



Proc. N.118/2024

Cron. N. _____

TRIBUNALE DI CHIETI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONFERIMENTO DELL'INCARICO ALL'ESPERTO E NOMINA DEL CUSTODE

Il Giudice dell'Esecuzione,

- letta l'istanza di vendita depositata nella presente procedura esecutiva con la quale si chiede di procedersi alla vendita forzata dei beni immobili pignorati ai sensi dell'art. 567 e segg. c.p.c.;
- ritenuto che appare opportuno nominare un esperto per la valutazione del compendio pignorato e per la conseguente fissazione del prezzo base d'asta;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla nomina di un custode giudiziario per l'adempimento delle attività esecutive;
- visti gli artt. 485, 559, 568-bis, 569, 161 e 173 bis disp. att. c.p.c.;

NOMINA

quale esperto Piernicola Iubatti BTTPNC80B10G141X subordinando il conferimento dell'incarico all'iscrizione del professionista nel registro **REGINDE**.

L'esperto nominato dovrà provvedere alla redazione della relazione di stima rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;
- 2) identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- 3) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
- 4) attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., ricostruisca le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;
- 5) in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in



opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;

- 6) accerti la 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 vigente normativa ex art. 173 bis att. c.p.c.;
- 7) provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7, 8 e 9, come introdotti dal D.L. N. 83/15 conv. in L. N.132/15;
- 8) in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme e la sanabilità anche in ragione delle Leggi L. 724/94, D.L. 269/03 (recepita solo da alcune regioni), D.P.R. 380/01;
- 9) accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020);
- 10) accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;
- 11) accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;
- 12) accerti 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;
- 13) accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 14) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. N. 83/15;
- 15) dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportate nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;
- 16) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;
- 17) riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);
- 18) ***ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE;***
- 19) verifichi le certificazioni ex art. 6 D. L.vo 311/06.

AVVISA IL CONSULENTE

ex art. 161 disp. att. c.p.c che il giuramento dovrà essere depositato telematicamente, entro giorni 7 dal



ricevimento del provvedimento di nomina, mediante compilazione del modello allegato al presente decreto provvisto di firma digitale, ammonendolo alla partecipazione all'udienza onde fornire chiarimenti o approfondimenti necessari.

La redazione della relazione di stima dovrà essere effettuata mediante l'utilizzo di apposito sistema informatico rinvenibile sul sito del Tribunale di Chieti www.tribunaledichieti.it nella sezione "Area periti- Perizia Telematica".

Inoltre, l'istanza di liquidazione degli onorari del CTU dovrà essere redatta secondo il "Protocollo d'intesa" stipulato il 18/01/2021 tra i Tribunali Chieti, Lanciano, Vasto e gli Ordini e Collegi Professionali Tecnici.

Ritenuto che tra la data del presente provvedimento e la data di comparizione delle parti non possono decorre più di **novanta giorni ex D.L. N.83/15**, tenuto conto del carico del ruolo assegnato al G.E. **FISSA l'udienza del 12.2.2025 ore 9.00**, per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. e dei creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti, per la determinazione delle modalità della vendita.

CONCEDE

al nominato perito il termine di **30 giorni** prima della suddetta udienza per il deposito telematico in cancelleria:

- della relazione peritale**, previo invio della stessa, con le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore esecutato, anche se non costituito, almeno **30 giorni** prima dell'udienza fissata, con invito a far pervenire eventuali note nei tempi e nei modi indicati all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari;
- di altra copia della relazione peritale**, per uso pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet, con l'omessa indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso.
- di eventuale istanza di proroga dei termini** per il deposito dell'elaborato, ai sensi dell'art. 154 c.p.c., con la precisazione che l'accoglimento dell'istanza di proroga è condizionata all'esistenza di documentate e comprovate cause oggettive.

AVVERTE IL CONSULENTE

il ritardo nel deposito dell'elaborato e/o dell'istanza di proroga comporterà una decurtazione del 30% dell'onorario.

Inoltre, il ripetuto mancato rispetto dei termini da parte del consulente sarà oggetto di immediata segnalazione al Presidente del Tribunale e all'Ordine di appartenenza del perito.

