

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDIMENTO GIUDIZIARIO N. 122/2022**

**IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE**

- vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura,
- preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567 comma 2 c.p.c.,
- visto l'**art. 569 c.p.c.**,

**F I S S A**

per la comparizione delle **parti** e dei **creditori iscritti non intervenuti** e, in caso di pignoramento della quota di un bene indiviso, degli **eventuali comproprietari ed altri interessati** (eventuali aventi causa da un comproprietario e eventuali creditori iscritti che abbiano fatto opposizione ai sensi dell'art. 1113 c.c. in data anteriore al pignoramento), ai fini della adozione dei provvedimenti di cui all'art. 600 c.p.c. (onde assicurarne l'effettiva partecipazione per gli incombenti di cui all'art. 600 c.p.c. in concomitanza con l'udienza ex art. 569 c.p.c.);

nonché per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita

**l'udienza del 22.11.20023 ore 11.15**

**Rende noto** che in tale udienza:

- potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale nel rispetto di quanto previsto dall'art.173-*bis* disp. att. c.p.c.;
- ove non sia possibile la separazione della quota in natura del bene indiviso spettante al debitore, potrà essere disposta la sua divisione in base a quanto disposto dagli artt. 600 e 601 c.p.c. e dall'art.181 disp. att. c.p.c.;



**Evidenzia** che:

- in base a quanto disposto dall'**art. 495 c.p.c.**, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità e per una sola volta, di **sostituire alle cose pignorate una somma di denaro** pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, con la possibilità di ottenere un pagamento dilazionato **sino ad un massimo di 48 rate** ed evitare in tale modo la vendita; si precisa che l'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore al sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti;

- in base a quanto disposto dall'**art. 624-bis c.p.c.** il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, **può sospendere** l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto

- **Rilevato** inoltre che:

- con il pignoramento il debitore è costituito custode dei cespiti pignorati

- il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenenti, avendo omesso di depositare il rendiconto ex art. 560 comma 1 c.p.c. o di richiedere l'autorizzazione a continuare ad abitare l'immobile ex art. 559 comma 3 c.p.c.;

- 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**;

- la sostituzione nella custodia possa avere utilità per la vendita, consentendo sia una migliore gestione ed amministrazione del compendio pignorato (non solo quando questo è occupato da terzi), sia un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto,

- per quanto sopra esposto è opportuno **nominare un custode giudiziario** in sostituzione del debitore, conferendogli i seguenti compiti, secondo quanto previsto dagli artt. 559 e 560 c.p.c.:

- può essere **delegato alla vendita** un notaio o un avvocato ovvero un commercialista al compimento delle attività previste dal paragrafo 3-bis, della Sezione III, del Capo IV del Titolo II del Libro III del c.p.c.;



- 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.;

- occorre **nominare un esperto per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 gennaio 2008**, n. 37 e quello previsto dal D.L. 192/2005 modificato dal D..311/2006 e dal DPR n. 59/2009, nonché dal D.M.266/2009 in G.U. n. 158 del 10 luglio 2009,

N O M I N A

**Custode Giudiziario**

**Seggiani Simone Avv.**

N O M I N A

**Professionista Delegato alla Vendita**

**Seggiani Simone Avv.**

N O M I N A

**Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**iscritto all'Albo del Tribunale di Grosseto**

**Speroni Andrea Ing.**

N O M I N A

**per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica e**  
**la verifica degli impianti**  
**iscritto all'Albo del Tribunale di Grosseto**

**Pannozzo Claudio Ing.**

IL GIUDICE  
IN MERITO AI COMPITI DEL CUSTODE GIUDIZIARIO  
DISPONE

che invii in modalità telematica la formula di accettazione dell'incarico allegata in calce al presente verbale ovvero, nel caso ricorra un motivo di astensione ai sensi dell'art. 51 c.p.c., invii istanza di rinuncia, mediante il deposito telematico dell'atto previsto negli schemi ministeriali del Processo Civile Telematico, **entro 15 giorni dalla notifica telematica via Posta Elettronica Certificata del presente provvedimento da parte della cancelleria competente.**

che poi il Custode proceda con il:

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione ordinaria o straordinaria (e a procedere agli interventi di manutenzione, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione), intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti (previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione); incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti e segnalando l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923 comma 3 c.p.c.;
- provvedere all'aggiornamento e alla riscossione dei canoni di locazione ovvero di altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile;
- provvedere a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico su conto corrente intestato alla procedura esecutiva vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, per il quale presenterà apposita istanza di autorizzazione all'apertura ove se ne ravvisi la concreta esigenza (es: riscossione canoni di locazione dell'immobile pignorato);
- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione;
- verificare lo stato di conservazione e manutenzione del bene svolgendo relazione al Giudice dell'Esecuzione su eventuali difficoltà per la vendita, nonché sullo stato di occupazione, sulle condizioni igienico-sanitarie;
- comunicare (quando la situazione lo richieda) per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico-familiari del/gli occupante/i e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni;



○ effettuare nel più breve tempo possibile il **sopralluogo, insieme all'esperto stimatore**, presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo apposito verbale di immissione in possesso e, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo renda necessario, **segnalare 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 ove concessa ed emissione del relativo ordine di liberazione);

○ dare **comunicazione della data fissata per il primo accesso** esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni; al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante:

1) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata;

2) che, se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;

3) che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita; il custode, quindi, concorderà con l'occupante l'immobile almeno un pomeriggio a settimana in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura; in ogni caso egli, nello stabilire le modalità di accesso e di visita, nonché nel compimento di tutte le attività a lui demandate, dovrà sempre agire anche al fine di garantire la dignità e la riservatezza degli occupanti le unità immobiliari soggette a procedura;

○ provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene, notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dall'emissione del relativo provvedimento;

○ ad esercitare (previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione e, se necessaria, nomina di un legale) tutte le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità materiale del compendio pignorato e a curare l'esecuzione dell'ordine di liberazione anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario salvo che questi non lo esentino;

- fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;
- accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- vigilare sulla condotta del/i debitore/i e/o degli altri occupanti l'immobile, anche con riguardo all'ordine di liberazione impartito dal Giudice;
- installare o sostituire dispositivi di sicurezza, serrature o, comunque, mezzi di tutela ed allarme, al fine di evitare illecite intrusioni nell'immobile, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione;
- realizzare piccola pubblicità della vendita presso l'immobile (affissione di cartelli, comunicazione ai proprietari degli immobili adiacenti ed altre forme pubblicitarie analoghe);
- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile;
- **segnalare a questo Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;**
- riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile; versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente aperto vincolato al numero della procedura e all'ordine del Giudice dell'Esecuzione; segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità;

○ curare in genere la buona conservazione dell'immobile e, a tal fine, stipulare polizza assicurativa a garanzia dei rischi incendio, crollo, rovina e responsabilità civile per danni cagionati a terzi, fatta salva la copertura di ulteriori specifici rischi da concordare previamente con il G.E.. Si precisa che tale polizza dovrà essere stipulata, nella fase antecedente all'ordinanza di vendita delegata, **solo qualora se ne ravvisi l'opportunità.**

○ **Ove si tratti di immobile abitato dal debitore e dai suoi familiari che con lui convivono e che non perdono il possesso dell'immobile, vigili 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**

○ **Avverta che, anche nel caso di immobile abitato dal debitore e dai suoi familiari il giudice non potrà disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586 c.p.c., a meno che sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione per colpa o dolo del debitore, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare.**

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo ovvero nel caso di estinzione della procedura; il creditore procedente provvederà a rimborsare o ad anticipare al custode le spese vive sostenute o sostenende nell'esecuzione dell'incarico.

#### DISPONE

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:

- Verificherà la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 54 ter legge 27/2020 come modificata dal D.L. n. 183/2020;
- notificherà il presente provvedimento (di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c., di nomina del perito stimatore e di nomina del custode) al debitore esecutato all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) e agli eventuali comproprietari;
- formulerà istanza al Giudice dell'esecuzione per l'emissione dell'ordine di liberazione, ove, poi, in sede di sopralluogo, preavvisato il debitore, questi

sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, o invero il debitore risulti irreperibile e l'immobile appaia libero, con le eccezioni previste nel caso di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare e sempre che, anche in quest'ultimo caso, il debitore ponga in essere una delle condotte ostative di cui all'articolo 560 comma 5 cpc sopraevidenziate e che consentono anche in questo caso la liberazione anticipata dell'immobile;

