



TRIBUNALE DI LODI

***Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. e
nomina del perito estimatore e del custode giudiziario.***

Il G.E.,

letti gli atti della procedura in epigrafe indicata;

letta l'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati;

ritenuto che deve nominarsi il perito estimatore per la relazione di stima e il custode giudiziario ai sensi dell'art. 173 - *bis* disp. att. c.p.c. e fissarsi udienza ex art. 569 c.p.c. per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti;

FISSA

l'udienza ex art. 569 c.p.c. per l'audizione del debitore, del creditore procedente, dei creditori intervenuti, dei creditori iscritti e non intervenuti e degli eventuali comproprietari per il giorno **28.5.2024 ore 10.50;**

NOMINA

quale perito estimatore geom. Maurizio Dante Bonà;

CONFERISCE

al CTU i seguenti compiti:

- a) ai sensi dell'art. 569 c.p.c. accetti l'incarico e presti il giuramento mediante invio telematico del modello in calce al presente decreto **entro 10 giorni dal ricevimento del presente decreto;**
- b) controlli la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei; nel caso in cui si accerti la mancanza degli avvisi di cui agli artt. 498 e/o 599 c.p.c. e/o 158 disp. att. c.p.c., ne dia parimenti immediata comunicazione al G.E. nonché al creditore procedente e a quelli intervenuti titolati mediante PEC perché vi provvedano in tempo utile per l'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., facendo sin da ora presente che in caso di inattività la procedura sarà dichiarata estinta;
- c) rediga la relazione di stima dei beni immobili pignorati da cui devono risultare le informazioni di cui all'art. 173 - *bis* disp. att. c.p.c. almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. e, nello stesso termine, ne invii copia al creditore



procedente, ai creditori intervenuti e al debitore, se costituito, a mezzo PEC ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria;

- d) determini, sentito il custode, il valore dell'immobile secondo le previsioni di cui all'art. 568 c.p.c.;
- e) terminata la relazione, ne depositi due copie in cancelleria - una delle quali omettendo le indicazioni relative ai dati personali delle parti e di eventuali terzi; invii copia della relazione al creditore procedente, a quelli intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo PEC ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria e presenzi all'udienza ex art. 569 c.p.c.;
- f) proceda all'eventuale aggiornamento dell'intestazione catastale (ditta catastale) e alla regolarizzazione catastale del classamento ai sensi della circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio;
- g) acceda ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi gli atti amministrativi relativi agli immobili, gli atti di provenienza e i contratti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate, o dell'amministratore del condominio o del notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dei dati personali. I Comuni dovranno rilasciare al perito estimatore elenco scritto dei provvedimenti autorizzativi messi a disposizione del medesimo per i necessari accertamenti relativi alla verifica della conformità edilizia; in caso di irreperibilità di provvedimenti autorizzativi gli enti medesimi rilasceranno dichiarazione scritta in merito all'esito negativo della ricerca eseguita;
- h) richieda al Comune competente certificato storico di residenza relativo al debitore e a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;
- i) nel caso in cui riscontri che non vi sia continuità nelle trascrizioni al ventennio, provveda a darne immediata comunicazione via PEC al creditore procedente e ai creditori intervenuti titolati affinché pongano in essere ogni attività necessaria ai fini di assicurare la predetta continuità e, specificatamente, a procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità qualora ne ricorrano i presupposti (a titolo esemplificativo nelle ipotesi di cui agli artt. 476 e 477 c.c.), ovvero, nelle altre ipotesi, ad introdurre il procedimento ritenuto più opportuno per assicurare tale continuità nelle trascrizioni entro il giorno dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., facendo sin da ora presente che in caso di inattività la procedura sarà dichiarata estinta”.

Il Giudice assegna al perito nominato un fondo spese di € 800,00, oltre I.V.A. e cassa previdenza che viene posto a carico solidale dei creditori.