NOMINA

quale custode degli immobili pignorati il Dott- Dott.ssa Avv. Graziano Menè con l'onere di depositare entro 5 giorni formale accettazione dell'incarico.



Il professionista dovrà svolgere le seguenti attività:

- 1) Controllare, unitamente all'esperto nominato, la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;
- 2) Redigere e depositare apposita relazione informativa sulle attività svolte ai sensi del precedente num. 1) nel termine di gg. 30;
- 3) Procedere tempestivamente all'accesso ai luoghi verificando lo stato di occupazione degli immobili pignorati;
- 4) Vigilare, nel caso l'immobile costituisca abitazione principale del debitore, che questi ed il suo nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino la sua integrità, dovendo, in caso contrario, provvedere alla liberazione immediata dell'immobile nelle forme e nei modi di cui all'art. 560 c.p.c.
- 5) Procedere alla liberazione immediata degli immobili pignorati, ex art. 560 c.p.c., qualora non abitati dal debitore e dal suo nucleo familiare, ovvero occupati senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura;
- 6) Consegnare all'esecutato gli allegati A e B al presente provvedimento debitamente compilati nelle parti mancanti.

AVVISA IL CREDITORE

- che ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. ad opera della L. n. 12 dell'11/02/2019, salvo quanto disposto dagli artt. 565 e 566 c.p.c. non oltre trenta giorni prima della sopra indicata udienza, il creditore pignorante ed i creditori già intervenuti depositino un atto, sottoscritto personalmente dal creditore e previamente notificato al debitore esecutato nel quale è indicato l'ammontare del residuo credito per cui si procede, comprensivo degli interessi maturati, del criterio di calcolo di quelli in corso di maturazione e delle spese sostenute fino all'udienza. In difetto, agli effetti della liquidazione della somma di cui al primo comma dell'art. 495 c.p.c. il credito resta definitivamente fissato nell'importo indicato nell'atto di precetto o di intervento maggiorato dei soli interessi al tasso legale e delle spese successive.

AVVISA IL DEBITORE

- che all'udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita dell'immobile;
- che, ex art. 568 bis c.p.c., con istanza depositata non oltre dieci giorni prima dell'udienza prevista dall'art.569, primo comma, può chiedere al giudice dell'esecuzione di disporre la **vendita diretta** dell'immobile pignorato o di uno degli immobili pignorati per un prezzo non inferiore al valore indicato nella relazione di stima di cui all'articolo 173-bis, terzo comma;
- che è sua facoltà, allo scopo di evitare la vendita, di chiedere la **conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c.** anche come modificato ex D.L. N.83/15 nonché dalla L. n. 12 dell'11/02/2019;
- che è sua facoltà, ex art. 480, 2° comma, c.p.c., ricorrere all'ausilio di un organismo di composizione della crisi o di un professionista nominato dal giudice attraverso il quale concludere con il creditore un accordo di



composizione della crisi o proporre allo stesso un piano del consumatore. (pag.4 CSM):

- che alla suddetta udienza verrà altresì nominato un professionista delegato alla vendita del compendio pignorato;
- che il giudice potrà revocare in ogni momento l'eventuale autorizzazione ad abitare l'immobile pignorato in caso di comportamenti del debitore tesi ad ostacolare la vendita (es. rifiuto di far visitare l'immobile ai potenziali acquirenti).

Manda alla cancelleria per la comunicazione del presente decreto al perito, al custode, alle parti, ai creditori iscritti intervenuti e non ed agli eventuali comproprietari.

Chieti, 18.11.2024

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Francesco Turco

ALLEGATO A

INFORMATIVA PER IL DEBITORE

I creditori hanno chiesto al Tribunale di vendere i beni immobili pignorati di sua proprietà, allo scopo di pagare, con il ricavato tutti i suoi debiti.

La procedura di vendita è stata assegnata al giudice dell'esecuzione Dott. _____ ed iscritta al n. _____ R.G. esec. Trib.

