



Tribunale Ordinario di Ragusa
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

r.g. 129 /2023

DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. E
NOMINA DELL'ESPERTO ESTIMATORE E DEL CUSTODE GIUDIZIARIO.

Il Giudice dell'esecuzione,
letta l'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati;
ritenuto che deve nominarsi l'esperto per la relazione di stima ai sensi dell'art.
173-bis disp.att. c.p.c. e fissarsi udienza per la comparizione delle parti (art. 569
c.p.c.) e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti;

p.t.m.

- 1) Nomina esperto nel presente procedimento** Agr. Massimiliano BRUGALETTA.
- 2) Fissa per la audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c.), l'udienza del 11/04/2024 ad ore 9,30.**

Assegna al perito estimatore il quesito allegato al presente provvedimento. Dispone che, a norma del disposto di cui all'art. 569 c.p.c., l'esperto presti il giuramento mediante accettazione da trasmettere in via telematica, conformemente al modello qui di seguito allegato. Il perito estimatore dovrà prendere contatto immediatamente con il custode nominato.

Dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno **30 giorni** prima dell'udienza e, nello stesso termine, ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria (raccomanda A/R), il tutto come meglio indicato nel verbale di giuramento dell'esperto stimatore.

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 posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; l'esperto interviene in ogni caso all'udienza per rendere i chiarimenti eventualmente richiesti dal giudice.

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 cpc – salvo che la sostituzione nella custodia non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o della amministrazione del bene o per la vendita – ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore posto che nella specie non emergono allo stato motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità¹;

3) NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, dr.ssa Antonella GALFO.

E CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- **Controllare** la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c.,e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; il custode, in particolare, dovrà prestare la massima attenzione ai principi in proposito stabiliti da Cass. 11638/14, Cass. 6575/13, Cass. 6576/13 nonché Cass. 11272/14 e Cass. 15597/19;
- **Controllare l'avvenuto rispetto da parte del creditore procedente dei termini previsti a pena di inefficacia agli artt. 481, 487, 557 e 567 c.p.c. a tal fine compilando la scheda di controllo allegata alla presente che dovrà essere deposita telematicamente almeno 30 giorni prima dell'udienza ovvero prima di detto momento ove il custode ravvisi una delle superiori decadenze (vedi allegato n. 1);**
- **il custode informerà immediatamente il G.E. se il titolo è rappresentato da un decreto ingiuntivo, non motivato e non opposto, che abbia ad oggetto un credito derivante da un contratto concluso tra professionista e consumatore (cfr. Sezioni Unite della Corte di Cassazione 9479/2023);**
- **Controllare** lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
- **Collaborare** con il perito estimatore con riferimento agli aspetti più propriamente giuridici della relazione di stima;
- **Controllare la ritualità delle notifiche** sia al creditore iscritto che al debitore esecutato. In caso di notifiche eseguite nei confronti del debitore

¹ Nel caso in cui il custode nominato ritenga che la custodia sia priva di utilità per la procedura dovrà depositare istanza motivata al G.E. esponendo le ragioni del suo convincimento e chiedendo la revoca dei compiti di amministrazione del bene. Nel qual caso il G.E. potrà disporre un'equa diminuzione dei compensi di legge.



esecutato a norma dell'art. 140 c.p.c., acquisire il certificato di residenza e, per l'ipotesi in cui la notifica non sia stata eseguita presso la residenza del debitore o comunque in un luogo diverso da quello in cui si trova l'immobile pignorato, **sollecitare** il creditore a notificare entro 10 giorni copia dell'atto di pignoramento presso il luogo di residenza o in cui si trova l'immobile; in caso di mancata ottemperanza da parte del creditore procedente nei termini indicati **segnalare** la circostanza al giudice dell'esecuzione al fine del conseguente ordine il cui mancato rispetto darà luogo all'improcedibilità dell'azione esecutiva;

