



Tribunale di Sulmona

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROVVEDIMENTO DI FISSAZIONE PRIMA UDIENZA

NOMINA DELL'ESPERTO E DEL CUSTODE GIUDIZIARIO (ARTT. 559 – 569 C.P.C.)

Il Giudice dell'Esecuzione

letti gli atti della procedura n.55/2025

promossa da Guber Banca s.p.a.

contro

■■■■ + 1

Visti gli art. 569 c.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c.

nomina quale esperto l'arch. Lerza Raffaello

e dispone che, ricevuta la nomina, l'esperto provveda ad accettare l'incarico compilando l'allegato stampato per il giuramento e depositandolo nel fascicolo telematico firmandolo digitalmente.

Dispone fin da ora, che lo stesso, controllata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice di procedura civile, anche con la collaborazione del custode che con il presente atto si nomina, proceda alla redazione di una relazione di stima da cui risultino:

- 1) l'identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) l'esistenza di formalità, vincoli ed 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;



- 4) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 5) la verifica della regolarità edilizia ed 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;
- 6) l'eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene.

Dispone inoltre che l'esperto, terminata la relazione, ne invii copie ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria od elettronica nel rispetto, in quest'ultimo caso, della relativa normativa, invitandolo inoltre a comparire all'udienza predetta per rendere chiarimenti ove le parti gli abbiano inviato, almeno quindici giorni prima, note alla relazione.

Dispone infine, qualora sia necessario procedere all'accatastamento o frazionamento del bene, che l'esperto riferisca tempestivamente al giudice dell'esecuzione per le necessarie autorizzazioni.

Dica inoltre se è possibile separare in natura il bene pignorato.

Rediga progetto divisionale con conguagli.

Fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote.

Depositi l'elaborato peritale, firmato digitalmente, nel fascicolo telematico.

AVVISA IL CTU NOMINATO CHE NON SARANNO CONCESSE PROROGHE PER IL DEPOSITO DELLA RELAZIONE DI STIMA SE NON PER GRAVI MOTIVI COMPIUTAMENTE DOCUMENTATI.

In caso di ritardo nel fornire risposte e documenti da parte delle pubbliche amministrazioni il CTU avviserà prontamente il G.E. che inoltrerà gli atti alla Procura della Repubblica per le determinazioni di competenza.

Visti gli art. 559 e 560 c.p.c. nel testo introdotto dalla L.14 maggio 2005 n.80 e successivamente modificato dall'art. 1 legge 28 dicembre 2005 n. 263;

visto l'art. 179 ter disp. Att. C.p.c.;

ritenuto che sia necessario, onde garantire il buon andamento della procedura e la sua rapida definizione, procedere all'immediata nomina del custode giudiziario già in questa fase;

ritenuto peraltro che tale scelta, oltre che a criteri di efficienza risponda anche alla necessità di rendere edotto il debitore dell'esistenza della procedura esecutiva e dei suoi sviluppi anche al fine di verificare la possibilità di addivenire a una soluzione transattiva o alla conversione del pignoramento,



nomina

custode dei beni pignorati, in sostituzione del debitore esecutato, il seguente professionista:

avv. Stefania Di Clemente

disponendo che lo stesso:

proceda ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c. alla preliminare verifica della documentazione in atti, di concerto con l'esperto stimatore, segnalando le cause che sulla base degli atti possano determinare la chiusura anticipata della procedura esecutiva, nonché indicare al creditore le eventuali lacune o imprecisioni invitandolo a regolarizzare gli atti prima della udienza fissata per la autorizzazione alla vendita;

predisponga apposita relazione informativa al G.E.:

