



TRIBUNALE DI CATANZARO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 37/2025 r.g.espr.

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Francesca Rinaldi ,
visto l'atto di pignoramento notificato,
vista l'istanza di vendita depositata,
vista la nota di trascrizione del pignoramento ed esaminata la documentazione ex art. 567
comma 2° c.p.c. depositata,
visti ed applicati gli artt. 567 e seguenti c.p.c. e 173**bis** disp. att. c.p.c.
ritenuto che occorra nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato
ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173**bis** disp. att. c.p.c.;
considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e
privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione;
atteso che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito *ex lege* custode del
bene e che, di conseguenza, egli deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve
consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione
ai creditori;
rilevato che nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti
avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad
oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore
ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;
valutata l'opportunità di detta nomina anche nell'ottica di una maggiore utilità circa la
conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, in vista delle operazioni
preliminari all'esperienza di vendita;
ritenuto, pertanto necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della
procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;

P.Q.M.

Fissa per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del
16.10.2025 ore 10:15,

Nomina quale **Custode giudiziale** esterno il **dott. Giovanni Puccio,**

Nomina **esperto** per la valutazione del compendio pignorato l'**arch. Squillace Raffaella**
affinché provveda, **SOLO DOPO** che il **Custode/GE abbiano attestato che del**
compendio pignorato non faccia parte l'abitazione principale del debitore e della sua
famiglia secondo le indicazioni delle circolari sopra indicate e che **si sia assolto a quanto**
previsto dalla Circolare 23.02.21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata,
nonché previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2°
c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di
stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art.
568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene;
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

Firmato Da: RINALDI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4a2cfc0513497382ae2000fd6be5ded2
Firmato Da: SPANO ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3a1d1443a806ebf5fee9c5ceb16cac8



- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se, a proprio giudizio, si tratti di abitazione principale del debitore, ovvero se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 8) la verifica che 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 ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; collaborando anche con il Custode ai fini dell'accertamento delle condizioni di cui alla Circolare 23.02.21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata;
- 10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00;
Dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve **relazione scritta** con allegata



documentazione fotografica **in ordine ai punti sub 1), 2) e 3)** (“una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali” e “lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento”), disponendo che a tal fine l’esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d’ora l’esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all’espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;

DISPONE che l’esperto stimatore, all’esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell’incarico), depositi breve **relazione scritta**, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell’esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell’edilizia convenzionata o agevolata, e con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento), disponendo che a tal fine l’esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d’ora l’esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all’espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;

DISPONE, inoltre, che la **relazione finale**, così come previsto dall’art. 173**bis** commi 3 e 4 disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell’udienza fissata come sopra e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente e a quelli intervenuti, nonché al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima** dell’udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse **almeno quindici giorni prima** al perito, il quale, in tal caso, interverrà all’udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.

AUTORIZZA il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l’espletamento dell’incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell’Agenzia delle Entrate e dell’Agenzia del Territorio, nonché ad estrarne copia.

CONVOCA l’esperto e il custode per il conferimento dei rispettivi incarichi, disponendo che si presentino per l’espletamento di detto incumbente **entro 7 giorni** dalla comunicazione del presente provvedimento in Cancelleria, ovvero trasmettano via p.e.c. formale atto di accettazione (con attestazione di assenza di cause di incompatibilità) con firma digitale, avvisando che **in mancanza si intenderà rinunciato l’incarico** e si procederà alla **sostituzione del professionista**, salvo eventuale giustificazione documentata.

AVVISA il DEBITORE

che alla su indicata udienza sarà disposta la vendita dei beni pignorati e che, prima che sia fissata la vendita, è sua facoltà proporre istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., al fine di evitare la vendita stessa, con possibilità di pagamento dilazionato



sino ad un massimo di **48 mesi (il termine massimo verrà concesso solo sulla base di giustificate ragioni e idonea documentazione)**. L'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad **un sesto** dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

DISPONE

che, **a cura del creditore procedente**, il presente provvedimento sia **notificato al debitore, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per la comparizione delle parti, **depositando poi comprova nel fascicolo telematico**.

