



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 **06.3.2024**.

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. Massimo Pellicciotti

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.

NOMINA QUALE CUSTODE

Avv. Giuseppe Baranello

COMPITTI DELL'ESPERTO

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 procedente.

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.

COMPITI DEL CUSTODE

Affida al custode nominato i seguenti compiti:

- 1) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione e verificarne periodicamente la completezza, **REDIGENDO LA RELAZIONE ALLEGATA AL PRESENTE PROVVEDIMENTO**;
- 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 che il custode stesso provvederà ad aprire intestandolo alla procedura e vincolandolo all'ordine del giudice dell'esecuzione; segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità;
- 8) segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
- 9) In caso di locazione avene 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 stimatore 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

condominali 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 relazione 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, 29/11/2023

Il Giudice dell'esecuzione
Rinaldo d'Alonzo

Tribunale di Larino
Ufficio Esecuzioni e procedure concorsuali

PRIMA RELAZIONE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO
(Art. 559, comma 3 c.p.c.)

Procedura:
Promossa da
Contro
Custode

PARTI E DATI PROCESSUALI	ALLEGATI
Creditore procedente	
Natura giuridica: _____ Cognome e nome/denominazione: _____ Indirizzo: _____ Codice Fiscale: _____ Avvocato: _____ Domiciliato in: _____ Codice Fiscale: _____	
Titolo esecutivo	
Sentenza/ ordinanza/decreto ingiuntivo n _____ Trib./C. d'App/ altro in data _____ Mutuo fondiario stipulato il per atto Notaio _____ rep. _____ altro _____ Credito precettato _____	Titolo esecutivo (all. _____) Atto di precetto (all. _____)
Parti esegutate	
1. Cognome e nome/denominazione: _____ Indirizzo: _____ Codice Fiscale: _____ Atto di pignoramento notificato in data... a mezzo... Costituito No/Si _____ Data _____ Domicilio eletto in (se non risulta un domicilio eletto, scrivere <i>in cancelleria</i>) presso _____	Atto di pignoramento notificato (all. _____). Comparsa di costituzione (all. _____)
2. Cognome e nome/denominazione: _____ Indirizzo: _____ Codice Fiscale: _____ Atto di pignoramento notificato in data... a mezzo... Costituito No/Si _____ Data _____ Domicilio eletto in (se non risulta un domicilio eletto, scrivere <i>in cancelleria</i>) presso _____	Atto di pignoramento notificato (all. _____). Comparsa di costituzione (all. _____)
3. Cognome e nome/denominazione: _____ Indirizzo: _____ Codice Fiscale: _____ Atto di pignoramento notificato in data... a mezzo...	Atto di pignoramento notificato (all. _____)

Costituito No/Si Data _____ Domicilio eletto in (se non risulta un domicilio eletto, scrivere <i>in cancelleria</i>) presso _____		Comparsa di costituzione (all _____)
Parti debentrici (se diverse dalle parti esegutate)		
1. Cognome e nome/denominazione: _____ Indirizzo: _____ Codice Fiscale: _____ Atto di pignoramento notificato in data _____ a mezzo _____ Costituito No/Si Data _____ Domicilio eletto in (se non risulta un domicilio eletto, scrivere <i>in cancelleria</i>) presso _____		Atto di pignoramento notificato (all _____). Comparsa di costituzione (all _____)
2. Cognome e nome/denominazione: _____ Indirizzo: _____ Codice Fiscale: _____ Atto di pignoramento notificato in data _____ a mezzo _____ Costituito No/Si Data _____ Domicilio eletto in (se non risulta un domicilio eletto, scrivere <i>in cancelleria</i>) presso _____		Atto di pignoramento notificato (all _____). Comparsa di costituzione (all _____)
Compendio pignorato		
Unità negoziale¹/lotto n. 1		
Immobile n. 1	Diritto pignorato	Descrizione: _____ Piena proprietà ² /nuda proprietà/usufrutto/proprietà superficaria Indirizzo: _____ Tipo Catasto: _____ Classe/Tipologia: _____ Foglio: _____ Particella: _____ Sub _____ Graffato: _____
	Quota pignorata	_____/1000 del diritto di _____ in capo a _____ _____/1000 del diritto di _____ in capo a _____
Immobile n. 2	Diritto pignorato	Come immobile 1 Piena proprietà/nuda proprietà/usufrutto/proprietà superficaria/ _____ Tipo: _____ Indirizzo: _____ Tipo Catasto: _____ Classe/Tipologia: _____ Foglio: _____ Particella: _____ Sub _____ Graffato: _____
	Quota pignorata	Come immobile 1 _____/1000 del diritto di _____ in capo a _____ _____/1000 del diritto di _____ in capo a _____

¹ L'unità negoziale è quella indicata nella nota di trascrizione del pignoramento. Se alla data di redazione della presente relazione è già stata depositata la perizia di stima, fare riferimento ai lotti.

