

REG. ES. N. 31/21

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

□ □ □

Dr. Francesco Lauricella

- Letti gli atti del procedimento esecutivo indicato in epigrafe, pendente nei confronti di

- Vista l'istanza di vendita depositata nel procedimento nel procedimento ed esaminata la documentazione ex art. 567 co. II cpc prodotta ;
- VISTO l' art. 569 co. I cpc;

PQM

FISSA

Per la comparizione delle parti e dei creditori ex art. 498 cpc non intervenuti, nonché degli altri creditori interessati, l'udienza del 16/6/2022 che si terrà a trattazione scritta . Assegna alle parti termine fino a cinque giorni prima per il deposito di note scritte di udienza, allo scopo di provvedere sull'istanza di vendita, con l'avvertenza che nella stessa udienza dovranno essere proposte a pena di decadenza le opposizioni agli atti esecutivi .

NOMINA

Quale CTU l'Arch. Anzalone Raimonda all'indirizzo risultante agli atti di questa A.G.
- con facoltà di accettazione, in modalità telematica, della nomina, o, alternativamente, con obbligo di presentarsi in Cancelleria al fine di accettare l'incarico nel termine di



giorni 5 dalla notifica del presente provvedimento - al fine di provvedere ai seguenti adempimenti nel rispetto dei criteri indicati nell'art. 468 cpc e 173 bis disp.att. cpc:

- identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;
- operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale;
- specificare : - lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento); - l'esistenza : - di formalità ,vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica ; - di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente ;
- verificare la regolarità edilizia e urbanistica *del bene* nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE solo in prossimità dell'aggiudicazione (per i fabbricati);
- verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;



- quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiaria in proprietà piena ed esclusiva;
- Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato **“CRITICITA’”** se sussistano cause che ostino alla vendita ;
- intervenire all' udienza ex art. 569 cpc *sopra* fissata allo scopo di rendere i chiarimenti che gli siano stati sollecitati dalle parti con specifica nota scritta;
- redigere relazione scritta nel termine di giorni 60 (non suscettibili di proroga se non per impossibilità obiettiva) dalla notifica del presente provvedimento, e provvedere, entro i 5 giorni successivi allo scadere di tale termine, a depositare, unitamente agli allegati anche fotografici, la medesima relazione, in forma telematica, in Cancelleria, nonché a notificarla, nel medesimo ultimo termine, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, a mezzo pec, e solo se ciò non sia assolutamente possibile attraverso telefax ; inoltre, innanzitutto, proceda a farne notifica per pec o attraverso posta tradizionale ordinaria al debitore esecutato (depositando la prova dell'avvenuta regolare notifica, in allegato a **specifico e separata nota dedicata alla “notifica dell'atto peritale a parte debitrice”** , nota separata da trasmettere possibilmente anche anteriormente al deposito della relazione) con invito ai destinatari che possono fargli pervenire osservazioni scritte nei quindici giorni successivi, osservazioni alle quali dovrà rispondere per iscritto, nei successivi ulteriori quindici giorni, con ulteriore deposito telematico, prendendo specifiche e puntuali posizioni sui singoli punti rilevati come problematici dalle parti .
- Pone a carico del creditore procedente in favore del CTU sopra nominato il pagamento dell'acconto di Euro 1.000,00 sulle complessive spettanze, nel termine di giorni 30 dalla notifica del presente provvedimento.

NOMINA

Sin d'ora custode del compendio pignorato l'Avv. Fabio Gallo, affinché lo stesso provveda alla conservazione, alla migliore fruttificazione, al collocamento locativo degli immobili con incarico di redigere e depositare entro il termine di giorni 20 dalla nomina



una prima relazione illustrativa sullo stato di detenzione attuale degli immobili staggiti e sulle attività da compiere per gli scopi sopra indicati .

Liquida, quale anticipo per spettanze di custodia la somma di Euro 600,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Manda la Cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Caltanissetta, 22/1/2022

Il Giudice dell'Esecuzione

Dr. F. Lauricella