- **controllare** la ritualità delle notifiche degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti, procedendo in senso analogo a quanto sopra precisato per il caso in cui le notifiche siano state riconosciute come difettose, avendo cura di verificare sempre quale sia il domicilio ipotecario eletto e, in caso di dubbio, richiedendo la notifica sia presso la sede legale o la residenza del creditore ipotecario sia presso il domicilio ipotecario, salvo che le notifiche non risultino eseguite a mezzo PEC

- **Accedere senza indugio** insieme al perito al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione;

- **In caso di bene libero o rifiuto di accesso da parte del debitore o dell'occupante accedere** con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro per l'eventuale sostituzione delle serrature;

- **Comunicare** mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata i creditori e al debitore la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 60 giorni dal conferimento dell'incarico al perito estimatore ed essere individuata in accordo con quest'ultimo;

- Qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un **titolo di occupazione** e della sua opponibilità al pignorante, anche avvalendosi del perito estimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti;

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali spese di manutenzione dell'immobile solo là dove dette spese siano necessarie per preservare l'immobile pignorato e, cioè, indissolubilmente finalizzate al mantenimento del bene in fisica e giuridica esistenza (con esclusione, quindi, delle spese che non abbiano un'immediata funzione conservativa dell'integrità del bene, quali le spese dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria o gli oneri di gestione condominiale che rimangono a carico del debitore esecutato *cfr. Corte di Cassazione sentenza 22 giugno 2016, n. 12877*);

- nel caso in cui l'immobile sia abitato dal debitore il custode nominato 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 (cfr. art. 560, comma 9, c.p.c.);

- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; **incassando, se dovuti, eventuali canoni** a carico degli occupanti;



- intimare **sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione**, previa autorizzazione del giudice;
- il custode nominato 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;
- la nomina del custode non si traduce nello spossessamento del debitore dai beni immobili pignorati e più in particolare:
 - quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare il custode procede alla predisposizione dell'ordine di liberazione provvedendo, avvalendosi di un fabbro e della forza pubblica, al cambio della serratura salvo che il debitore ne richieda l'uso dietro indennità da versare alla procedura;
 - nel caso di immobile destinato ad attività produttiva (ad es. terreno coltivato, negozio, fabbricato ad uso industriale) del debitore o di una società di persone da lui partecipata si procederà a liberazione, salvo che il debitore comunichi al delegato la disponibilità a pagare una indennità per continuare a godere del bene e previa quantificazione da parte del PE dell'ammontare dell'indennizzo;
 - nel caso di immobile oggetto di locazione o affitto a terzi: se il contratto è opponibile alla procedura, il delegato riscuoterà i canoni, segnalando al giudice eventuali inadempimenti al fine di promuovere la procedura di sfratto; se il contratto non è opponibile alla procedura, il delegato riscuoterà i canoni, dando avviso al conduttore che in ogni caso al momento dell'aggiudicazione si procederà alla liberazione. In ogni caso, al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione;
 - nel caso di contratto di locazione opponibile alla procedura il custode ed il PE accerteranno se il canone concordato sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, nel qual caso rimetteranno la questione al G.E. predisponendo l'ordine di liberazione (cfr. Cassazione civile, Sez. III, 28 marzo 2022, n. 9877);
 - nel caso di immobile destinato ad abitazione principale del debitore e dei suoi familiari nessun ordine di liberazione può essere disposto prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586 c.p.c. salvo che ricorra una delle ipotesi che seguono:
 - quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare;
 - quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico;
 - (in caso di delega) qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti;
 - in caso ricorra una delle superiori ipotesi il custode provvederà alla predisposizione dell'ordine di liberazione di cui all'**ALLEGATO N. 3**;
- **depositare una prima relazione sull'attività svolta all'udienza ex art. 569 c.p.c. previo deposito della scheda di controllo di cui sopra;**
- **presenziare** all'udienza ex art. 569.