² Se risulta pignorata la nuda proprietà in capo a Tizio ed il diritto di usufrutto in capo a caio, scrivere "piena proprietà".

Immobile 3	Diritto pignorato	Come immobile 1 Proprietà/nuda proprietà/usufrutto/proprietà superficiaria/ _____ Tipo: _____ Indirizzo: _____ Tipo Catasto: _____ Classe/Tipologia: _____ Foglio: _____ Particella: _____ Sub _____ Graffato: _____	
	Quota pignorata	Come immobile 1 _____/1000 del diritto di _____ in capo a _____ _____/1000 del diritto di _____ in capo a _____	
Compendio realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata Creditore precedente istituto mutuante o suo avente causa	No Si: data comunicazione al Comune in cui si trova l'immobile _____ Data comunicazione alla Regione _____ No Si: data deposito documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti _____	Comunicazione al Comune (all. _____) Comunicazione alla Regione (all. _____) Documentazione Ente creditore precedente (all. _____)	
Regime patrimoniale della parte esecutata	Alla data dell'acquisto: Stato civile libero/Coniugata in separazione dei beni/ Coniugata in comunione dei beni Alla data della notifica del pignoramento: Stato civile libero/Coniugata in separazione dei beni/ Coniugata in comunione dei beni	Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio Estratto dell'atto di nascita (per le unioni civili) (all. _____)	
Immobile ricadente in regime della comunione legale dei beni	No Si - Atto di pignoramento notificato al coniuge: no/si, in data _____ - Documentazione ipocatastale relativa al coniuge depositata no/si; - completa: si/no in quanto _____ - Avviso ex art. 498 ai creditori iscritti del coniuge: si/no		
Comproprietari esecutati non	_____ per la quota di _____/1000 riferito a tutti gli immobili/immobili n. _____ _____ per la quota di _____/1000 riferito a tutti gli immobili/immobili n. _____		
Avvisi ex art. 599 c.p.c.:	Notificato in data _____ al comproprietario _____	Avviso ex art. 599 cpc (all. _____)	

	Notificato in data _____ al comproprietario _____	
Coerenza pignoramento/nota trascrizione di	Regolare/irregolare	
Pignoramenti precedenti	No Si: pignoramento trascritto in data _____ Registro generale n. _____ Registro particolare n _____ Procedura esecutiva estinta/pendente : GE _____ RGEs. N. _____ ud _____	Storico fascicolo esecuzione precedente Provvedimento di estinzione (all. _____)
Deposito documentazione ex art. 567 comma 2 c. c.p.c.	– Non depositata – Depositata tempestivamente/non tempestivamente in data _____ – Completa/non completa in quanto _____	Ipotecatale/Certificazione notarile (all. _____)
Acquisizione dell'ultimo atto di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio a favore dell'esecutato o dei suoi danti causa	Si/no	
Completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 cpc nei confronti di tutti i comproprietari	Regolare Irregolare in quanto _____	
Bene pervenuto per successione ereditaria all'esecutato o ad uno dei suoi danti causa	No Si con accettazione dell'eredità trascritta/non trascritta	
Continuità delle trascrizioni al ventennio anteriore al pignoramento	Regolare/irregolare	
Formalità pregiudizievoli/gravami da cancellare	Ipoteca iscritta in data _____ formalità _____ a favore di _____ contro _____	
	Atto di pignoramento trascritto in data _____ formalità _____ a favore di _____ Contro _____	
	Sequestro conservativo civile trascritto in data _____ formalità _____ a favore di _____ Contro _____	
	Altro _____	
Altre formalità pregiudizievoli (non cancellabili)	Sequestro penale trascritto in data _____ formalità _____ a favore di _____ Contro _____ Opponibile/non opponibile	
	Preliminare di vendita trascritto in data _____ formalità _____ a favore di _____ Contro _____ avente efficacia sino al _____ Opponibile/non opponibile	