COSA ACCADRÀ ORA:

Il giudice dell'esecuzione ha già nominato un custode e un esperto estimatore (cioè un tecnico iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale) per valutare il suo immobile.

L'esperto, prima di iniziare le sue operazioni, le darà avviso con raccomandata; farà un sopralluogo nel bene e, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione.

Il Giudice dell'esecuzione ha già fissato per il giorno _____ l'udienza per esaminare tale relazione di stima ed in quella occasione sarà inoltre fissata la data della vendita dell'immobile, in genere a circa _____ mesi di distanza dalla udienza.

Le verrà ordinariamente consentito di continuare ad abitare nell'immobile sino alla aggiudicazione di quest'ultimo (*eventualmente: fino a quando sarà disposta la vendita*).

Se però il giudice dovesse constatare che con il suo comportamento lei intende fare ostruzionismo (es. rifiutandosi di far visitare l'immobile all'esperto o ai possibili acquirenti), potrà disporre l'immediato rilascio del bene (anche prima della udienza sopra indicata).

(Eventualmente: In tale udienza il Giudice dell'Esecuzione emetterà l'ordine di liberazione dell'immobile che il custode giudiziario dovrà mettere in esecuzione con il conseguente rilascio del bene da parte del debitore)

Per le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili diversi dall'abitazione che costituisce prima casa per il debitore, il giudice dell'esecuzione ordinerà invece la liberazione dell'immobile pignorato, (anche in funzione della più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura), di regola con l'emissione dell'ordinanza di vendita. - Avvenuta l'aggiudicazione, la liberazione sarà attuata dal custode, a spese della procedura, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560 c.p.c. comma 10; in tale ultimo caso la liberazione potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. - Il provvedimento di liberazione dell'immobile e/ o l'ingiunzione di rilascio contenuto nel decreto di trasferimento saranno attuati dal custode giudiziario, anche mediante l'ausilio della forza pubblica. - L'occupante, in vista della liberazione dell'immobile e, comunque, quando ne verrà estromesso, dovrà sgomberarlo di tutti i mobili e i documenti che contiene nel termine assegnato dal custode e, comunque, non oltre 30 giorni; in difetto gli stessi saranno considerati abbandonati e perciò smaltiti o distrutti.

COSA CONVIENE FARE:



E' ancora possibile porre rimedio alla situazione sopra descritta, con l'ausilio di un Organismo di Composizione della Crisi, concludendo con tutti i creditori un accordo di composizione della crisi oppure proponendo agli stessi un piano di ristrutturazione dei debiti del consumatore, così come le è stato già indicato in atto di precetto.

Per tali procedure, tuttavia, è necessaria l'assistenza di un legale.

Se lei può pagare tutto, è possibile chiedere, fino all'udienza fissata ex art. 569 cpc, la conversione del pignoramento immobiliare che comporta il pagamento della somma dovuta in un massimo di 48 rate, a patto che si abbia la disponibilità di una somma da versare subito pari ad un sesto dei debiti.

Per avvalersi del procedimento indicato è necessario presentare al giudice un'istanza (conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 del codice di procedura civile) corredata da un deposito in denaro di una somma pari ad un sesto del totale dei crediti vantati nei suoi confronti dal creditore procedente e dai creditori intervenuti.

Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni al custode.

È però necessario che l'istanza di conversione sia presentata il prima possibile.

L'istanza di conversione è, infatti, inammissibile se presentata dopo che il giudice abbia autorizzato la vendita del bene o disposto la sua assegnazione.

È poi in ogni caso conveniente pagare tempestivamente perché il credito vantato da ciascun creditore è destinato ad aumentare a causa degli interessi che maturano periodicamente e delle spese.

Inoltre, sono poste a suo carico anche le spese di procedura e degli avvocati dei creditori, che aumentano via via con il passare del tempo: è, pertanto, suo interesse attivarsi subito.

Ad esempio, se riesce a proporre l'istanza di conversione prima che il perito rediga la perizia, risparmierà il compenso al professionista.

Sono a suo carico, infatti, in primo luogo, le spese relative allo svolgimento della procedura ed, in secondo luogo, le spese legali sostenute da ciascuno dei creditori.

Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni al custode.

Se lei è in grado di pagare solo una parte dei suoi debiti, è necessario proporre –a tutti i creditori che partecipano alla vendita - un accordo, secondo le sue possibilità. Un accordo potrebbe prevedere ad esempio una riduzione del capitale e/o degli interessi, in misura varia (e che dipende da molteplici fattori: valore del bene pignorato, serietà della proposta, tempi di pagamento ecc.), ed anche una dilazione nei pagamenti.

I creditori in genere sono disponibili ad esaminare proposte serie, anche a costo di una decurtazione del proprio credito o della concessione di rateazioni.

Qualsiasi trattativa deve essere condotta con tutti i creditori che partecipano al processo: basta infatti che un solo creditore munito di titolo esecutivo chieda la vendita perché si debba disporla.

Per i motivi già illustrati è consigliabile che anche le proposte transattive siano fatte ai creditori il più presto possibile.

Se non è in grado di pagare nulla, è ben possibile che cerchi lei un acquirente, privatamente.

L'esistenza del pignoramento non impedisce, infatti, la vendita dell'immobile da parte sua purché vi sia il consenso dei creditori ai quali sarà versato il ricavato della vendita, nei limiti del loro credito. In questo caso i creditori contestualmente all'incasso delle somme autorizzeranno la cancellazione delle eventuali ipoteche e del pignoramento.

Può inoltre, come previsto dall'art.568 bis c.p.c., non oltre dieci giorni prima della udienza prevista dall'articolo 569, primo comma, depositare istanza per richiedere al giudice dell'esecuzione di disporre la vendita diretta dell'immobile pignorato o di uno degli immobili pignorati per un prezzo non inferiore al valore indicato nella relazione di stima di cui all'articolo 173-bis, terzo comma, delle disposizioni d'attuazione al c.p.c.

A pena di inammissibilità, unitamente all'istanza di cui al primo comma, deve essere depositata in cancelleria l'offerta di acquisto, nonché una cauzione non inferiore al decimo del prezzo offerto.

L'istanza e l'offerta sono notificate a cura dell'offerente o del debitore almeno cinque giorni prima dell'udienza prevista dall'articolo 569 c.p.c. al creditore procedente, ai creditori di cui all'articolo 498 c.p.c. e a quelli intervenuti prima del deposito dell'offerta medesima.

In questo modo si potrà evitare che, di vendita in vendita, il valore del bene scenda fino a giungere dopo poche vendite negative ad un valore pari al 15% di quello stabilito dal perito.



La soluzione di trovare un acquirente “privato” è preferibile soprattutto se il valore degli immobili è superiore al valore dei debiti. Se infatti, una volta venduto l’immobile e pagati i creditori, residua parte del prezzo, essa spetterà a lei: e tale parte sarà tanto maggiore quanto più alto sarà il prezzo di vendita.

IN OGNI CASO:

È previsto dall’art. 624 *bis* del codice di procedura civile che, su richiesta di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (provvedimento del giudice, atto di notaio o titolo di credito, come cambiale o assegno, per esempio), il processo, sentito il parere del debitore, possa essere sospeso fino ad un tempo massimo di ventiquattro mesi.

Si tratta di una sospensione che può essere disposta una sola volta (anche se concessa per un tempo inferiore a quello massimo di due anni) e la relativa richiesta può essere proposta soltanto fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, dopo la data fissata per la vendita senza incanto, se questa non abbia avuto luogo e si debba procedere all’incanto, soltanto fino a quindici giorni prima dell’incanto.

Nel caso in cui la sospensione venga disposta dopo che è stata eseguita la pubblicità per la vendita, le spese sono maggiori ed aumentano anche perché va pubblicato sul sito Internet il provvedimento di sospensione.

Tuttavia è necessario il consenso di tutti i creditori poiché se un solo creditore munito di titolo esecutivo si oppone alla sospensione concordata ovvero ne chiede, in qualsiasi momento, la revoca, la procedura deve proseguire.