- All'udienza di autorizzazione alla vendita il custode depositerà una dettagliata relazione sullo stato abitativo dell'immobile con particolare riferimento alla composizione del nucleo familiare, allo stato di salute dei componenti ed alla eventuale presenza di soggetti esterni alla procedura che ostacolino il regolare svolgimento delle operazioni; il G.E. può decidere di trasmetterla alla Prefettura ed alla Questura nel caso di situazioni problematiche che emergano sin dall'inizio per consentire all'Autorità di pubblica sicurezza di predisporre tempestivamente gli accorgimenti necessari per la futura liberazione;

PRESENZA DI COSE MOBILI NELL'IMMOBILE DA LIBERARE.

- quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, **assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza.** Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato a cura del custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, **salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione e salva diversa indicazione nella perizia di stima nel caso in cui i costi di smaltimento siano già stati detratti dal prezzo di stima dell'immobile,** ne cura lo smaltimento o la distruzione
- Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode;
- Se le cose abbandonate abbiano una qualche consistenza economica il custode contatterà il locale I.V.G. o altro commissionario specializzato, previa autorizzazione del G.E., al fine di curarne la stima, l'apprensione e la vendita per conto della procedura esecutiva salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione.

ESECUZIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE CONTENUTO NEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- In sede di aggiudicazione il delegato-custode informerà l'aggiudicatario che:
1) L'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, **salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi;** 2) Per l'attuazione dell'ordine di liberazione il giudice può autorizzare il custode ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68.
- In caso di esonero del custode da parte dell'aggiudicatario, l'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento sarà eseguita ai sensi degli artt. 605 e ss c.p.c..

ULTERIORI ISTRUZIONI SULL'ATTIVITÀ DEL CUSTODE E DEL PERITO PRECEDENTE L'ORDINANZA DI VENDITA.



Il perito estimatore e il custode dovranno costantemente collaborare durante l'intero svolgimento della procedura.

Prima di ogni altra attività dovranno esaminare il fascicolo segnalando al giudice qualunque fatto o circostanza che possa costituire un impedimento all'emissione dell'ordinanza di delega all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

A tal fine dovranno richiedere con urgenza gli atti alle pubbliche amministrazioni interessate, nonché all'amministrazione del condominio necessarie per dare ossequio, in sede di perizia di stima, a quanto disposto dall'art. 173 bis disp att. c.p.c.

Dovranno accedere congiuntamente all'immobile pignorato. Dovranno partecipare congiuntamente all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. In tale sede il custode – che per pregresse esperienze nel settore conosce il più probabile valore di realizzo del cespite pignorato – dovrà esprimere la propria opinione sul valore di stima indicato dal perito nella propria relazione.

Anche dopo l'udienza ex art. 569 c.p.c. il custode continuerà a curare sia le visite di potenziali interessati all'acquisto sia l'esecuzione dell'eventuale ordine di liberazione emesso e inizierà o proseguirà le azioni necessarie al fine di ottenere la liberazione del bene (es. sfratto per finita locazione o per morosità).

All'udienza ex art. 569 c.p.c. il custode in questa sede nominato sarà delegato alla vendita.

L'attività di custodia sarà retribuita ai sensi del d.m. 80/2009.

Il custode è tenuto a comunicare all'ufficio la sua eventuale rinuncia all'incarico alle condizioni sopra esposte al fine della sua immediata sostituzione.

Il custode sarà tenuto a comunicare al G.E. ogni eventuale problema di collaborazione con il P.E. specie nell'ipotesi di ritardi ed omessa accettazione dell'incarico da parte di quest'ultimo.

AVVISI AL DEBITORE

Il perito estimatore e il custode dovranno al primo sopralluogo ovvero immediatamente dopo consegnare a mano ovvero inoltrare a mezzo posta raccomandata A/R l'avviso di cui all'ALLEGATO N. 2 al/i debitore/i esecutato/i il quale dovrà essere sottoscritto, ove possibile, dallo steso debitore per ricevuta copia.