	Fondo patrimoniale trascritto in data _____ formalità _____ a favore di _____ contro _____ annotato a margine dell'atto di matrimonio in data _____ Opponibile/non opponibile	
	Domanda giudiziale trascritta in data _____ a favore di _____ contro _____ Oggetto della domanda _____ Opponibile/non opponibile	
	Convenzione edilizia trascritta in data _____ formalità _____ a favore di _____ contro _____ Opponibile/non opponibile	
	Atto d'obbligo trascritto in data _____ formalità _____ a favore di _____ contro _____ Opponibile/non opponibile	
Completezza degli avvisi ex art. 498 c.p.c.:	Data di notifica _____ al creditore _____ Data di notifica _____ al creditore _____ Creditori iscritti non avvisati: _____	Avviso ex art. 498 cpc (all. _____)
Stato di occupazione		
Immobile libero	Si/no	
Immobile abitato dall'esecutato in data anteriore alla notifica del pignoramento³	Si/no	Certificato di residenza e stato di famiglia
Immobile occupato dall'esecutato	Si/no	
Immobile occupato da terzi	No	Titolo del terzo (all. _____)
	L'immobile risulta occupato da _____ In virtù di: _____	
	- contratto di locazione/comodato: opponibile, con scadenza fissata al _____; termine per la disdetta _____ inviata /non inviata; non opponibile alla procedura in quanto _____;	
	- contratto di affitto di fondo rustico: opponibile, con scadenza fissata al _____; termine per la disdetta _____ inviata /non inviata; non opponibile alla procedura in quanto _____;	
	- provvedimento di assegnazione della casa coniugale opponibile/non opponibile alla procedura in quanto _____;	
- atto costitutivo di diritto di usufrutto/uso/abitazione: opponibile, con scadenza fissata al ...; termine per la disdetta _____ inviata /non inviata;		

³ Se l'immobile è abitato dal solo debitore o da questi unitamente al suo nucleo familiare è necessario acquisire, e allegare alla presente relazione, presso il competente ufficio anagrafe comunale, il certificato di residenza ed il certificato dello stato di famiglia del debitore, al fine di verificare se la residenza presso l'immobile pignorato sia precedente o successiva alla notifica del pignoramento.

		non opponibile alla procedura in quanto _____;	
		- altro _____;	
		Senza titolo opponibile	
Immobile ricadente in condominio		Si/No	
Unità negoziale/lotto n. 2			
Immobile n. 1	Diritto pignorato	Come unità negoziale n. 1 Piena proprietà ⁴ /nuda proprietà/usufrutto/proprietà superficiaria/ _____; Tipo: _____ Indirizzo: _____ Tipo Catasto: _____ Classe/Tipologia: _____ Foglio: _____ Particella: _____ Sub _____ Graffato: _____	
	Quota pignorata	Come unità negoziale n. 1 _____/1000 del diritto di _____ in capo a _____ _____/1000 del diritto di _____ in capo a _____	
Immobile n. 2	Diritto pignorato	Come immobile 1 Proprietà/nuda proprietà/usufrutto/proprietà superficiaria/ _____ Tipo: _____ Indirizzo: _____ Tipo Catasto: _____ Classe/Tipologia: _____ Foglio: _____ Particella: _____ Sub _____ Graffato: _____	
	Quota pignorata	Come immobile 1 _____/1000 del diritto di _____ in capo a _____ _____/1000 del diritto di _____ in capo a _____	
Immobile 3	Diritto pignorato	Come immobile 1 Proprietà/nuda proprietà/usufrutto/proprietà superficiaria/ _____ Tipo: _____ Indirizzo: _____ Tipo Catasto: _____ Classe/Tipologia: _____ Foglio: _____ Particella: _____ Sub _____ Graffato: _____	
	Quota pignorata	Come immobile 1 _____/1000 del diritto di _____ in capo a _____ _____/1000 del diritto di _____ in capo a _____	

⁴ Se risulta pignorata la nuda proprietà in capo a Tizio ed il diritto di usufrutto in capo a caio, scrivere “piena proprietà”.