Consideri, inoltre, che nel processo, dopo il suo inizio, possono far valere pretese in suo danno anche altri creditori, oltre a quelli che lo hanno iniziato; peraltro, se ci sono più processi contro di lei (perché ognuno dei creditori ha iniziato un suo processo nei suoi confronti) essi saranno riuniti in uno solo: in questo caso, deve trattare con tutti i creditori di ciascun procedimento.

Per sapere chi sono e quanti sono oggi i creditori della procedura, è possibile chiedere informazioni al custode.

AVVERTENZA SU RESIDENZA O DOMICILIO:

Se non lo ha già fatto, a seguito dell’invito contenuto nell’atto di pignoramento, il debitore deve effettuare presso la cancelleria del giudice dell’esecuzione (Tribunale civile di, via) la dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del Tribunale di

In mancanza della dichiarazione di residenza o della elezione di domicilio tutti gli atti e gli avvisi diretti al debitore saranno comunicati presso la cancelleria.

Di questi avvisi, pertanto, potrebbe non avere mai effettiva conoscenza e la procedura potrebbe concludersi validamente nei suoi confronti senza che lei ne abbia saputo nulla.

Si rammenta, ancora, che la opposizione alla esecuzione può essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l’assegnazione quando si intenda contestare la impignorabilità dei beni ovvero lamentare la insussistenza del diritto dei creditori a procedere esecutivamente in relazione a fatti già verificatisi alla data di emanazione delle ordinanze di vendita ovvero di assegnazione (ad esempio pagamento del debito ovvero caducazione per fatto sopravvenuto del titolo esecutivo), salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero l’opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.

AVVERTENZA PER IL CONSUMATORE: La sentenza Cass. Sez. U - , Sentenza n. 9479 del 06/04/2023 ha stabilito che:

- a) Ai fini del rispetto del principio di effettività della tutela giurisdizionale dei diritti riconosciuti al consumatore dalla direttiva 93/13/CEE, concernente le clausole abusive dei contratti stipulati tra un professionista e un consumatore, e dalle sentenze della CGUE del 17 maggio 2022, nel caso in cui il decreto ingiuntivo non opposto, su cui sia fondata l’esecuzione o l’intervento del creditore, non sia motivato in ordine al carattere non abusivo delle clausole del contratto fonte del credito oggetto d’ingiunzione, il giudice dell’esecuzione ha il dovere di controllare d’ufficio l’eventuale carattere abusivo delle clausole che incidono sulla sussistenza o sull’entità del credito azionato, nel contraddittorio e previa instaurazione di una sommaria istruttoria, a prescindere dalla proposizione di un’opposizione esecutiva (potendo, ove non adito prima dalle parti, dare atto, nel provvedimento di fissazione dell’udienza, della mancanza di motivazione del decreto ingiuntivo e invitare il creditore, procedente o intervenuto, a produrre il contratto); il giudice



dell'esecuzione è altresì tenuto a informare le parti dell'esito del controllo svolto - avvertendo il consumatore che entro quaranta giorni da tale informazione ha facoltà di proporre opposizione al decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 650 c.p.c., esclusivamente per far accertare il carattere abusivo delle clausole incidenti sul credito oggetto di ingiunzione - e a soprassedere alla vendita o all'assegnazione del bene o del credito fino alla vana scadenza del predetto termine o alle determinazioni del giudice dell'opposizione sull'istanza ex art. 649 c.p.c.;

