



## **TRIBUNALE DI BENEVENTO**

### **Seconda Sezione Civile**

R.G.E. n. 95/2025

Il Giudice dell'Esecuzione dott. Vincenzo Landolfi,

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 ss. c.p.c.;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., 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 è altresì necessario nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed allo svolgimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

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, terzo comma, c.p.c.;

#### **NOMINA**

Custode giudiziario l'avv. Mario Prozzo;

Esperto l'ing. Francesco Saggese;

#### **FISSA**

per l'audizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti, per l'autorizzazione alla vendita, per l'eventuale aggiudicazione ex art. 569 bis co. 4 c.p.c. e - in caso di pignoramento di beni indivisi - per i provvedimenti di cui agli artt. 600 e 601 c.p.c., l'udienza del 13 gennaio 2026, ore 10,00.

Dispone che il custode e l'esperto nominati inviino telematicamente, entro il primo lunedì successivo alla comunicazione del presente decreto, le accettazioni dei rispettivi incarichi nel fascicolo della procedura, mediante busta telematica.

Autorizza il custode e l'esperto ad accedere al fascicolo dell'esecuzione e a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento dei loro incarichi.

Dispone che il custode depositi, entro 45 giorni dal conferimento dell'incarico e prima che l'esperto depositi la relazione di stima, una relazione (modulo di verifica della documentazione allegato al presente provvedimento) sulla vendibilità del compendio staggito.

#### **ASSEGNA**

al custode un acconto sul compenso di € 500 ed all'esperto un acconto sul compenso di € 500, che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante, quali spese rimborsabili in prededuzione ex art. 2770 c.c.

## DISPONE

che il custode giudiziario e l'esperto stimatore si attengano alle indicazioni ed alle prescrizioni riportate in calce al presente provvedimento.

## AVVERTE

Il debitore che deve effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del tribunale presso il quale pende l'esecuzione e, in mancanza, tutti gli atti e gli avvisi saranno comunicati presso la Cancelleria; che l'opposizione alla esecuzione può essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile; che, in base a quanto disposto dall'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità e per una sola volta, di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese (cd. conversione del pignoramento); che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi; che tale istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto; che, 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 esso debitore può 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 all'udienza sopra indicata potranno chiedere la separazione in natura della quota spettante al debitore ovvero manifestare la volontà di vedersi attribuita la quota del debitore esecutato per un valore non inferiore al prezzo indicato dall'esperto nella relazione di stima; in mancanza, se il bene non è comodamente divisibile, il giudice, 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., procederà, ai sensi dell'art. 600 c.p.c., alla divisione a norma del codice civile nell'ambito della quale potrà disporsi la vendita dell'intero bene, compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita, al netto delle spese comuni in prededuzione.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento al creditore pignorante, ai creditori intervenuti ed a quelli iscritti non intervenuti, alla parte esecutata e, se diversa, alla parte debitrice, agli eventuali comproprietari dei beni pignorati ed agli ausiliari nominati.

Autorizza il creditore pignorante a provvedere alla notifica del presente provvedimento al debitore esecutato, ai creditori iscritti ed ai sequestratari non intervenuti e, nell'ipotesi di espropriazione di beni indivisi, ai comproprietari ed agli interessati.

Benevento, 14.9.2025

Il G.E. dott. Vincenzo Landolfi



## **Tribunale di Benevento Seconda Sezione Civile**

### **Indicazioni e prescrizioni per il custode giudiziario**

#### **SEZIONE A - CONTENUTO DELL'INCARICO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO**

Il G.E. dispone che il custode giudiziario svolga i compiti di seguito indicati:

1. proceda alla verifica preliminare della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., di concerto con l'esperto stimatore, secondo quanto indicato nella successiva sezione B, redigendo e trasmettendo al G.E. apposita relazione, denominata **“relazione sulla verifica della documentazione”** entro il termine di 45 giorni dalla data del conferimento dell'incarico;
2. **notifichi il provvedimento di nomina di custode giudiziario** - ove possibile - al domicilio reale di ciascun 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. **contatti** immediatamente **l'esperto** nominato per la stima del compendio immobiliare pignorato, al fine di fissare la data del primo accesso;
4. effettui immediatamente **un sopralluogo** presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento, presentandosi con una copia del provvedimento di nomina, redigendo 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, co. 3 c.p.c. (revoca dell'autorizzazione ad abitare l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
5. **verifichi se il bene è occupato dal debitore esecutato o da terzi**; se l'immobile risulta occupato da terzi, il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene e, se esistente, acquisirà il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo prodotto; in caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (ad es. certificato di residenza storico, contratti di fornitura di servizi quali acqua, luce, gas); qualora emerga l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura, il custode ne acquisirà una copia, verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà ad inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta e comunicherà mediante relazione la circostanza al Giudice ed ai creditori, allegando la copia del contratto di locazione, per le valutazioni relative ad una eventuale azione giudiziale; se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile alla procedura, il custode ne darà comunicazione immediata mediante relazione al giudice ed ai creditori, per consentire l'emissione di un ordine di liberazione immediata dei beni occupati;
6. curi l'**amministrazione dei beni pignorati**, segnali eventuali necessità di urgente manutenzione, intimi tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni (ove esistenti), incassi, se dovuti, i canoni a carico degli occupanti e le indennità di occupazione non opponibile;
7. versi senza ritardo (e senza bisogno di ulteriore autorizzazione) le somme di cui al punto precedente su un **conto corrente intestato alla presente procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione**, da accendersi presso l'istituto di credito che offra le migliori condizioni contrattuali, tenuto conto anche delle specifiche esigenze di gestione della procedura;
8. **intimi sfratto** per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice;
9. accerti lo stato degli immobili pignorati e le relative condizioni di occupazione e segnali eventuali **necessità di urgente manutenzione**;
10. **fornisca ogni utile informazione** in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e

alla consistenza del bene agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico (si veda Sezione B, paragrafo 4);

11. **accompagni gli interessati** a visitare i beni, fissando orari differenziati e adottando ogni opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi, e comunque con le modalità indicate nella ordinanza di vendita;

12. **dia attuazione all'ordine di liberazione** del bene, se emesso dal giudice dell'esecuzione;

13. sia **presente alle udienze** della procedura, comprese quelle fissate per le vendite;

14. comunichi, entro il giorno successivo, gli esiti di ciascun esperimento di vendita;

15. **controlli periodicamente l'integrità e la completezza del fascicolo**, segnali al giudice eventuali smarrimenti o ritardi, collabori con il giudice per garantire il regolare svolgimento della procedura esecutiva, fatta salva l'ipotesi in cui l'inerzia dipenda esclusivamente dalla libera valutazione dei creditori;

16. depositi, a norma degli artt. 560 e 593 c.p.c. il **conto trimestrale** ed il **rendiconto finale** 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 maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) i provvedimenti ottenuti;

17. una volta avvenuta l'aggiudicazione, ne dia tempestiva notizia all'esperto stimatore perché possa presentare l'istanza di liquidazione del saldo del suo compenso calcolato ai sensi dell'art. 13 D.M. 30 maggio 2002 in base alla somma ricavata dalla vendita.

## **SEZIONE B - PRESCRIZIONI OPERATIVE PER IL CUSTODE GIUDIZIARIO**

Il G.E. dispone che il custode si attenga alle seguenti prescrizioni:

### VERIFICA DOCUMENTALE

a) entro 45 giorni dal conferimento dell'incarico, il custode effettuerà i controlli della documentazione versata nel fascicolo dell'espropriazione, ai sensi degli articoli 559 e 567 c.p.c., avendo cura di indicare, all'atto del deposito, se la documentazione è completa oppure no; in particolare, in ordine alla documentazione ipocatastale, il custode preciserà, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati, se i certificati delle iscrizioni e trascrizioni (ovvero gli accertamenti eseguiti dal notaio che ha redatto la certificazione notarile sostitutiva) si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario antecedente al ventennio, ovvero se detta certificazione espressamente indichi il detto atto, segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale il custode dovrà estendere la propria verifica alle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il coniuge dell'esecutato; in caso di trascrizione di domanda giudiziale avente ad oggetto l'immobile pignorato, il custode provvederà a consultare il ruolo presso la Cancelleria del Tribunale dinanzi al quale è incardinato il giudizio, verificandone l'oggetto e l'attuale pendenza (o meno) e acquisendo ogni utile informazione sull'evoluzione e/o l'esito dello stesso, rendendone edotto il giudice dell'esecuzione; in caso di trascrizione di provvedimento di sequestro o confisca penale, il custode, all'uopo espressamente autorizzato sin d'ora da questo giudice, provvederà a richiedere ed acquisire presso il competente ufficio giudiziario copia del provvedimento in questione - in versione integrale, al fine di rendere edotto il G.E. del titolo di reato per cui è insorto il vincolo - ed a contattare l'amministratore giudiziario nominato nel procedimento penale, al fine di verificare la perseguibilità della procedura; il custode acquisirà, inoltre, presso i competenti uffici: 1) una certificazione catastale, dalla quale si evinca il classamento del bene, al fine di evidenziare al G.E. la destinazione d'uso prevista dall'atto amministrativo di carattere urbanistico/catastale; 2) i certificati anagrafici ex art. 33 D.P.R. 223 del 1989 concernenti la residenza e lo stato di famiglia del debitore esecutato, tanto al fine di "cristallizzare" la situazione "abitativa" dell'immobile alla data di notifica dell'atto di pignoramento;

## ACCESSO

a) Entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico, previo avviso da inoltrare tempestivamente con raccomandata A.R. o PEC al debitore esecutato, agli eventuali comproprietari e agli occupanti, il custode effettuerà insieme all'esperto stimatore un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina, verificando quale sia l'effettivo stato occupazionale dell'immobile (dando riscontro di eventuali modifiche rispetto allo stato occupazionale risultante dalla documentazione anagrafica in suo possesso - per esempio, nucleo familiare residente altrove, ma rinvenuto presso l'immobile pignorato all'atto dell'accesso), verificando se l'immobile è occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare ovvero da terzi, illustrando agli occupanti quali sono le sue funzioni ed in cosa consiste la sua attività; dovrà altresì far presente al debitore esecutato che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori, proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornirà al debitore il nome di tutti gli avvocati), che è suo interesse pervenire a un accordo nel più breve tempo possibile, e ciò per di evitare ulteriori spese della procedura, in particolare quelle di pubblicità, e il progressivo aumento del compenso del custode; il custode procederà a versare nella relazione preliminare le risultanze dell'accesso.

Qualora l'avviso di ricevimento della comunicazione inviata non sia stato restituito anteriormente alla data fissata per l'accesso, ovvero sia decorso il termine di compiuta giacenza senza che il debitore abbia preso contatti con il custode, lo stesso effettuerà comunque l'accesso nella data indicata e, ove nessuno (debitore, eventuale occupante, eventuale comproprietario) si presenti all'accesso programmato, il custode redigerà verbale negativo e invierà, con le modalità innanzi indicate, una seconda comunicazione al debitore, indicando la nuova data di accesso con l'avvertimento che, in caso di reiterata assenza, si procederà con l'ausilio della forza pubblica e del fabbro.

b) Ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode dovrà 1) precisare al debitore che la tutela, la manutenzione e la conservazione in buono stato dell'immobile sono affidate al debitore stesso ed al suo nucleo familiare, mentre al custode è affidato un compito di vigilanza, di contenuto ampio, avente ad oggetto il rispetto dell'obbligo di conservazione e di tutti gli altri obblighi incombenti ex lege sul debitore; 2) comunicare al debitore ed ai suoi familiari la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita; 3) documentare l'avvenuto accesso con precisi rilievi fotografici, da cui si evinca lo stato di conservazione dell'immobile alla data del primo accesso; 4) procedere successivamente ad un accesso con cadenza trimestrale e documentare se la situazione di fatto in cui versa l'immobile sia eventualmente mutata, rimettendo gli atti al G.E. se vi siano stati mutamenti rispetto all'accesso precedente che facciano ipotizzare una violazione degli obblighi di conservazione; 5) procedere alla verifica, nel corso dell'accesso trimestrale, dell'adempimento da parte del debitore esecutato e del suo nucleo familiare di tutti gli oneri incombenti in capo al proprietario ed agli occupanti; 6) concordare con il debitore un calendario delle visite, rammentando che il debitore deve collaborare con il custode fin dalla stesura del calendario delle visite (si veda Sezione B, paragrafo 4);