<p>Compendio realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata</p> <p>Creditore procedente istituto mutuante o suo avente causa</p>	<p>Come unità negoziale n. 1. No Si: data comunicazione al Comune in cui si trova l'immobile _____ Data comunicazione alla Regione _____</p> <p>Come unità negoziale n. 1. No Si: data deposito documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti _____</p>	<p>Comunicazione al Comune (all. _____)</p> <p>Comunicazione alla Regione (all. _____)</p> <p>Documentazione Ente creditizio procedente (all. _____)</p>
<p>Regime patrimoniale della parte esecutata</p>	<p>Come unità negoziale n. 1. Alla data dell'acquisto Stato civile libero Coniugato/a in separazione dei beni Coniugato/a in comunione dei beni Alla data della notifica del pignoramento Stato civile libero Coniugato/a in separazione dei beni Coniugato/a in comunione dei beni</p>	<p>Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio</p> <p>Estratto dell'atto di nascita (per le unioni civili)</p> <p>(all. _____)</p>
<p>Immobile ricadente in regime della comunione legale dei beni</p>	<p>Come unità negoziale n. 1 No Si - Atto di pignoramento notificato al coniuge no/si, in data _____ - Documentazione ipocatastale relativa al coniuge depositata in data _____; completa: si/no in quanto _____ - Avviso ex art. 498 ai creditori iscritti del coniuge Si/no</p>	
<p>Comproprietari esecutati non</p>	<p>Come unità negoziale n. 1 _____ per la quota di _____/1000 riferito a tutti gli immobili/immobili n. _____; _____ per la quota di _____/1000 riferito a tutti gli immobili/immobili n. _____</p>	
<p>Completezza degli avvisi ex art. 599 c.p.c.:</p>	<p>Come unità negoziale n. 1 Data di notifica _____ al comproprietario _____ Data di notifica _____ al comproprietario _____ Data del deposito _____</p>	<p>Avviso ex art. 599 c.p.c. (all. _____)</p>
<p>Coerenza pignoramento/nota trascrizione di</p>	<p>Come unità negoziale n. 1 Regolare/irregolare</p>	
<p>Pignoramenti precedenti</p>	<p>Come unità negoziale n. 1 No Si: formalità trascritta in data _____</p>	<p>Storico fascicolo esecuzione precedente Provvedimento di</p>

	Registro generale n. [redacted] Registro particolare n [redacted] Estinto/pendente : GE [redacted] RGEs. N. [redacted] ud [redacted]	estinzione (all. [redacted])
Deposito documentazione ex art. 567 comma 2 c. c.p.c.	Come unità negoziale n. 1 – Non depositata – Depositata tempestivamente/non tempestivamente in data [redacted] – Completa/non completa in quanto [redacted]	Ipotecatale/Certificazione notarile (all. [redacted])
Acquisizione dell'ultimo atto di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio a favore dell'esecutato o dei suoi danti causa	Si/no	
Completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 cpc nei confronti di tutti i comproprietari	Come unità negoziale n. 1 Regolare Irregolare in quanto [redacted]	
Bene pervenuto per successione ereditaria all'esecutato o ad uno dei suoi danti causa	Come unità negoziale n. 1 No Si con accettazione dell'eredità trascritta/non trascritta	
Continuità delle trascrizioni al ventennio anteriore al pignoramento	Come unità negoziale n. 1 Regolare/irregolare in quanto [redacted]	
Formalità pregiudizievoli/gravami da cancellare	Come unità negoziale n. 1	
	Ipoteca iscritta in data [redacted] a favore di [redacted] contro [redacted]	
	Atto di pignoramento trascritto in data [redacted] a favore di [redacted] contro [redacted]	
	Sequestro conservativo civile trascritto in data [redacted] a favore di [redacted] contro [redacted]	
	Altro [redacted]	
Altre formalità pregiudizievoli (non cancellabili)	Come unità negoziale n. 1 Sequestro penale trascritto in data [redacted] a favore di [redacted] contro [redacted] Opponibile/non opponibile.	
	Preliminare di vendita trascritto in data [redacted] a favore di [redacted] contro [redacted] avente efficacia sino al [redacted] Opponibile/non opponibile.	
	Fondo patrimoniale trascritto in data [redacted] a favore di [redacted] contro [redacted] annotato a margine dell'atto di matrimonio in data [redacted] Opponibile/non opponibile.	
	Domanda giudiziale trascritta in data [redacted] a favore di [redacted] contro [redacted] Oggetto della domanda [redacted] Opponibile/non opponibile.	
	Convenzione edilizia trascritta in data [redacted] a favore di [redacted] contro [redacted] Opponibile/non opponibile.	