AVVERTE

l'esperto che: (1) in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte dell'incarico, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e, inoltre, che non sarà liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi; (2) in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o tardive



richieste di proroga, si procederà alla decurtazione dei compensi spettanti come previsto dal D.P.R. n. 115/2002 e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dello stesso.

Avvisa le parti che possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo PEC ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; l'esperto dovrà in ogni caso essere presente all'udienza per rendere i chiarimenti eventualmente richiesti dal G.E.

*** **

Atteso che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e che di conseguenza deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti (canoni di locazione) al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;

rilevato che ai sensi dell'art. 559 c.p.c. - atteso che il debitore non ha reso il conto dalla data del pignoramento ad oggi contravvenendo quindi ai propri obblighi di legge, ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore;

NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore,

avv. Claudia Rovelli, noto all'ufficio;

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- a) ai sensi dell'art. 569 c.p.c., accetti l'incarico e presti il giuramento mediante invio telematico del modello in calce al presente decreto **entro 10 giorni dal ricevimento del presente decreto;**
- b) collabori con il perito estimatore al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma, **redigendo apposita relazione informativa come da modello presente sul sito del Tribunale nel termine di 30 giorni dal conferimento dell'incarico;**
- c) affronti nella suddetta relazione il tema del titolo esecutivo costituito dal **decreto ingiuntivo nei confronti di un consumatore;**
- d) acceda senza indugio al bene pignorato insieme al perito estimatore, se necessario con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro per l'eventuale sostituzione delle serrature, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione;
- e) comunichi mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata ai creditori e al debitore la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico al perito estimatore ed essere possibilmente individuata in accordo con quest'ultimo;



- f) provveda all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura, inserendo nel fascicolo telematico i dati ad esso relativi, al fine di consentire al creditore procedente e/o creditori intervenuti il versamento sullo stesso delle somme necessarie per l'attivazione di Genius Esecuzioni e per l'effettuazione delle pubblicità e delle vendite telematiche;
- g) qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accerti la presenza di un titolo di occupazione e della sua opponibilità al pignorante, anche avvalendosi del perito estimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti ed incassare, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti, intendendosi in tal caso il custode autorizzato all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura;
- h) segnali eventuali comportamenti del debitore tali da rendere più difficoltoso o più oneroso l'espletamento dell'incarico da parte del custode o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- i) **depositi "relazione per udienza ex art. 569 c.p.c." come da modello inserito sul sito del Tribunale entro 10 giorni prima dell'udienza fissata.**

Il custode potrà farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco ex art. 179 - *ter* disp. att. c.p.c. per il compimento di singole attività.

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo. Il creditore procedente provvederà a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o da sostenere nell'esecuzione dell'incarico.

AVVISA IL DEBITORE

che alla udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita dell'immobile;

che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita, versare una somma non inferiore a un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale, e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di quarantotto rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia proposta entro la data dell'udienza sopra indicata; nel caso di omesso o tardivo versamento anche di una sola rata di oltre trenta giorni, si verificherà decadenza automatica dalla conversione del pignoramento che viene pronunciata con ordinanza, con l'effetto che le somme versate entrano a far parte dei beni pignorati e non sarà più ammissibile una successiva istanza di conversione;

che è sua facoltà, non oltre dieci giorni prima dell'udienza fissata, chiedere al Giudice dell'Esecuzione di disporre la vendita diretta dell'immobile pignorato di cui agli artt. 568bis e 569bis c.p.c. per un prezzo non inferiore al valore indicato nella relazione di stima del perito nominato, depositando in cancelleria l'offerta d'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 fissata ai creditori. Tale istanza, a pena di inammissibilità, non può essere formulata più di una volta;

che il rilascio dell'immobile pignorato non potrà essere disposto prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586 c.p.c., fermo restando che il debitore e i familiari che con lui convivono, dovranno consentire, in accordo con il custode, che



l'immobile venga visitato da potenziali acquirenti; il custode nominato infatti ha il dovere di “vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità”;

