



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROVVEDIMENTO DI SOSTITUZIONE DEL CUSTODE

E

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

Addi, 30/04/2021 innanzi al Giudice dott. ROBERTA NIKIO sono comparsi:

- a) l'arch./l'ing./il geom. LIGUORI EUGENIO
- b) il dott./l'avv.to/il comm CATERINA IANNICELLI

convocati al fine di assumere rispettivamente l'incarico di esperto designato ex art.568 c.p.c. e di custode del compendio immobiliare pignorato.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

visto il decreto con cui è stata fissata udienza l'udienza ex art.569 c.p.c.;

rilevato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-bis disp.att.c.p.c.;

considerato che il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo ommesso di depositare il rendiconto o di richiedere l'autorizzazione a continuare ad abitare l'immobile;

ritenuto che appare, inoltre, assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*;

NOMINA

custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato

AVV. CATERINA IANNICELLI

nato a POLLA (SA) il 02/05/1978

con studio in AGILOROLI, POLLA VIA GIOVANNI AMENDOLA, 47

telefono 366-3576192 fax 0893280768

email iannicelliacaterina20@tiscali.it PEC c.iannicelli@avvocatinocera-pec.it

il quale, presa visione dei compiti a lui affidati, dichiara di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art.51 c.p.c. in quanto compatibile. Egli, in particolare, dichiara di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità.

L.c.s. Stefano LorenzelliNOMINA
esperto ex art.568 c.p.c.ASTE
GIUDIZIARIE.itLIGUORI EUGENIO

Il quale presente, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito pronunciando le parole "lo giuro" dichiara,

"Sono e mi chiamo LIGUORI EUGENIO
nato a VALLO DELLA LUCANIA (SA il 06/03/1979
con studio in VALLO DELLA LUCANIA - C.SO FAMIGLIA DE' TAVOLA 41
telefono 3396617502 fax _____
email EVLIGUORI@GMAIL.COM PEC EUGENIO.LIGUORI@ERDUSSA.IT"

L.c.s. Eugenio Liguri

DISPONE

che sia il custode oggi designato, sia l'esperto nominato si attengano nello svolgimento del loro incarico a quanto previsto nelle "**Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare**" in calce riportate;

AUTORIZZA

il custode e l'esperto ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento del loro incarico;

ORDINA

alla Pubblica Amministrazione di fornire ogni più ampia collaborazione agli ausiliari del giudice al fine di garantire un celere e proficuo svolgimento della procedura;

autorizza non autorizza

l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia per misurazioni ovvero operazioni materiali;

ASSEGNA

Al custode un acconto di € 1.000,00 (mille/00)

All'esperto un acconto di € 800,00 (ottocento/00)

L'importo degli acconti è ridotto del 50% se entro il giorno antecedente la data fissata per il primo accesso all'immobile, il creditore procedente richieda la sospensione delle operazioni per intervenuta transazione. In caso di ripresa della attività gli acconti dovranno essere corrisposti nella misura intera.

che si pongono provvisoriamente a carico, quale spese rimborsabili in prededuzione ex art.2770 c.c.

del creditore pignorante
 di _____;

Conferma l'udienza di prima comparizione delle parti già fissata.

Dispone che il custode oggi designato dia comunicazione (anche per estratto non autentico) del presente provvedimento ai creditori pignorante, intervenuti, iscritti non intervenuti, al debitore esecutato ed agli eventuali comproprietari almeno 20 giorni prima dell'udienza di prima comparizione. È vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fg

Se ne rinvia al 24.09.2024 ex art 569 c.p.c.

Il Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Roberta Giglio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
Ufficio esecuzioni Immobiliari

COMPITI DEL CUSTODE DEL COMPENDIO PIGNORATO

che, qualora venga nominato un custode del compendio immobiliare pignorato questi provveda a:

- 1) comunicare il provvedimento di nomina al domicilio reale del debitore esecutato;
- 2) effettuare, unitamente all'esperto, nel più breve tempo possibile e previo avviso al debitore esecutato, il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560 3° comma c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
- 3) provvedere, con autorizzazione concessa fin d'ora, ad aprire, previa esibizione della nomina ricevuta, apposito conto corrente intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, e a versarvi le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico;
- 4) prendere immediato contatto con l'esperto nominato per la stima del compendio immobiliare pignorato, al fine di coordinare le operazioni di sopralluogo e rilievo;
- 5) dare immediata comunicazione della propria nomina agli occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;
- 6) riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile; versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto bancario di cui al precedente punto 3);
- 7) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite e intimare tempestiva disdetta dei contratti opponibili alla procedura esecutiva;
- 8) segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
- 9) segnalare ai creditori presenti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3° comma c.p.c.;
- 10) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; partecipare alle assemblee condominiali eventualmente convocate;
- 11) verificare, unitamente all'esperto designato per la stima dell'immobile, la documentazione ipotecaria e catastale in atti e segnalare al creditore pignorante le eventuali lacune o imprecisioni invitandolo a regolarizzare gli atti prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;
- 12) predisporre, unitamente all'esperto nominato, la descrizione del bene da allegare all'ordinanza di delega, nonché bozza de l'ordine di liberazione del bene nei casi in cui si renda necessaria;
- 13) esaminare la relazione di stima, fornendo all'udienza il proprio motivato parere sul valore indicato;
- 14) adoperarsi, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano, entro 15 giorni dalla richiesta, esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura singolarmente e con la massima riservatezza, precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2° comma, disp.att.c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore;