	Atto d'obbligo trascritto in data _____ a favore di _____ contro _____ Opponibile/non opponibile.	
Completezza degli avvisi ex art. 498 c.p.c.:	Come unità negoziale n. 1 Data di notifica _____ al creditore _____ Data di notifica _____ al creditore _____ Data del deposito _____	Avviso ex art. 498 cpc (all. _____)
Stato di occupazione		
Immobile libero	Si/no	
Immobile abitato dall'esecutato in data anteriore alla notifica del pignoramento	Come unità negoziale n. 1 Si/no	Certificato di residenza e stato di famiglia
Immobile occupato dall'esecutato	Come unità negoziale n. 1 Si/no	
Immobile occupato da terzi	Come unità negoziale n. 1	Titolo del terzo (all. ...)
	No	
	L'immobile risulta occupato da _____ In virtù di:	
	- contratto di locazione/comodato: opponibile, con scadenza fissata al _____; termine per la disdetta _____ inviata /non inviata; non opponibile alla procedura in quanto _____;	
	- contratto di affitto di fondo rustico: opponibile, con scadenza fissata al _____; termine per la disdetta _____ inviata /non inviata; non opponibile alla procedura in quanto _____;	
	- provvedimento di assegnazione della casa coniugale opponibile/non opponibile alla procedura in quanto _____;	
	- atto costitutivo di diritto di usufrutto/uso/abitazione: opponibile, con scadenza fissata al _____; termine per la disdetta _____ inviata /non inviata; non opponibile alla procedura in quanto _____;	
- altro _____		
	Senza titolo opponibile	
Immobile ricadente in condominio	Come unità negoziale n. 1 Si/No	
Altri dati		

Data restituzione pignoramento dall'Uff. Giudiziario	[REDACTED]	
Iscrizione a ruolo	[REDACTED] Tempestiva/non tempestiva	Storico fascicolo telematico (all. [REDACTED])
Deposito titolo esecutivo con attestazione di conformità	[REDACTED] Tempestivo/non tempestivo	
Deposito precetto con attestazione di conformità	[REDACTED] Tempestivo/non tempestivo	
Deposito Istanza di vendita	[REDACTED] Tempestivo/non tempestivo	
Deposito nota di trascrizione del pignoramento:	[REDACTED]	Duplo nota di trascrizione (all. [REDACTED])
Completezza degli avvisi ex art. 498 c.p.c.:	Data di notifica [REDACTED] al creditore [REDACTED] Data di notifica [REDACTED] al creditore [REDACTED] Data del deposito [REDACTED] Creditori iscritti non avvisati e non intervenuti: [REDACTED]	Avviso ex art. 498 c.p.c. (all. [REDACTED])
Comunicazione decreto fissazione udienza ex art. 569/600 c.p.c.	Alla parte eseguita in data [REDACTED] a mezzo [REDACTED]	Ricevute di accettazione e consegna o ricevute racc/ar (all. [REDACTED])
	Al coniuge in regime di comunione dei beni in data [REDACTED] a mezzo [REDACTED]	
	Al debitore (se diverso dalla parte eseguita) in data [REDACTED] a mezzo [REDACTED]	
	Ai creditori iscritti non intervenuti in data [REDACTED] a mezzo [REDACTED] Creditori iscritti non avvisati: [REDACTED]	
	Ai comproprietari in data [REDACTED] a mezzo [REDACTED] Comproprietari non avvisati: [REDACTED]	
Deposito nota di precisazione dei crediti ex art. 569 co 1 cpc	No/Si Creditore proc. [REDACTED] Data del deposito [REDACTED] (tempestiva/intempestiva) Data della notifica al debitore [REDACTED] Creditore intervenuto [REDACTED]	Nota di precisazione del credito (all. [REDACTED])
Data del sopralluogo con l'esperto/immissione in possesso del custode	[REDACTED]	Verbale (all. [REDACTED])
Data deposito perizia di stima	[REDACTED]	
Completezza delle risposte ai quesiti del GE	Si/No Motivazione: [REDACTED]	
Congruità del valore di stima	Si/No Motivazione: [REDACTED]	

INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

1) Stato di occupazione

Stato di occupazione dell'immobile ad uso abitativo

Se l'immobile è abitato dal solo debitore o da questi unitamente al suo nucleo familiare è necessario acquisire, e allegare alla presente relazione, presso il competente ufficio anagrafe comunale, il certificato di residenza ed il certificato dello stato di famiglia del debitore, al fine di verificare se la residenza presso l'immobile pignorato sia precedente o successiva alla notifica del pignoramento.