-in particolare il custode preciserà se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni (ovvero gli accertamenti eseguiti dal notaio che ha redatto la relazione, in caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva) si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, ovvero se detta certificazione espressamente indichi il detto atto, segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale il custode dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato; in caso di: 1) trascrizione di domanda giudiziale avente ad oggetto l'immobile pignorato, il custode provvederà a consultare il ruolo presso la cancelleria del tribunale ove è incardinato il giudizio, verificandone l'oggetto e l'attuale pendenza (o meno) e acquisendo ogni utile informazione sull'evoluzione e/o l'esito dello stesso, rendendone edotto il giudice dell'esecuzione; 2) in caso di trascrizione di provvedimento di sequestro o confisca penale, il custode (all'uopo espressamente autorizzato sin d'ora da questo giudice) provvederà a richiedere ed acquisire presso il competente ufficio giudiziario copia del provvedimento in questione (in versione integrale al fine di rendere edotto il GE del titolo di reato per cui è insorto il vincolo) ed a contattare l'amministratore giudiziario all'uopo nominato, al fine di verificare la perseguibilità della procedura;

-nel caso in cui il titolo esecutivo azionato sia costituito da decreto ingiuntivo non opposto – il custode lo segnalerà al giudice dell'esecuzione nella ipotesi in cui il debitore sia soggetto persona fisica o condomino, analogo rilievo dovrà essere eseguito anche in relazione al titolo esecutivo di creditori eventualmente intervenuti;

-rediga apposita relazione illustrativa iniziale e rendiconto finale dopo la comunicazione, da parte del delegato, dell'avvenuta aggiudicazione;

-collabori con l'esperto consentendogli di accedere nell'immobile oggetto di stima, resolvendo inoltre, ove possibile, difficoltà e problematiche legate alla materiale stesura dell'elaborato;

-acceda nel cespite procedendo, con l'ausilio di un fabbro, alla sostituzione delle serrature ove lo stesso non sia abitato, chiedendo nel caso contrario al G.E., semprechè l'immobile non sia adibito ad abitazione



principale del debitore e lo stesso non venga autorizzato ad abitarlo, l'emissione dell'ordine di liberazione ed eseguendo poi lo stesso secondo quanto in seguito si andrà a rilevare;

-garantisca, anche per il tramite di un suo delegato, agli interessati a presentare offerte d'acquisto la possibilità di visitare i beni in vendita nei giorni e nei tempi che saranno di volta in volta concordati (di tutte le visite effettuate questo Ufficio dovrà ricevere apposito prospetto riepilogativo e gli interessati non dovranno incontrarsi tra loro né dovranno essere fornite ad alcuno le loro generalità);

-provveda all'amministrazione e gestione dell'immobile pignorato riscuotendo i relativi canoni e procedendo senza indugio allo sfratto per morosità in caso di mancato tempestivo pagamento;

-provveda, inoltre, in caso di conversione del pignoramento, ad effettuare l'aggiornamento del libretto aperto dal debitore, prima di ogni udienza di verifica.

Dispone che, esclusivamente per gli immobili occupati e adibiti ad abitazione principale dai debitori esegutati che intendano essere autorizzati ad abitare l'immobile, i custodi giudiziari depositino, dopo l'accesso presso il bene, i documenti che seguono:

- 1) certificato di residenza dei soggetti occupanti l'immobile pignorato;
- 2) autocertificazione, sottoscritta dai medesimi soggetti, di non essere titolari di diritti di proprietà o di abitazione di alloggi popolari abitabili siti nella circoscrizione del Tribunale, né assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- 3) attestazione dell'amministratore di condominio sul regolare pagamento degli oneri condominiali in relazione all'immobile sottoposto ad esecuzione.

Si precisa che solo ove venga depositata tale documentazione il debitore verrà autorizzato a continuare ad abitare lo stesso, sicché è opportuno che tale circostanza venga adeguatamente portata a conoscenza del debitore in occasione del primo accesso in loco.

Nel caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dall'esecutato, gli stessi dovranno esibire al custode, che ne estrarrà copia, il titolo in base al quale tale occupazione si giustifica (es. contratto di locazione, comodato, ecc.).

Nell'ipotesi in cui il bene abbia destinazione diversa da quella abitativa (uffici, esercizi commerciali, capannoni, ecc.), il custode giudiziario provvederà a richiedere agli esegutati o agli occupanti i rispettivi titoli (ad es. autorizzazione allo svolgimento dell'attività commerciale, certificato CCIAA relativa alla sede o all'unità locale, contratto di affitto del locale commerciale o dell'azienda presente al suo interno, ecc.).