- b) Ai fini del rispetto del principio di effettività della tutela giurisdizionale dei diritti riconosciuti al consumatore dalla direttiva 93/13/CEE, concernente le clausole abusive dei contratti stipulati tra un professionista e un consumatore, e dalle sentenze della CGUE del 17 maggio 2022, quando il titolo azionato è un decreto ingiuntivo non opposto e non motivato sul carattere non abusivo delle clausole del contratto che è fonte del credito ingiunto, ferma la rilevabilità d'ufficio della nullità di protezione, l'opposizione all'esecuzione ex art. 615, comma 1, c.p.c. proposta dal debitore per far valere l'abusività delle clausole va riqualficata come opposizione tardiva ex art. 650 c.p.c. e rimessa alla decisione del giudice di questa, operando la "translatio iudicii"; nella medesima ipotesi, se il debitore ha proposto l'opposizione ex art. 615, comma 2, c.p.c. per far valere l'abusività di una clausola, il giudice dell'esecuzione deve dare termine di 40 giorni per proporre l'opposizione tardiva ex art. 650 c.p.c. (se del caso anche rilevando l'abusività di altre clausole), senza procedere alla vendita o all'assegnazione del bene o del credito sino alle determinazioni del giudice dell'opposizione tardiva sull'istanza ex art. 649 c.p.c.;
- c) Ai fini del rispetto del principio di effettività della tutela giurisdizionale dei diritti riconosciuti al consumatore dalla direttiva 93/13/CEE, concernente le clausole abusive dei contratti stipulati tra un professionista e un consumatore, e dalle sentenze della CGUE del 17 maggio 2022, l'opposizione tardiva (ex art. 650 c.p.c.) al decreto ingiuntivo non motivato in ordine al carattere non abusivo delle clausole del contratto fonte del diritto azionato in via monitoria può riguardare esclusivamente il profilo di abusività di dette clausole; conseguentemente, il giudice dell'opposizione ha il potere (ex art. 649 c.p.c.) di sospendere, in tutto o in parte, l'esecutorietà del provvedimento monitorio a seconda degli effetti che l'accertamento sull'abusività delle clausole negoziali potrebbe comportare sul titolo giudiziale.



RUOLO DEL CUSTODE E DOVERI DELL'OCCUPANTE L'IMMOBILE

Il Giudice dell'esecuzione ha nominato il custode dell'immobile, che risulta dal provvedimento di nomina che è stato notificato.

Il custode giudiziario deve effettuare un primo accesso presso l'immobile pignorato e verificare se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi.

Tra i compiti del custode, che le verranno dallo stesso illustrati, vi è anche quello di informarla dello stato del processo esecutivo che si svolge in suo danno nonché dei doveri dell'occupante dell'immobile, che vengono qui di seguito precisati:

- l'occupante è divenuto "*mero detentore*" dell'unità immobiliare pignorata e, nel caso si tratti della parte esecutata, potrà continuare ad abitarla alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c.;
- l'occupante deve consentire i sopralluoghi dell'esperto estimatore anche all'interno dell'immobile;
- l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita da parte dei terzi interessati all'acquisto del bene accompagnati dal custode (o da suo ausiliario);
- la parte esecutata deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura ed astenersi dal percepire i frutti e le rendite del bene, che saranno invece acquisiti dalla procedura;
- in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, o, come già detto, nel caso in cui vi sarà qualsiasi comportamento ostruzionistico il giudice potrà revocare l'autorizzazione ad abitare l'immobile e comunque potrà ordinare l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata o dell'occupante senza titolo.

Si precisa che per occupante si intende chiunque utilizzi l'immobile e, dunque, non solo l'esecutato e i suoi familiari, ma qualunque altro soggetto, indipendentemente dal rapporto che intercorre tra questo ed il debitore.

Il debitore esecutato potrà chiedere al custode qualsiasi ulteriore informazione.

AVVERTENZE PER I COMPROPRIETARI:

I creditori hanno chiesto di vendere la parte dell'immobile di proprietà del debitore, allo scopo di pagare, con il ricavato, i debiti.

Anche se voi comproprietari non siete debitori, il Tribunale può vendere tutto l'immobile (e quindi anche la vostra quota).

Se siete in grado di acquistare la quota del debitore, fatelo presente al giudice o al custode.

In tal caso, si potrà procedere allo scioglimento della comunione con un processo di divisione che si svolge dinanzi allo stesso giudice dell'esecuzione; la somma versata per l'acquisto della quota si sostituirà alla quota pignorata ed il bene verrà attribuito per intero ad uno o più dei comproprietari, diversi dal debitore, che ne abbiano fatto richiesta e pagato la quota.

L'altra soluzione per evitare la vendita è che raggiungete un accordo con i creditori pagando i debiti per conto dell'esecutato.