(ovvero)

Il debitore o il terzo che occupa l'immobile hanno impedito al custode di poter accedere all'immobile pignorato e non hanno voluto rispondere alle domande loro rivolte, pertanto si chiede all'onorevole Giudice delle esecuzioni immobiliare di voler adottare i provvedimenti più opportuni di cui all'art. 560, c.p.c.

(ovvero)

L'immobile è occupato da [] in forza di titolo opponibile alla procedura, giusta contratto di locazione che si allega in copia. La data di scadenza del predetto contratto è fissata per il giorno []. Ho provveduto in data [] ad avvisare il locatore della mia nomina a custode intimandogli di versare sul conto della procedura tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato. A tal fine è stato aperto un conto presso la Banca [], agenzia di [], intestato alla procedura esecutiva. Ho chiesto altresì all'estimatore ing. [] di verificare la congruità del canone di locazione specificando che, qualora questo dovesse risultare inferiore ad un terzo dei correnti prezzi di mercato dovrà darne atto nella perizia di stima)

(ovvero)

L'immobile è occupato in forza di titolo non opponibile alla procedura. Ho provveduto in data [] ad avvisare l'occupante della mia nomina a custode intimandogli di versare sul conto della procedura tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato, specificandogli che le somme versate sono considerate quali indennità per occupazione illegittima. . A tal fine è stato aperto un conto presso la Banca [], agenzia di [], intestato alla procedura esecutiva.

(ovvero)

L'immobile è occupato da [] senza alcun titolo. Ho provveduto in data [] ad avvisare l'occupante della mia nomina a custode e questi mi ha chiesto di poter continuare ad abitare nell'immobile, finché lo stesso non venga aggiudicato, previo pagamento di una indennità di occupazione di €. []. Si chiede pertanto che il Giudice dell'esecuzione voglia valutare l'offerta formulata dall'occupante ed emettere i provvedimenti conseguenti.

Stato di occupazione dell'immobile ad uso diverso dell'abitazione

L'immobile è occupato dal debitore o da impresa individuale o società ad esso riconducibile. (Acquisire la visura camerale della impresa occupante al fine di verificare se la stessa è precedente alla data del pignoramento) L'immobile è adibito a [] (negozio, ufficio, laboratorio ecc);

(ovvero)

L'immobile è occupato da [] in forza di titolo opponibile alla procedura, giusta contratto di affitto che si allega in copia. La data di scadenza del predetto contratto è fissata per il giorno []. Ho provveduto in data [] ad avvisare l'affittuario della mia nomina a custode intimandogli di versare sul conto della procedura tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato. A tal fine è stato aperto un conto presso la Banca [], agenzia di [], intestato alla procedura esecutiva. Ho chiesto altresì all'estimatore ing. [] di verificare la congruità del canone di affitto specificando che, qualora questo dovesse risultare inferiore ad un terzo dei correnti prezzi di mercato dovrà darne atto nella perizia di stima);

(ovvero)

L'immobile è occupato in forza di titolo non opponibile alla procedura. Ho provveduto in data ad avvisare l'occupante della mia nomina a custode intimandogli di versare sul conto della procedura tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato, specificandogli che le somme versate sono considerate quali indennità per occupazione illegittima. A tal fine è stato aperto un conto presso la Banca [REDACTED], agenzia di [REDACTED], intestato alla procedura esecutiva.

(ovvero)

L'immobile è occupato da [REDACTED] senza alcun titolo. Ho provveduto in data [REDACTED] ad avvisare l'occupante della mia nomina a custode e questi mi ha chiesto di poter continuare ad abitare nell'immobile, finché lo stesso non venga aggiudicato, previo pagamento di una indennità di occupazione di €. [REDACTED]. Si chiede pertanto che il Giudice dell'esecuzione voglia valutare l'offerta formulata dall'occupante ed emettere i provvedimenti conseguenti.