AVVISA IL DEBITORE E I CREDITORI

che non sarà concesso alcun rinvio della udienza ex art. 569 cpc 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 cpc;

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 cod. proc. civ., 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 giudice della esecuzione, ai sensi dell'art. 600 cpc. 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. Non verranno concessi rinvii allo scopo di formalizzare la offerta.

DISPONE

CHE I CREDITORI TITOLATI, IN SOLIDO TRA LORO, AD ECCEZIONE DI QUELLI CHE NON POSSONO PROMUOVERE AUTONOMI ATTI DI ESECUZIONE, DEPOSITINO, ANCHE A MEZZO ASSEGNO CIRCOLARE DA CONSEGNARE AL CUSTODE, SU UN CONTO CORRENTE (DOTATO, OVE POSSIBILE, DEI SEGUENTI SERVIZI: ONLINE BANKING CONSULTIVO E DISPOSITIVO, INSTANT PAYMENTS, SISTEMA PAGO P.A., CARTE DI PAGAMENTO PREPAGATE, RESOCONTO DEGLI ACCESSI ONLINE EFFETTUATI DAL CUSTODE OVE RICHIESTI DAL G.E.) APERTO DAL CUSTODE E INTESTATO ALLA PROCEDURA, (proc. esec. imm. r.g.e. n. 129/2023), LA SOMMA DI € 1.500,00 PER FARE FRONTE ALLE SPESE DELLA PROCEDURA COMPRESO ACCONTO IN FAVORE DEL CTU ENTRO 60 GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DEL PRESENTE DECRETO.

IN CASO DI INOTTEMPERANZA, VERRÀ CONCESSO UN SOLO ULTERIORE TERMINE DI GIORNI 60 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 DELLA PARTE EX ART. 630 C.P.C.

Nel caso in cui la creditrice procedente sia AMMESSA AL PATROCINIO A SPESE DELLO STATO e non vi siano altri creditori intervenuti titolati non ammessi al beneficio cui porre a carico gli anticipi delle spese, gli onorari degli ausiliari del Giudice sono anticipati dall'Erario salvo pagamento in prededuzione da disporsi dopo la vendita, l'assegnazione o la riscossione dei frutti civili da parte del custode giudiziario.

ASSEGNA

Al custode, all'esito del deposito della scheda di controllo, un fondo spese dell'importo di euro 100,00, oltre accessori da prelevare dal conto della procedura. In tal caso, il custode nelle future richieste di pagamento dei compensi darà atto dell'acconto ricevuto.

VERBALIZZAZIONE IN UDIENZA

Come è stato raccomandato dal Consiglio Superiore della Magistratura (seduta del Plenum del 5.10.2017) per un processo esecutivo più efficiente ed efficace è necessaria la gestione telematica di tutta l'attività del giudice dell'esecuzione.

I sig.ri avv.ti, custodi, delegati ed esperti sono, pertanto, invitati a redigere un "preverbale" (possibile già a partire dal giorno antecedente l'udienza ricordandosi che il sistema mantiene in memoria il preverbale per 24 ore), previamente



dotandosi di un pc, *tablet* o *smartphone* che sia munito di connessione internet, con cui sarà possibile stilare il preverbale direttamente in udienza.

A tal proposito, sarà necessario utilizzare il programma, disponibile *online*, NOTE DI UDIENZA ovvero l'applicazione Note PCT (o altre equipollenti) dopo averla scaricata gratuitamente negli *stores Android* o *Apple*. Prima di redigere il verbale, il *software* genera un codice che è cura dell'avvocato memorizzare e produrre in udienza per visualizzare il contenuto della verbalizzazione. Ancora, alla fine della stesura del preverbale telematico è necessario salvare la propria nota.

Si ricorda ai sigg.ri avvocati che eventuali preverballi in cui siano contenute note difensive o memorie non autorizzate saranno espunte dal corpo del verbale telematico.

L'utilizzo del verbale cartaceo sarà consentito solo in caso di oggettiva impossibilità di utilizzo del sistema informatico.