- prenderà **contatto immediato con l'esperto stimatore nominato** per la stima del compendio immobiliare pignorato, al fine di coordinare le operazioni di sopralluogo e rilievo, comunicando la data e del luogo per lo svolgimento del sopralluogo richiesto per la procedura esecutiva;
- verificherà quindi se uno o più beni siano occupati dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;
- ove l'immobile **sia occupato dal debitore** e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato, che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori – e non con il solo precedente – proponendo un accordo nel più breve tempo possibile;
- se l'immobile **risulti occupato da terzi** il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene e acquisirà se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. certificato residenza storico, contratti di fornitura di servizi – acqua, luce, gas);
- ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicherà la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale;
- ove non venga esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne dà comunicazione al G.E.;
- in ogni caso il custode comunicherà agli occupanti che essi non devono in alcun modo ostacolare la sua attività; che nei giorni preventivamente concordati l'occupante dovrà essere *in loco* per consentire la visita del bene; che dovrà provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di



inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice ordinerà comunque il rilascio del bene;

- in ogni caso il custode accerterà, **interpellando l'amministratore del condominio**, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido). Specificherà allo stesso amministratore 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; parteciperà alle assemblee condominiali eventualmente convocate; il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio;
- qualora ne venga fatta istanza ed il Giudice emetta **provvedimento di rilascio**, il custode provvederà a estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il custode notificherà quindi anche l'avviso di rilascio concordando la data con l'Ufficiale giudiziario;
- in concomitanza con la pubblicazione dell'inserzione sui previsti quotidiani il custode **dovrà affiggere, ove possibile, un cartello «VENDESI» presso il portone di ingresso dell'immobile**;
- il custode **non rivelerà** ai richiedenti la vendita se vi sono o meno altre persone interessate, né, a maggior ragione fornirà i loro nomi.

#### DISPONE

Il Custode dovrà depositare, presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, almeno 10 giorni prima dell'udienza di vendita dei lotti oggetto della procedura, il rendiconto delle attività custodiali sino ad allora svolte per la procedura affinché le parti possano averne conoscenza; in assenza di osservazioni nel corso dell'udienza di vendita, la relazione depositata si riterrà approvata.

INVITA

il debitore a collaborare con l'esperto stimatore e con il custode, fornendo ogni documentazione in suo possesso che gli sarà richiesta e non ostacolando nelle loro funzioni, **avvisandolo che in ogni momento (e al più tardi al momento della pronuncia dell'ordinanza di vendita) potrà essere disposta la liberazione immediata (da eseguirsi comunque non oltre 150 giorni dalla pronuncia della stessa ordinanza di liberazione ex art. 560 c.p.c.) dell'immobile, salvo il caso che si tratti di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare (nel qual caso il provvedimento di liberazione non potrà essere emesso prima del decreto di trasferimento), ad eccezione delle ipotesi previste dal comma 5 dell'articolo 560 cpc soprarichiamate.**

**SI RINVIA ALLE CICOLARI DEL TRIBUNALE IN ORDINE ALLA PARTICOLARE DISCIPLINA RELATIVA AL PERIODO DI EMERGENZA SANITARIA IN CORSO DA COVID-19.**

IL GIUDICE  
IN MERITO AI COMPITI DEL C.T.U.

E

DEL TECNICO PER IL RILASCIO DELL'A.P.E. E PER LA VERIFICA IMPIANTI

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DISPONEASTE  
GIUDIZIARIE®

che il presente incarico disposto d'ufficio dall'Autorità Giudiziaria è obbligatorio ai sensi dell'art. 63 c.p.c. e che invii in modalità telematica la formula di giuramento dell'incarico allegata in calce al presente verbale ovvero, nel caso ricorra un motivo di astensione, invii istanza di rinuncia, mediante il deposito telematico dell'atto previsto negli schemi ministeriali del Processo Civile Telematico, **entro 15 giorni dalla notifica telematica via Posta Elettronica Certificata del presente provvedimento da parte della cancelleria competente.**

che poi il C.T.U., prima di ogni altra attività,

## CONTROLLI

la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento – **estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa-** oppure certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **provvedendo, se carente, ad integrarla a spese della procedura;**

**Si precisa** che la certificazione notarile ed il certificato ipotecario, nel caso sia oggetto di pignoramento una quota, devono riguardare **il bene nella sua interezza e, quindi, riportare i nominativi di tutti i comproprietari** – con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari – non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di redazione della certificazione notarile o di richiesta del certificato ipotecario;

- la certificazione notarile deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni – queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti – rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultante sui pubblici registri da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.

Segnali immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta



o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;

Successivamente i soggetti nominati:

#### ACCEDANO

fisicamente al bene, alla data ed ora concordate con lo stesso custode, **solo dopo che** il custode avrà effettuato la **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto dallo stesso custode e dal CTU** e della data e del luogo per il sopralluogo, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno **al/i debitore/i** all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), **al creditore precedente e ai comproprietari** ed a eventuali terzi occupanti, con invito al debitore e ai comproprietari ed a eventuali terzi occupanti di consentire la visita dell'immobile, o comunque avrà ottenuto **l'ordine di liberazione del bene**, qualora il debitore risulti irreperibile o stia tenendo comportamenti ostruzionistici e quindi provveda a verificarne la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento, autorizzando il CTU, il tecnico incaricato per il rilascio dell'A.P.E. ed il custode a fare uso del mezzo proprio, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73.