c) Ove l'immobile risulti occupato da terzi, il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene e acquisirà, se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo: in caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (ad esempio, certificato di residenza storico, contratti di fornitura di servizi - acqua, luce, gas); ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicherà la circostanza al giudice ed ai creditori al fine di valutare l'inizio di un'azione giudiziale; ove non venga esibita alcuna copia o se il contratto non sia opponibile, il custode ne darà comunicazione al giudice nel contesto della relazione: nelle more il custode giudiziario acquisirà le somme previste nel contratto ovvero un'indennità di occupazione da determinarsi a cura dell'esperto stimatore, e ciò per le mensilità successive alla data di trascrizione del pignoramento. Se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile il custode ne darà tempestiva comunicazione

al giudice dell'esecuzione, perché possa emettere l'ordine di liberazione dei beni immobili pignorati o disporre il pagamento dell'indennità di occupazione.

Il custode dovrà segnalare **l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3 c.c.**

d) Il custode comunicherà agli occupanti: che essi non devono in alcun modo ostacolare la sua attività; che nei giorni preventivamente concordati gli occupanti dovranno essere in loco per consentire la visita dell'immobile; che dovranno provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nel corso della procedura; nel caso di immobile occupato dal debitore e dalla sua famiglia, il custode comunicherà agli occupanti che il mancato adempimento alle obbligazioni previste ex lege a loro carico, dovrà darne immediata comunicazione al giudice, il quale potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che, in ogni caso, il giorno della pronuncia del decreto di trasferimento il giudice ordinerà comunque il rilascio del bene; nel caso di immobile occupato da terzi, custode comunicherà agli occupanti che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile e, comunque, il giorno della udienza ex art. 569 c.p.c., ove sia ordinata la vendita, il giudice ordinerà la liberazione del bene.

Qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino beni mobili che non devono essere consegnati al custode giudiziario o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il custode giudiziario dovrà effettuare una loro ricognizione ed eseguire un inventario con qualsivoglia mezzo (anche mediante ripresa audiovisiva o fotografica), dovrà 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 ( ad esempio, beni deperibili o animali od oggetti pericolosi o di rilevante valore o denaro oppure immobile sia già aggiudicato/assegnato), con l'avvertimento che in caso di mancato asporto di beni mobili e documenti entro il termine assegnato gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere al loro smaltimento o distruzione. Di tanto si dovrà dare atto nel verbale redatto dal 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, nonché 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 effettuare la liberazione degli immobili pignorati al minor costo possibile per la procedura anche mediante vendita, laddove possibile, con 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 o di beni senza alcun valore di mercato, lo stesso dovrà procedere allo smaltimento o distruzione.

e) In ogni caso, in sede di accesso, il custode verificherà la corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto alla relazione di stima (nel caso in cui l'accesso avvenga a perizia già effettuata) e ad effettuare fotografie in formato digitale degli interni e degli esterni che allegherà alla relazione.

#### ULTERIORI PRESCRIZIONI

a) Eseguito l'accesso, il custode invierà, a mezzo PEC, una sintetica comunicazione a tutti i creditori e depositerà una breve relazione al G.E. denominata **“relazione preliminare custode”**;

b) Successivamente, almeno 7 giorni prima dell'udienza, depositerà una ulteriore relazione al G.E. nella quale riferirà se vi sono stati mutamenti rispetto a quanto descritto nella relazione preliminare (stato dell'immobile, stato occupazionale, adempimento degli obblighi da parte degli occupanti), ai fini delle valutazioni da compiere sull'eventuale emissione dell'ordine di liberazione;