Nel caso in cui l'udienza sia sostituita dal deposito di note scritte *ex art. 127 ter c.p.c.* gli ausiliari dovranno attenersi alle indicazioni di deposito delle note esplicate nel decreto con cui il G.E. sostituirà l'udienza con il deposito di note scritte.

Il giudice dell'esecuzione
Gilberto Orazio Rapisarda





Tribunale Ordinario di Ragusa
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

r.g. 129 /2023

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe,
- esaminata la documentazione prodotta,
- visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c.,

CONFERISCE

all'esperto il seguente incarico, **disponendo che l'esperto si attenga al modello in uso presso il Tribunale per l'esposizione dei risultati della sua indagine:**

A) provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

B) Esaminare, confrontandosi col custode - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari
- c. **i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;**
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo



certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

- a. la regolarità edilizia e urbanistica
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile
- c. i costi delle eventuali sanatorie
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
- c. per accertare lo stato di conservazione
- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
- e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile

f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;

F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)

G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
- b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste



in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

l) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

- c) *bis*) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso,



ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento². In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) 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: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

d *bis*) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se *ante* o *post* legge c.d. Ferrarini – Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.,) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

² In altri termini, nel valore finale il P.E. indicherà due ipotesi di valutazione: 1) senza tenere conto dei costi di smaltimento; 2) tenendo conto dei costi di smaltimento. Spetterà poi al G.E. valutare quali dei due valori applicare al caso di specie.



- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
 - potenzialità edificatorie del bene
 - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)
- g) attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione **dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica** di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; **tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;**
- h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:
- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)
 - verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi
 - determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate
 - abbattimento forfettario (**nella misura del 15% del valore venale**) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per **la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;**
- l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);
- j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);
- k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica **almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata,** unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con



cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;

n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

P) NB., L'ESPERTO NELLA PRIMA PAGINA DELLA RELAZIONE SUCCESSIVA ALLA COPERTINA DEVE INSERIRE LO SCHEMA (CFR. ALLEGATO N. 4) DEL/I LOTTO/I STIMATO/I RIEPILOGATIVO DEI DATI RILEVANTI DEL LOTTO.

AVVERTE

— l'esperto che, in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte degli incarichi, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e, inoltre, che non sarà liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

— il perito che, in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o tardive richieste di proroga, l'Ufficio procederà alla decurtazione dei compensi spettanti (così come previsto dal D.P.R. 115/2002, Testo Unico sulle Spese di Giustizia) e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dell'esperto oggi nominato; in particolare, le richieste di proroga devono essere serie e documentate, altrimenti saranno considerate solo ai fini della predetta decurtazione del compenso

— la nota per il compenso dovrà essere presentata all'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata nella presente delega, e depositata telematicamente in vista dell'udienza; essa dovrà contenere: a) l'indicazione degli onorari in base al DM 30 maggio 2002, ovvero artt. 12, commi 1 e 2 per non oltre € 500,00 (per ciascuna attività meglio descritta nei commi indicati) salvo ipotesi di eccezionale complessità, con la specificazione di quelli spettanti ai sensi dell'art. 13 avendo cura di riportare il valore del lotto o dei lotti nella nota spese e calcolando la decurtazione del 50 % prevista dall'art. 161, comma 3, disp. att. c.p.c.; b) le spese; c) la relativa documentazione; d) lo spazio per l'eventuale apposizione del timbro del giudice per la liquidazione nel frontespizio dell'istanza.

ASSEGNA



all'esperto un fondo spese dell'importo di euro 600,00, oltre accessori da prelevare, dietro richiesta al custode che viene fin d'ora autorizzato, dal conto della procedura.