che il Giudice dell'Esecuzione può ordinare la liberazione prima della pronuncia del decreto di trasferimento quando è ostacolato il diritto di visita dei potenziali acquirenti o impedito lo svolgimento delle attività degli ausiliari del Giudice o quando l'immobile non è adeguatamente tutelato o mantenuto in uno stato di buona conservazione o quando l'esecutato viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico;

che quando il debitore documenta di essere titolare di crediti nei confronti di Pubbliche Amministrazioni, per un ammontare complessivo pari o superiore all'importo dei crediti vantati dal creditore precedente e dai creditori intervenuti, il Giudice dell'Esecuzione dispone il rilascio dell'immobile pignorato per una data compresa tra il 60° e 90° giorno successivo a quello della pronuncia del decreto di trasferimento del bene. Della sussistenza delle predette condizioni deve essere fatta menzione nell'avviso di vendita.

AVVISA IL DEBITORE E I CREDITORI

che non oltre trenta giorni prima dell'udienza, il creditore pignorante e i creditori già intervenuti ai sensi dell'articolo 499 c.p.c., debbano depositare un atto, sottoscritto personalmente dal creditore e previamente notificato al debitore esecutato, nel quale venga 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'articolo 495, 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;

che non sarà concesso alcun rinvio della udienza ex art. 569 c.p.c. fissata con il presente decreto e che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata ex art. 624 - bis c.p.c.

AVVISA I COMPROPRIETARI

che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene ai sensi dell'art. 600 c.p.c., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al G.E., ai sensi dell'art. 600 c.p.c., sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato: tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota dichiara a verbale la propria intenzione e ne assevera la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla procedura entro la data dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.; non verranno concessi rinvii allo scopo di formalizzare l'offerta.

DISPONE



che il creditore procedente versi sul conto corrente intestato alla procedura, che sarà indicato dal Custode, l'importo di euro 500,00 per l'attivazione del fascicolo mediante l'applicativo Genius Esecuzioni, nonché per eventuali ulteriori spese

Che il creditore procedente versi la somma di 2.500,00 euro, per far fronte alle prime spese di pubblicità e del gestore della vendita telematica, mediante bonifico da effettuarsi entro l'udienza sopra fissata sul conto intestato alla procedura ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura da consegnarsi al custode alla medesima udienza, a norma dell'art. 569 c.p.c. Avverte che in caso di inottemperanza verrà concesso un solo ulteriore termine di 30 gg. per provvedere (ai sensi dell'art. 154 c.p.c., il quale non consente di prorogare per più di una volta il termine ordinatorio) e il mancato versamento potrà essere considerato come inattività delle parti ex art. 630 c.p.c.

DISPONE CHE EVENTUALI SITUAZIONI DI INCOMPATIBILITA' RELATIVE AGLI INCARICHI CONFERITI DOVRANNO ESSERE TEMPESTIVAMENTE COMUNICATE.

Si comunichi a cura della Cancelleria al perito estimatore e al custode entro giorni 5; nonché al creditore procedente, al debitore, ai creditori iscritti e non intervenuti e ai creditori intervenuti, nonché agli eventuali comproprietari almeno 30 giorni prima della udienza.

Lodi, 14/11/2023

Il G.E.

dott. ssa Giulia Isadora Loi



R.G.E. n. 119 /2023



TRIBUNALE DI LODI

ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO DEL PERITO ESTIMATORE

Il sottoscritto

nominato perito estimatore nella procedura su indicata;

DICHIARA

ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c. di accettare l'incarico ricevuto e dichiara di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli.

Luogo e data.

Il perito estimatore



R.G.E. n. 119 /2023



TRIBUNALE DI LODI

ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Il sottoscritto

nominato custode giudiziario nella procedura su indicata;

DICHIARA

di accettare l'incarico ricevuto e dichiara di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli.

Luogo e data.

Il custode giudiziario