AVVISA EVENTUALI COMPROPRIETARI

che è loro facoltà, evitando così il giudizio di divisione, presentare entro l'udienza sopra indicata l'**offerta di acquisto per la quota pignorata**, cauzionando la stessa tramite il versamento di un assegno circolare pari all'ammontare del 10% del valore di mercato della quota stessa, così come quantificata nella perizia di stima, procedendosi poi sulla base di tale offerta alla vendita senza incanto della medesima quota. Diversamente, **se il bene non è divisibile in natura**, si potrà procedere previa **instaurazione del giudizio di divisione ai sensi dell'art. 600 c.p.c.** alla 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.

Manda alla Cancelleria di avvisare senza indugio, a mezzo p.e.c., l'esperto nominato e il custode giudiziario e di comunicare il presente provvedimento al creditore procedente.

Catanzaro, li 29/05/2025

Il G.E. *Dott.ssa Francesca Rinaldi*

Firmato Da: RINALDI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4a2cfc0513497382ae2000fd6be5ded2
Firmato Da: SPANO ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3a1d1443a806ebf5fee9c5ceb16cac8





Tribunale di Catanzaro
Settore Esecuzioni Immobiliari

IL G.E.

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

DISPONE

che il **Custode giudiziario** provveda ai seguenti adempimenti:

- 1) estraiga copia del fascicolo della procedura esecutiva;
- 2) notifichi il presente provvedimento presso l'ultima residenza ovvero presso il domicilio reale del debitore esecutato;
- 3) effettui immediatamente il sopralluogo del compendio pignoratorio, redigendo apposito verbale di immissione in possesso e segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata ai fini dell'adozione dei provvedimenti più opportuni ex art. 560 c.p.c.;
- 4) verifichi la sussistenza delle condizioni di cui alla Circolare 23.02.21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata;
- 5) provveda ad accendere conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva e vincolato disgiuntamente al proprio ordine e a quello del G.E.;
- 6) partecipi alle udienze fissate dal G.E., **effettui sopralluoghi almeno mensili** redigendo relativo verbale e faccia presente per iscritto ogni problematica inerente lo stato dell'immobile e/o l'incarico conferitogli;
- 7) riscuota i canoni e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versati dai conduttori, affittuari ovvero dai detentori degli immobili pignorati e versi senza ritardo le somme predette sul conto corrente di cui sopra;
- 8) segnali tempestivamente al G.E.: a) l'eventuale omesso pagamento dei canoni di locazione o delle indennità che si protraggono per due mensilità; b) l'eventuale necessità di interventi di urgente manutenzione dell'immobile; c) l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3°, c.c.;
- 9) qualora taluno degli immobili pignorati sia in condominio, dia immediata comunicazione della propria nomina all'amministratore e partecipi alle assemblee condominiali;
- 10) si adoperi, accompagnandoli di persona ovvero mediante un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare gli immobili (fissando a tal fine un giorno a settimana e una fascia oraria) e fornendo le informazioni -risultanti dagli atti della procedura - circa lo stato dell'immobile ed eventuali oneri da pagare;
- 11) renda semestralmente, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., il conto della sua gestione evidenziando in modo analitico e distinto per ogni singola unità immobiliare: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi maturati sulle somme depositate sul conto intestato alla procedura; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute, le istanze proposte

Firmato Da: RINALDI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4a2cfc0513497382ae200fd6b6e5ded2
Firmato Da: SPANO ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3a1d1443a806ebf5fee9c5ceb16cac8



e – sommariamente - i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata alle parti (creditori pignorante e intervenuti, debitori e comproprietari). Ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il Custode giudiziario depositerà il rendiconto finale della gestione;

- 12) salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esoneri, provveda ad intimare il rilascio dell'immobile al debitore esecutato che sia stato autorizzato a risiedervi ovvero all'occupante *sine titolo* e, in caso di inadempimento, renda immediatamente edotto il G.E. per i provvedimenti necessari all'esercizio dell'azione di rilascio;

LIQUIDA

in favore del nominato Custode giudiziario, a titolo di acconto sulle spese, la somma di € 500,00 e, a titolo di acconto sul compenso, la somma di € 500,00 oltre accessori di legge; pone a carico del creditore precedente il pagamento degli importi su liquidati.

IL G.E.

Dott.ssa Francesca Rinaldi