Il Giudice
dell'esecuzione
Gilberto Orazio Rapisarda





Tribunale Ordinario di Ragusa
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

r.g. 129 /2023

ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO ESPERTO

Il sottoscritto

Nominato esperto nella procedura su indicata dal giudice dell'esecuzione dott.
Gilberto Orazio Rapisarda con provvedimento del 28/07/2023

DICHIARA

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

Ragusa, _____

Il Perito Estimatore



ALLEGATO n. 1

SCHEDA DI CONTROLLO DA COMPILARE A CURA DEL CUSTODE IL QUALE LA DEPOSITERÀ
TELEMATICAMENTE TRENTA GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA FISSATA AI SENSI DELL'ART. 569
C.P.C. AVENDO CURA DI STAMPARNE UNA COPIA DA ESIBIRE IN UDIENZA.

QUESITI	SPAZIO RISERVATO ALLE RISPOSTE (es. regolare, tempestivo, inefficace etc.)
1. PRECETTO notificato il: 2. Notifica PIGNORAMENTO entro 90 (481) da notifica precetto: 3. Istanza di vendita entro 45 gg da notifica pignoramento art. 497 (90 gg ante 27 giugno 2015): 4. controllo 15 gg dalla restituzione Unep 557 c.p.c. del pignoramento: 5. controllo 45 gg (60 per le procedure avviate prima del 28.2.23 e 120 se prima del 27.6.2015 dalla istanza di vendita) dalla notifica del pignoramento, come per l'istanza di vendita, del deposito della documentazione ipocatastale (art. 567c.p.c.) con eventuale indicazione della concessione della proroga di ulteriori 45 giorni. 6. controllo di efficacia del ex art. <u>4 del D.L. n. 137 del 28.10.20</u>. (Nb. Il pignoramento è inefficace se avente ad oggetto l'abitazione principale e risulta notificato nel lasso temporale intercorrente tra la data del 25.10.20 sino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del d.l. n. 137/20	



7. avviso udienza 569 c.p.c. al debitore esecutato: 8. avviso ai creditori iscritti <i>ex</i> 498 c.p.c. (cfr. relazione notarile); 9. Creditore procedente: (indicare il titolare del credito e a quanto ammonta il relativo credito); 10. Creditori intervenuti (indicare i titolari e a quanto ammonta il relativo credito e se muniti di titolo esecutivo)	
11. descrizione del titolo esecutivo (mutuo, d.i., sentenza etc.); 11 <i>bis</i>. Tenuto conto delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione 9479/2023 – il custode informerà immediatamente il G.E. se il titolo è rappresentato da un decreto ingiuntivo, non motivato in punto di assenza di eventuali clausole vessatorie e non opposto, che abbia ad oggetto un credito derivante da un contratto concluso tra professionista e consumatore 11 <i>ter</i>. La procedura esecutiva risulta introdotta da un Istituto fondiario che abbia concesso un mutuo alle condizioni prescritte dall'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457 per l'edificazione di immobili di edilizia convenzionata ed agevolata? (nel qual caso, il custode produca, facendone richiesta al creditore o provvedendo d'ufficio, la convenzione tra costruttore e Comune e l'eventuale decreto di occupazione d'urgenza dell'area	



edificata ed il decreto di esproprio, il mutuo e l'eventuale convenzione tra Regione ed Istituto mutuante ai sensi dell'art. 6, comma 9, della l.n. 179/92).	
12. Sussiste la continuità delle trascrizioni? 13. Elencazione dei beni pignorati e indicati nella nota di trascrizione del pignoramento; 14. Diritti pignorati e indicazione della relativa quota (es., 1/1; 1/12 etc.)	



15. Formulazione dei lotti e valori di stima secondo la relazione dell'esperto (al netto dell'abbattimento del 15%); 16. Beni/lotti per i quali è necessario procedere al giudizio divisionale (cioè i lotti pignorati solo in quota); 17. Beni/lotti immediatamente vendibili (cioè i lotti pignorati per 1/1 del diritto di proprietà per cui non vi sono ostacoli alla vendita):	
18. Stato occupativo dei lotti (ad es.: libero; abitato dai debitori; locato con contratto opponibile alla procedura): 19. Opportunità di procedere alla riduzione del pignoramento ex art. 496 c.p.c.:	



20. Sussistenza di precedenti pignoramenti sui beni oggetto della procedura:

21. Vincoli opponibili alla procedura (ad es: costituzione fondo patrimoniale trascritto e annotato prima della trascrizione del pignoramento; confisca; esproprio; vincoli e limiti derivanti da piani di edilizia agevolata; assegnazione casa coniugale; trascrizione domande giudiziali etc.)