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

d) Nelle ipotesi in cui sia emesso ordine di liberazione, il custode provvederà ad estrarre copia autentica dello stesso e a curare gli adempimenti successivi previsti nel provvedimento del Giudice;

- e) Il custode giudiziario provvederà a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita, insieme alle foto in formato digitale, siano disponibili online sul sito internet indicato nell'ordinanza di vendita, controllando l'esattezza dei dati, segnalando immediatamente al provider eventuali anomalie (ivi comprese eventuali violazioni della privacy), con richiesta di tempestivo intervento;
- f) Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate all'acquisto dei beni pignorati e, a maggior ragione, non ne indicherà i nomi;
- g) In occasione delle visite il custode dovrà essere in grado di fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, della planimetria e dell'ordinanza di vendita;
- h) il custode, inoltre, dovrà evidenziare agli interessati con quale modalità è stata delegata la vendita, se in modalità analogica o in modalità telematica fornendo le informazioni necessarie per la presentazione dell'offerta sulla base dell'avviso che sarà redatto dal professionista delegato, che potrà essere anche lo stesso custode.
- i) In caso di rinuncia alla vendita ed alle conseguenti formalità di pubblicità da parte del creditore precedente, il custode comunicherà l'avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, al fine di verificare se alcuno di essi intenda egualmente procedere alla pubblicazione facendosi carico della relativa spesa.

#### VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA

Una volta posto in vendita il bene pignorato, il custode curerà le visite dei potenziali soggetti interessati secondo le seguenti modalità da riportare nell'avviso di vendita:

- a) L'istanza dell'interessato perverrà al custode nella forma da questi scelta (via mail, tramite appuntamento telefonico o altro) o, in mancanza, con libertà di forma;
- b) Il custode dovrà effettuare tutte le visite richieste con congruo anticipo rispetto al termine di scadenza delle offerte (e ad ogni modo prima della scadenza del termine per le offerte);
- c) Il custode, sin dal primo accesso, acquisirà dall'occupante dell'immobile interessato le disponibilità per i giorni e gli orari in cui poter effettuare le visite e che siano compatibili con le esigenze lavorative e personali dell'occupante; in ogni caso dovrà essere data disponibilità per almeno due giorni a settimana; ogni singola visita stabilita con il custode sarà preceduta da appuntamento telefonico con l'occupante;
- d) Il custode, ad ogni visita, avrà cura di salvaguardare la privacy degli occupanti ed eviterà nel modo più assoluto l'incontro tra possibili interessati all'acquisto.

#### **SEZIONE C - PRESCRIZIONI PER IL DEPOSITO TELEMATICO**

Il custode dovrà effettuare il deposito telematico dei propri atti attenendosi alle seguenti prescrizioni:

- depositare l'atto in formato c.d. "PDF NATIVO".
- indicare - al momento della creazione del file dell'atto telematico - un NOME FILE che contenga l'individuazione dell'oggetto dell'atto. ESEMPI: "Rendiconto custode R.G.E. n. ..."; "Istanza liquidazione custode R.G.E. n. ...".
- indicare e numerare - al momento della creazione del file dell'atto telematico - i file costituenti gli ALLEGATI.
- indicare - quale premessa dell'atto - il suo OGGETTO in forma sintetica; nel caso siano formulate istanze al G.E., riprodurre sinteticamente e con numerazione progressiva il contenuto di tali istanze, al fine di consentire la pronuncia del provvedimento da parte del G.E.;
- indicare - al momento della creazione della busta telematica per il deposito dell'atto secondo uno dei modelli tipici predisposti dal sistema - nell'OGGETTO della PEC il contenuto dell'atto in forma sintetica e precisare se sia necessaria la trasmissione dell'atto al G.E. e l'eventuale urgenza della trasmissione, ESEMPI: "Relazione Custode Giudiziario R.G.E. n. ..."; "Relazione Custode Giudiziario R.G.E. n. ... con ISTANZE"; "Relazione Custode Giudiziario R.G.E. n. ... con ISTANZE URGENTI".
- indicare - al momento della creazione della busta telematica per il deposito dell'atto secondo il modello atipico "ATTO NON CODIFICATO" - nella DESCRIZIONE AGGIUNTIVA consentita dal sistema il contenuto dell'atto in forma sintetica e precisare se sia necessaria la trasmissione dell'atto al G.E. e l'eventuale urgenza della trasmissione.