Stato di occupazione di terreni

Gli appezzamenti di terreno oggetto di pignoramento sono occupati occupati dal debitore o da impresa individuale o società ad esso riconducibile. Sui terreni al momento dell'occupazione insistono le seguenti colture e/o lavorazioni [REDACTED];

(ovvero)

Gli appezzamenti di terreno oggetto di pignoramento sono occupati da [REDACTED] in forza di titolo opponibile alla procedura, giusta contratto di affitto (indicare il tipo di contratto agrario) che si allega in copia. La data di scadenza del predetto contratto è fissata per il giorno [REDACTED]. Ho provveduto in data [REDACTED] ad avvisare l'affittuario della mia nomina a custode intimandogli di versare sul conto della procedura tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato. A tal fine è stato aperto un conto presso la Banca [REDACTED] agenzia di [REDACTED], intestato alla procedura esecutiva. Ho chiesto altresì all'estimatore ing. [REDACTED] di verificare la congruità del canone di affitto specificando che, qualora questo dovesse risultare inferiore ad un terzo dei correnti prezzi di mercato dovrà darne atto nella perizia di stima). Sui terreni al momento dell'occupazione insistono le seguenti colture e/o lavorazioni: [REDACTED];

(ovvero)

Gli appezzamenti di terreno oggetto di pignoramento sono occupati in forza di titolo non opponibile alla procedura. Ho provveduto in data [REDACTED] ad avvisare l'occupante della mia nomina a custode intimandogli di versare sul conto della procedura tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato, specificandogli che le somme versate sono considerate quali indennità per occupazione illegittima. A tal fine è stato aperto un conto presso la Banca [REDACTED], agenzia di [REDACTED], intestato alla procedura esecutiva. Sui terreni al momento dell'occupazione insistono le seguenti colture e/o lavorazioni.

(ovvero)

Gli appezzamenti di terreno oggetto di pignoramento sono occupati da [REDACTED] senza alcun titolo. Ho provveduto in data [REDACTED] ad avvisare l'occupante della mia nomina a custode e questi mi ha chiesto di poter continuare a coltivare i terreni finché gli stessi non vengano aggiudicati, previo pagamento di una indennità di occupazione di €. [REDACTED]. Si chiede pertanto che il Giudice dell'esecuzione voglia valutare l'offerta formulata dall'occupante ed emettere i provvedimenti conseguenti. Sui terreni al momento dell'occupazione insistono le seguenti colture e/o lavorazioni: [REDACTED]

2) Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile al momento dell'accesso si presentava in discreto stato di conservazione (ovvero) presenta le seguenti criticità: [REDACTED]

L'immobile oggetto di custodia ricade nel condominio denominato [] amministrato dal sig. []. In data [] ho provveduto ad inviargli una comunicazione con la quale l'ho portato a conoscenza della mia nomina e l'ho avvisato 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. L'ho inoltre invitato 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; 4) l'eventuale delibera di esecuzione di lavori straordinari nell'anno corrente ed in quello precedente.

3) Provvedimenti adottati

(cambio serrature, accesso con l'ausilio della forza pubblica, comunicazioni ad enti, comunicazioni a confinanti ecc.)

4) Provvedimenti da adottare

Segnalare al Giudice eventuali situazioni che richiedano un provvedimento ex art. 560 cpc, autorizzazioni ad occupare l'immobile, richiesta di liberazione dell'immobile, interventi di manutenzione straordinaria ecc.

RENDICONTO

Data	Attività	Spesa ⁵	Causale
	Esame fascicolo		
	comunicazione nomina creditore procedente		Pec
	comunicazione nomina debitore esecutato e indicazione data sopralluogo		Racc. a/r
	Sopralluogo immobile		
	Comunicazione nomina amministratore condominio		Mail
	Richiesta all'occupante dei canoni di locazione/indennità di occupazione		Racc. a/r
	Invio disdetta contratto di locazione		
	Altro		

Data	Frutti della procedura	mensilità	allegati
			Estratto conto procedura (all.24)
	Indennità di occupazione lotto.....		
	Canone locazione lotto...		

⁵ Inserire le sole spese documentate.

Il conto della gestione della custodia giudiziaria alla data odierna risulta essere il seguente:

Totale entrate:	€ 0,00
Totale spese:	€ 0,00
Saldo della gestione:	€ 0,00

Con osservanza

Lì,

Il Custode Giudiziario