21 bis.

In caso di immobile di edilizia residenziale pubblica si specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se *ante* o *post* legge c.d. Ferrarini – Botta, l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.,) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119);

22. Opportunità di procedere alla chiusura anticipata ai sensi dell'art.



164 bis disp. Att.;	
DOPO DELEGA OPERAZIONI DI VENDITA 1. Lotti in vendita e tentativi esperiti: 2. Lotti venduti e relativo prezzo di aggiudicazione: 3. Progetto di distribuzione parziale: 4. Progetto di distribuzione definitivo: 5. Residue attività da espletare da parte della procedura: 6. Opportunità di chiudere la procedura ai sensi degli artt. 504,	SPAZIO PER LE RISPOSTE



629, 630, 631, 632 o per 164 bis. Disp. Att., o per mancato rinnovo della nota di trascrizione del pignoramento nel ventennio, o per eccesso di ribasso del prezzo degli immobili messi in vendita: 7. Altre annotazioni rilevanti: (ad es., opposizioni in corso, controversie distributive, procedure concorsuali, bonario componimento etc.):	
--	--



ALLEGATO 2

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA.

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.

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.

Le verrà ordinariamente consentito di continuare ad abitare nell'immobile sino al decreto di trasferimento.

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.

COSA CONVIENE FARE:

È 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 del consumatore, così come le è stato già indicato in atto di precetto.

Per tali procedure, tuttavia, è necessaria l'assistenza di un legale salvo per la liquidazione controllata del patrimonio del debitore.

Se lei può pagare tutto, è possibile chiedere di farlo in 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 più presto 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 faccia la perizia, risparmierà il compenso al professionista; se evita la fissazione della vendita, risparmierà le spese di pubblicità oltre agli onorari degli avvocati.

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 chieda la vendita perché si debba disporre la vendita

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. 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 tanto più si sarà venduto il bene ad un buon prezzo.

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 Ragusa.

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).

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.

INFORMATIVA SULL'OPPOSIZIONE TARDIVA AL DECRETO INGIUNTIVO SCATURENTE DA CONTRATTI CONCLUSI TRA PROFESSIONISTI E CONSUMATORI.

Nel caso in cui il suo debito (decreto ingiuntivo non opposto) scaturisca da un contratto concluso nella qualità di consumatore e ritiene che il contratto sia viziato da clausole vessatorie potrà entro 40 giorni proporre opposizione a decreto ingiuntivo e così far valere (soltanto ed esclusivamente) il carattere abusivo delle clausole contrattuali incidenti sul riconoscimento del credito oggetto di ingiunzione.

Il debitore

Firma per esteso e leggibile.

Il custode



ALLEGATO N.4

ESEMPIO DI SCHEMA RIEPILOGATIVO (SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE)

(il P.E. redigerà in formato digitale il presente schema avendo cura di inserirlo nel corpo della relazione di stima nella prima pagina ovvero nell'ultima)