## **Tribunale di Benevento Seconda Sezione Civile**

### **Contenuto dell'incarico dell'esperto**

L'esperto stimatore proceda, con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento, previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., alle attività di seguito indicate:

a) proceda 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;

b) individui i beni pignorati, precisando la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli 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, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, la superficie commerciale, il coefficiente utilizzato ai fini della sua determinazione, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

c) proceda 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); verifichi, altresì, il rilascio delle autorizzazioni previste dalla normativa antisismica;

d) indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

e) proceda alla identificazione catastale di ciascun immobile pignorato, 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; in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, l'esperto provveda alla correzione o redazione necessarie, previa autorizzazione del G.E., con oneri a carico del creditore procedente;

f) verifichi lo stato di possesso degli immobili pignorati, precisando, in un'apposita relazione, se sono occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, produca una copia del contratto, riporti esplicitamente il canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove siano occupati a titolo gratuito, determini la giusta indennità d'occupazione;

g) specifichi gli eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

h) acquisisca 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, le generalità dei precedenti proprietari nel ventennio e l'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 relazione notarile, se in atti;

i) proceda 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; indicando, infine, il valore di ciascun immobile pignorato, al netto delle decurtazioni e degli adeguamenti;

l) nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in caso positivo, alla formazione di 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; nel caso in cui, invece, ravvisi la indivisibilità in natura, 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, proceda alla stima dell'intero e fornisca la valutazione della quota oggetto di pignoramento, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile; in difetto di un'offerta di acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., dovendosi procedere a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero, il tecnico provvederà a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali.

In caso di impossibilità di accedere all'immobile, l'esperto sospenderà le operazioni peritali e avvertirà il giudice ed il creditore procedente. In nessun caso le operazioni di consulenza potranno essere interrotte, sospese o rinviate senza l'autorizzazione del G.E., e ciò anche se vi sono trattative di bonario componimento.

Eventuali proroghe devono essere richieste al G.E. prima della scadenza del termine.

L'esperto può redigere 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.

L'esperto, terminata la relazione, ne deve inviare copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., utilizzando la posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informativi e teletrasmessi.

Entro lo stesso termine deve depositare telematicamente il proprio elaborato, completo di tutti gli allegati, secondo le regole del Processo Civile Telematico. La relazione dovrà essere trasmessa 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. La relazione ed i singoli allegati devono essere inseriti nella busta come files separati e denominati nel modo di seguito indicato: relazione\_RGE\_xxx/xxx oppure planimetria\_RGE\_xxx/xxx.

I files inseriti nella busta non devono superare i 15 MB complessivi, limite oltre il quale devono essere formate più buste.

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

L'esperto depositerà telematicamente, in ulteriore busta, insieme alla relazione, l'istanza di liquidazione delle proprie competenze, attenendosi ai seguenti criteri: indichi l'importo minimo, medio e massimo ed il diverso importo eventualmente richiesto, calcolato ai sensi dell'art. 13 D.M. 30 maggio 2002, in ragione del valore stimato del compendio pignorato; indichi l'eventuale ulteriore compenso richiesto ai sensi dell'art. 12 D.M. cit., qualora abbia svolto anche le attività di cui al 1° e 2° comma del citato art. 12; indichi le spese effettivamente sostenute, allegando, ove esistente, la documentazione giustificativa (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).

Avvenuta l'aggiudicazione, ricevutane notizia dal custode, l'esperto stimatore, entro i successivi 30 giorni, formulerà istanza per la liquidazione del saldo del compenso calcolato ai sensi dell'art. 13 D.M. 30 maggio 2002 in base alla somma ricavata dalla vendita. L'omessa presentazione di tale istanza nel termine indicato sarà intesa come tacita rinuncia alla liquidazione dell'ulteriore compenso.