- 15) **provvedere** a dare pubblica notizia della vendita nelle forme e secondo le istruzioni impartite dal Tribunale nel provvedimento di autorizzazione alla vendita di cui all'art. 569, 3° comma c.p.c. o in quelli eventualmente successivi emessi ex art.591 c.p.c.;
- 16) **fornire** ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico;
- 17) **intervenire** a tutte le udienze fissate dal giudice dell'esecuzione, fornendo ove necessario il proprio motivato parere sulla infruttuosità dell'espropriazione forzata ai sensi dell'art. 164-bis disp. att. c.p.c.;
- 18) **provvedere** ad intimare la liberazione dell'immobile disposta dal giudice curandone l'attuazione, anche successivamente all'aggiudicazione (salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti); verbalizzare le relative operazioni e depositare gli atti assieme alla relazione finale;
- 19) **provvedere, ai sensi dell'art. 560 comma 4 c.p.c., anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento**, quando nell'immobile si trovino beni mobili che non debbano essere consegnati, ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, ad intimare alla parte tenuta al rilascio, ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere, di asportarli, assegnandogli relativo 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 dal custode. Qualora l'asporto non sia eseguito entro il termine assegnato, i beni o i documenti sono considerati abbandonati e il custode, salva sua diversa disposizione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione;
- 20) **rendere** trimestralmente a norma dell'art. 593 c.p.c. il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; e) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute;
- 21) **salvaguardare** i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione. Il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile;

**COMPITI DEL CUSTODE DEL COMPENDIO PIGNORATO
QUALE DELEGATO EX ART.591-BIS, NN.11 E 12 C.P.C.**

Qualora il custode venga anche delegato al compimento delle attività di cui all' art.591bis, nn.11 e 12 questi provveda:

- 22) alla verifica dell'avvenuto pagamento del saldo del prezzo d'aggiudicazione e del tempestivo deposito da parte dell'aggiudicatario (sollecitandolo se necessario) dell'eventuale quietanza rilasciata dal creditore fondiario ove si sia provveduto al saldo del prezzo o di parte di esso in base alla disciplina sul credito fondiario;
- 23) a segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale inadempimento dell'aggiudicatario agli obblighi derivanti dall'aggiudicazione;
- 24) alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento ed alla sua immediata trasmissione al Giudice dell'esecuzione per la sottoscrizione;¹
- 25) alla esecuzione, delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie

¹ Non appena verificato l'avvenuto versamento del saldo prezzo e dell'importo delle spese necessarie ad assolvere gli oneri tributari connessi alla vendita, nonché, ove previsto, del deposito della quietanza rilasciata dal creditore fondiario, il custode-delegato, trasmetterà al giudice dell'esecuzione: 1) l'originale del decreto di trasferimento da sottoscrivere; 2) una bozza del decreto di trasferimento da lui sottoscritta in minuta; 3) ove prescritto, il certificato di destinazione urbanistica; 4) visura catastale aggiornata dell'immobile oggetto della vendita; 5) una dichiarazione da lui sottoscritta da cui risulti il tempestivo ed esatto versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e dell'importo delle spese necessarie a perfezionare il trasferimento del bene;

- conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586 c.p.c., se non esentato espressamente dall'aggiudicatario;
- 26) a notificare copia del verbale d'aggiudicazione e del decreto di trasferimento al debitore esecutato;
 - 27) a procedere, una volta emesso il decreto di trasferimento relativo ad uno dei lotti in vendita, alla formazione del progetto di distribuzione delle somme ricavate, a tal fine assegnando ai creditori un termine, non inferiore a venti e non superiore a quarantacinque giorni, per far pervenire presso il suo studio - o in altro luogo da lui indicato - le dichiarazioni di credito, i titoli in originale (o copia autentica) e le note delle spese sostenute;
 - 28) nei 30 giorni successivi, a redigere e depositare in cancelleria il progetto di distribuzione, affinché possa essere consultato dai creditori e dal debitore, fissando l'udienza per la loro audizione, per la discussione e l'approvazione del medesimo.
- Tra la trasmissione alle parti e l'udienza debbono intercorrere almeno 10 giorni.



III

COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C.

che l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provveda a:

- 1) **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)
- 2) **descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **procedere**, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;
- 7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **dire** se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c... dall'art.846 e.e. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;

- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) **L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.:** Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.
- 13) (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 14) **referire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;
- 15) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) **intervenire** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 17) **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;
- 18) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;
- 19) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 20) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 21) **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.