SCHEDA SINTETICA

Lotto xxx

Esec. xx/xxxx contro: c.f.: Giudice Dott. Custode Giudiziario Dott./Avv. Esperto del procedimento:	
Diritto	Breve descrizione del diritto sull'immobile e quota/e.
Bene	Breve descrizione del bene oggetto di vendita.
Ubicazione	Comune di, Via n. (Coord. Geografiche: (.....,))
Titolarità	Descrizione della titolarità, delle quote di possesso, citare l'atto di provenienza, Notaio, Repert., Trascrizione.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare/irregolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al **/**/****, Notaio ***** ***** Repertorio ***** Specificare, in caso di successione, se il debitore ha trascritto l'accettazione di eredità.
Dati Catastali	Descrizione dei dati catastali (tutti)/se difforni specificare se vi sia continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati
Lotto	Citare il n° del Lotto formato dall'esperto e che si sta descrivendo indicando i cespiti che lo compongono
Occupazione	Breve descrizione dello stato di occupazione e/o detenzione; (se occupato) Breve descrivere (se vi sono) dei titoli giustificativi per ogni singolo Lotto
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta/Non risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	Descrizione della regolarità/Non regolarità urbanistica e catastale
Immobile insanabile	Procedere alla valutazione secondo il valore d'uso



	(l'immobile viene valutato come se fosse regolare applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%)		
Titolarità Urbanistica	Breve descrizione dei titoli edilizi e/o urbanistici, reperiti presso gli uffici competenti, risultanze. Oppure Dichiarazione e/o verifica dell'epoca di edificazione se antecedente le leggi urbanistiche.		
Agibilità/Abitabilità	Presenza o Assenza ed eventuale motivazione		
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	(voce da compilare solo nell'ipotesi in cui le cose da asportare richiedano il pagamento di non esigue spese di bonifica o asporto come per eventuali rifiuti speciali e dette spese non possano ritenersi comprese nell'abbattimento del 15%)		
Divisibilità	In caso di lotto/immobile pignorato soltanto in quota specificare se è comodamente divisibile.		
Valore di Mercato	€. 00.000,00		
Valore di Vendita Forzata	€. 00.000,00		
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)			
Valore del Canone di Mercato	€/mese 000,00		
Vendibilità e motivo	Breve descrizione sulla tipologia edilizia e Giudizio sulla vendibilità dell'immobile.		
Vincoli	Breve descrizione dell'esistenza o meno di vincoli		
Edilizia agevolata	Specificare se il bene ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata specificando: il tempo residuo del godimento del diritto di superficie; valore di riscatto dai vincoli; altre condizioni che limitano la disponibilità; se è il solo cespite di proprietà del debitore esecutato.		
Oneri	Breve descrizione e relativi importi se vi sono di oneri vari		
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	I presumibili costi di redazione dell'APE e di acquisizione del CDU ammontano a euro ...		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni		
	Descrizione del tipo di Iscrizione, ESEMPIO: <i>Ipoteca Volontaria</i>	Descrizione del tipo di Iscrizione,	Descrizione del tipo di Iscrizione,



	<i>derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Iscritto a Ragusa il **/**/****4 Reg. gen. ***** Reg. part. ***** Importo: € 00.000,00 A favore di ***** ***** Contro ***** ***** Formalità a carico della procedura Capitale: € 00.000,00</i>		
	Trascrizioni		
	Descrizione del tipo di Trascrizione	Descrizione del tipo di Trascrizione,	Descrizione del tipo di Trascrizione,

SCHEDA IMMOBILE
Lotto xxx

Descrizione	Descrizione sintetica dell'immobile (destinazione d'uso, ubicazione, posizione, numero dei vani e/o superficie coperta, dati catastali)				
Destinazione			Abitazione		Inserire foto prospetto principale (esterno)
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)	
Superficie principale	S1	****	1,0 0	****	



Superficie balconi	SUB	****	****	****	
Superficie terrazzo	SUT	****	****	****	
Superficie pertinenze	SUP	****	****	****	
Superficie commerciale (SUP)				m ² ****	
Valore di Mercato			€. 00.000,00		
Valore di stima di VENDITA FORZATA			€. 00.000,00		
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)			€/mese 000,00		
Inserire Foto degli interni		Inserire Foto degli interni		Inserire Foto degli interni	
Inserire miniatura planimetria Dell'immobile		Inserire miniatura planimetria Dell'immobile		Inserire miniatura planimetria Dell'immobile	
Inserire foto Google ravvicinata con indicazione ubicazione immobile			Inserire foto Google estesa Con indicazione ubicazione immobile		





--	--