#### RISPONDA IL CTU

ai seguenti quesiti:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** le 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
  5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
  6. **indichi** 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, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;
  7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
  8. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
  9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
  10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (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 ad 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).

#### DISPONE INOLTRE CHE IL CTU

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **depositi**, nel rispetto delle vigenti normative concernenti il deposito telematico degli atti processuali, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in modalità telematica, almeno **TRENTA** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita;
- c) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- e) **allegghi** alla relazione la planimetria catastale del bene, la visura catastale attuale, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

#### IL GIUDICE AUTORIZZA SIN DA ADESSO IL CTU

ad acquisire copia digitale su supporto informatico degli atti e documenti utili per la presente procedura e a richiedere e a farsi rilasciare dagli Uffici Pubblici

competenti (direttamente per via telematica nel rispetto delle vigenti disposizioni concernenti le trasmissioni digitali da e verso la Pubblica Amministrazione) la documentazione catastale-urbanistica e ogni altra attestazione che si profili necessaria o utile per l'espletamento dell'incarico assegnato (anche tramite accertamenti di conformità urbanistica da richiedere al personale preposto degli Uffici Pubblici competenti per la verifica della legittimità urbanistico-edilizia), segnalando al Giudice qualsiasi problematica in tal senso tramite apposita istanza telematica.

**ASSEGNA** al CTU **un acconto di € 500,00** oltre Iva e oneri previdenziali che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente che ha formulato l'istanza di vendita, quale spesa rimborsabile in prededuzione ex art. 2770 c.c..

**DISPONE** che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati forniscano al C.T.U. ogni opportuna assistenza, segnalando tempestivamente qualsiasi problematica per l'espletamento dell'incarico.

**MANDA** alla Cancelleria per l'immediata comunicazione del presente provvedimento al creditore pignorante, ai creditori intervenuti, ai professionisti incaricati come sopra generalizzati.

**ONERA il creditore pignorante alla notifica del presente provvedimento al debitore esecutato, ai creditori iscritti ed ai sequestratari non intervenuti, e nell'ipotesi di espropriazione dei beni indivisi, ai comproprietari ed agli interessati** (aventi causa e creditori iscritti dei comproprietari) dei compendi pignorati (onde assicurarne l'effettiva partecipazione per gli incombenti di cui all'art. 600 c.p.c. (in concomitanza con l'udienza ex art. 569 c.p.c.), **almeno TRENTA giorni prima** della data dell'udienza come sopra fissata.

**Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto**

**Dott.ssa Cristina Nicolò**

**GIURAMENTO DEL CTU**

Io sottoscritto

nato a

con studio in

telefono

e-mail

libero professionista iscritto all'Albo di questo Tribunale,

**GIURO**

di bene e fedelmente adempiere l'incarico affidatogli al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Esonero l'ufficio dalla responsabilità ex art. 15 l. 836/73 in caso di uso del mezzo proprio per raggiungere l'immobile da stimare.

\_\_\_\_\_  
(documento firmato digitalmente)

***AVVISO: da compilare, sottoscrivere ed inviare digitalmente in PCT nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici.***



**GIURAMENTO DEL TECNICO PER IL RILASCIO DELL'A.P.E. E PER LA VERIFICA  
IMPIANTI**

Io sottoscritto



nato a

il



con studio in

telefono

e-mail



libero professionista iscritto all'Albo di questo Tribunale,

**GIURO**



di bene e fedelmente adempiere l'incarico affidatogli al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Esonero l'ufficio dalla responsabilità ex art. 15 l. 836/73 in caso di uso del mezzo proprio per raggiungere l'immobile da stimare.



\_\_\_\_\_  
(documento firmato digitalmente)



***AVVISO: da compilare, sottoscrivere ed inviare digitalmente in PCT nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici.***



**DICHIARAZIONE DI ACCETTAZIONE DEL CUSTODE**

Il custode già nominato 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.

Allo scopo dichiara:

Mi chiamo

nato a

il

con studio in

telefono

e-mail

\_\_\_\_\_  
(documento firmato digitalmente)

***AVVISO: da compilare, sottoscrivere ed inviare digitalmente in PCT nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici.***