Ove non venga esibita la predetta documentazione, il G.E. ordinerà l'immediata liberazione dell'immobile a norma dell'art. 560 comma secondo c.p.c.

In tale ultima ipotesi il custode provvederà ad eseguire il rilascio sulla base di tale titolo esecutivo redigendo apposito atto di precetto.

Autorizza



Il custode giudiziario a chiedere al creditore procedente un fondo spese di euro 300,00 per lo svolgimento della sua attività.

FISSA

Per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. l'udienza del 23.4.2026 ore 10.00

disponendo per quella data la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti e pone a carico del creditore procedente la notifica del presente provvedimento al debitore esecutato.

Dispone che il custode e il ctu compaiano all'udienza predetta.

Dispone che il creditore procedente, entro la suddetta data, provveda a sanare eventuali vizi nella continuità delle trascrizioni anche relativamente alla mancata trascrizione delle accettazioni di eredità e ad effettuare gli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c.

Si comunichi alle parti, all'esperto e al nominato custode.

Sulmona, 11.11.2025

IL G.E.

Gop Luca Pelliccia





TRIBUNALE DI SULMONA

ES.IMM. N. 55/2025 Guber Banca s.p.a. contr

Il sottoscritto Arch.Raffaello LERZA

nato a Sulmona il 16.12.1951, residente in Sulmona (AQ) in Corso Ovidio n.52
nella qualità di tecnico nominato dal G.E.

DICHIARA

di accettare l'incarico e

GIURA

**DI BENE E FEDELMENTE ADEMPIERE LE FUNZIONI AFFIDATEGLI AL SOLO
SCOPO DI FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITA'**

Sulmona 12.11.2025

IL CTU
Arch. Raffaello LERZA



Raffaello Lerza

Architetto

Corso Ovidio n. 52 67039 SULMONA Tel. 0864 773345 Cell. 349 1232892
Email : raffaelloerza@gmail.com Pec : raffaello.lerza@archiworldpec.it

All. 1,1

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno **dieci** del mese di **dicembre** dell'anno **duemilaventicinque**, alle ore 16.00 il sottoscritto Architetto Raffaello Lerza con Studio Professionale a Sulmona in Corso Ovidio n. 52, nominato Esperto nella Esecuzione Immobiliare N° 55/2025 R.G. tra **GUBER BANCA S.p.a.** in qualità di creditore procedente e i Signori

[redacted] debitori esecutati, si è recato in comune di Sulmona (AQ), presso gli immobili ubicati in Viale della Repubblica n. 5/F, in Catasto Fabbricati del detto Comune così distinti:

deposito identificato al foglio 26 - particella 864 - subalterno 3 - categoria C/2,

• deposito identificato al foglio 26 - particella 864 - subalterno 4 - categoria C/2,

• ufficio identificato al foglio 26 - particella 864 - subalterno 5 - categoria A/10,

• appartamento identificato al foglio 26 - particella 864 - subalterno 6 - categoria A/2,

• fabbricato identificato al foglio 26 - particella 864 - subalterno 8 - categoria D/8.

Come disposto nell'udienza del 11.11.2025 e come comunicato alle parti interessate dal Custode **Avv. Stefania DI CLEMENTE** dà inizio alle operazioni peritali.

Sono intervenuti ed hanno assistito allo svolgimento di tali operazioni i seguenti signori:

Avv. Stefania Di CLEMENTE per il creditore e
[redacted] bre esecutato,

Il sottoscritto C.T.U., in adempimento all'incarico ricevuto con nomina emessa il giorno 11.11.2025 dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Luca PELLICCIA, procede alle operazioni peritali visionando, rilevando, misurando e fotografando i luoghi oggetto di causa e prendendo nota in

separati fogli per meglio riportare il tutto in forma grafico tecnica nella relazione peritale che si allegherà al presente verbale di sopralluogo.

Chiede alle parti intervenute se intendono rilasciare dichiarazioni da verbalizzare.

[REDACTED]

Avendo completato gli accertamenti odierni alle ore 17.30 il sottoscritto C. T. U. Chiodo le operazioni peritali.

Del che si è redatto il presente verbale che viene letto confermato e sottoscritto dai presenti .

[REDACTED]

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Raffaello Lerza

[Signature]

