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, l'esperto dovrà replicare alle stesse in sede di stesura del proprio elaborato.

DEPOSITI, sia in formato cartaceo che telematico almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita:

- la perizia completa dei relativi allegati;
- perizia relativa al singolo lotto (nome: "Perizia");
- planimetria relativa al singolo lotto (nome: "Planimetria");
- fotografie del singolo lotto (nome: "Foto");

Autorizza l'esperto:

ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione;

ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico;

in caso di rifiuto opposto dall'esecutato o dall'occupante all'accesso ai beni pignorati, lo stimatore nominato è **autorizzato sin d'ora, senza necessità di ulteriori autorizzazioni**, a richiedere l'assistenza della forza pubblica, individuata nei C.C. o nel Commissariato di Polizia territorialmente competenti, nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento; ove si sia reso necessario forzare l'ingresso e sostituire la serratura, la stessa dovrà essere posta a disposizione dell'esecutato; di questo dovrà essere informato il Giudice dell'esecuzione ai fini della eventuale sostituzione del custode. Stessa autorizzazione si intende rilasciata anche nel caso in cui l'esecutato o l'occupante, sebbene convocati, non si presentino.

a fare uso del mezzo proprio.

ASSEGNA

All'esperto un acconto di €. 400,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore che ha formulato l'istanza di vendita, quale spesa rimborsabile in prededuzione ex art. 2770 c.c.

AVVERTE

*l'esperto che l'istanza di liquidazione dovrà essere presentata utilizzando **esclusivamente** il modello predisposto dal Giudice, scaricabile dal sito www.ordineavvocatarino.it o disponibile in cancelleria.*

AVVISA IL DEBITORE

che, all'udienza sopra indicata, potrà essere autorizzata la vendita dell'immobile pignorato;

che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita, versare un importo pari ad un sesto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di 48 rate mensili (conversione del pignoramento), purchè la relativa istanza sia proposta entro l'udienza sopra indicata;

che all'udienza sarà nominato un custode giudiziario e che, anche prima di quella data, in caso di comportamenti del debitore volti ad ostacolare la procedura (ad es. diniego all'accesso all'esperto nominato per la stima del bene, locazione del bene senza l'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, mancato versamento alla procedura delle rendite del bene, mancato deposito del rendiconto ecc.) il Giudice potrà disporre l'immediata liberazione del bene.

Manda alla cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento all'esperto ed al creditore precedente.

Onera il creditore procedente della notifica del presente provvedimento (anche in forma semplice) ai creditori intervenuti al debitore esecutato ed agli eventuali comproprietari ed interessati (aventi causa e creditori iscritti dei comproprietari) dei compendi pignorati, almeno trenta giorni prima della data dell'udienza.

Larino, lì 10/05/2023

Il Giudice dell'esecuzione
Rinaldo d'Alonzo



TRIBUNALE DI LARINO

Il Giudice dell'esecuzione

letto ed applicato l'art. 559 c.p.c.;

NOMINA CUSTODE

Del compendio pignorato

Avv. Giuseppe Baranello

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- 1) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione e verificarne periodicamente la completezza;
- 2) comunicare il provvedimento di nomina al domicilio reale del debitore esecutato anche nell'ipotesi in cui il debitore abbia eletto domicilio in luogo diverso da quello di residenza o non abbia eletto domicilio.
- 3) effettuare nel più breve tempo possibile il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, c.p.c. dell'ordine di liberazione. **Ove l'immobile sia abitato dal debitore** si verifichi, in particolare, se l'immobile sia abitato dal solo debitore o da questi unitamente al suo nucleo familiare; a questo fine acquisisca, presso il competente ufficio anagrafe comunale, il certificato di residenza ed il certificato dello stato di famiglia del debitore, verificando se la residenza presso l'immobile pignorato sia precedente o successiva alla notifica del pignoramento.
- 4) provvedere a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico su apposito conto corrente bancario, vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione;
- 5) verificare in base a quale titolo i terzi occupino il bene, acquisendo, 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, comunicando la circostanza al Giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale. Ove il contratto sia opponibile, il custode richiederà allo stimatore di accertare, dandone conto nella perizia di stima, se il canone di locazione sia o meno inferiore di oltre 1/3 rispetto ai valori di mercato.
- 6) dare immediata comunicazione della propria nomina agli occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati, intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato; in caso di occupazione senza titolo opponibile, dovrà essere specificato che le somme dovute saranno considerate quale indennità per occupazione illegittima;
- 7) riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile e versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente di cui al precedente punto; segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protraggono da almeno 3 mensilità;
- 8) segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
- 9) In caso di locazione avuta data certa anteriore al pignoramento, il custode richiederà allo stimatore di accertare, dandone conto nella perizia di stima, se il canone di locazione sia o meno inferiore di oltre 1/3 rispetto ai valori di mercato.

10) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla materiale esistenza in vita dello stabile; partecipare alle assemblee condominiali eventualmente convocate;

11) verificare la documentazione ipotecaria e catastale in atti e segnalare al creditore pignorante le eventuali lacune o imprecisioni invitandolo a regolarizzare gli atti prima della predisposizione dell'avviso di vendita;

12) Il custode provvederà a dare comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni e, se l'unità è occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva, dovrà avvertire anche costoro. Al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'eventuale occupante: 1) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; 2) che, se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso. Il Custode, quindi, concorderà con l'occupante dell'immobile i tempi in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura. **IN OGNI CASO EGLI, NELLO STABILIRE LE MODALITÀ DI ACCESSO E DI VISITA, NONCHÉ NEL COMPIMENTO DI TUTTE LE ATTIVITÀ A LUI DEMANDATE, DOVRÀ SEMPRE AGIRE ANCHE AL FINE DI GARANTIRE (NEI LIMITI DEL POSSIBILE) LA DIGNITÀ E LA RISERVATEZZA DEGLI OCCUPANTI LE UNITÀ IMMOBILIARI SOGGETTE A PROCEDURA; ATTENZIONE:** ogni azione di sfratto per morosità o per finita locazione ed in generale, ogni azione diretta a recuperare la disponibilità materiale del compendio immobiliare pignorato, dovrà essere espressamente autorizzata dal Tribunale.

13) Il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il proprio studio: 1) copia delle convocazioni di assemblea con i relativi allegati; 2) l'indicazione, almeno approssimativa, dell'entità degli eventuali insoluti a carico dell'unità immobiliare in custodia, riferite all'anno in corso ed all'anno precedente, nonché copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile; 3) copia dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio. Il custode preciserà, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63 disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore.

14) adoperarsi, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura precisando, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, segnalando eventuali comportamenti del debitore o degli occupanti tali da rendere difficoltosa o pia onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

15) fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene.

16) rendere trimestralmente, a norma dell'art. 593 c.p.c., il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente, i provvedimenti ottenuti. Al rendiconto dovrà essere allegata la documentazione giustificativa delle spese sostenute;

17) salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione. Il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile;

VERIFICHE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 1, COMMA 376 SS. L. 20 DICEMBRE 2020, N. 178

a) il custode, sentiti i creditori eventualmente interessati, provveda ad accertare se la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

b) nell'ipotesi in cui tale accertamento dia esito positivo, il custode verifichi se, in relazione a tali immobili, il creditore procedente abbia preventivamente notiziato, tramite posta elettronica certificata, gli uffici competenti del Comune dove sono ubicati gli immobili e l'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente, sollecitando il creditore al deposito, in formato .eml o .msg, delle ricevute di accettazione ed avvenuta consegna delle comunicazioni predette;

c) laddove la procedura espropriativa sia iniziata dall'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, il custode verifichi altresì se sussistano le condizioni prescritte dall'art. 1 comma 378 della legge 30 dicembre 2020 n. 178;

d) il custode, nel relazionare al Giudice dell'esecuzione, provveda a depositare, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., un atto informatico denominato "*relazione legge 30 dicembre 2020 n. 178*" nel quale siano indicati con modalità sintetiche e schematiche gli immobili oggetto del pignoramento, sia specificato quali tra questi rientri nella previsione dell'art. 1, comma 376 della legge 30 dicembre 2020 n. 178, siano evidenziate le circostanze di fatto che ne determinano l'applicazione, sia individuata la normativa che disciplina la relativa fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata e venga precisato se il creditore procedente abbia effettuato le comunicazioni di cui era onerato e se sussistano le condizioni di cui all'art. 1 comma 378 della legge 30 dicembre 2020 n. 178;

il Giudice dell'esecuzione adotterà i provvedimenti di competenza all'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., previa audizione di tutti gli interessati ed alla quale sarà presente anche il custode al fine di rendere chiarimenti;

e) il custode curi altresì che le informazioni afferenti la fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti, siano correttamente riportate nell'elaborato di stima, segnalando all'esperto eventuali mancanze in tempo utile perché quest'ultimo provveda all'integrazione entro l'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ.;

f) infine, laddove la procedura esecutiva non abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, il custode si limiti a dichiarare, nella relazione da depositare per l'udienza ex art. 569 cod. proc. civ., la non operatività della previsione di cui all'art. 1 commi 376 e ss. della legge 30 dicembre 2020 n. 178;

ASSEGNA

al custode la somma di € 400,00 a titolo di acconto su compensi spettanti che pone provvisoriamente a carico (come spesa rimborsabile in prededuzione ex art. 2770 c.c.) del creditore che ha formulato istanza di vendita.

PRECISA

che, con esclusione della somma sopra indicata, l'attività del custode verrà retribuita esclusivamente, all'esito dell'approvazione del rendiconto finale della gestione (sulla base della istanza di liquidazione che dovrà essere formulata UTILIZZANDO LO SCHEMA REPERIBILE IN CANCELLERIA) al momento dell'approvazione del piano di riparto.

Il custode, presa visione dei compiti a lui affidati, verificherà di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art 51 c.p.c. in quanto compatibile. Egli, in particolare, verificherà di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità. In caso contrario darà immediata comunicazione di rinuncia all'incarico al Giudice dell'esecuzione.

Si comunichi.

Larino, 10/05/2023

Il Giudice dell'esecuzione

Rinaldo d'Alonzo