TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Prima Sezione Civile-Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROVVEDIMENTO DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA

DI CUI ALL'ART. 569 COD. PROC. CIV.

N. RG 46/2025

Il Giudice dell'esecuzione dott. Stefano Cantone,

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. cod. proc. civ. e fissarsi udienza per la comparizione delle parti ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ. e dei creditori di cui all'art. 498 cod. proc. civ. che non siano intervenuti;

P.Q.M.

1) nomina esperto nel presente procedimento arch. Massimo Lauria per la stima dei beni immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita, assegnandogli il quesito di cui all'allegato modello 1, da ritenersi parte integrante del presente provvedimento; dispone che lo stesso entro due giorni dalla comunicazione compia il giuramento e l'accettazione telematica mediante compilazione e sottoscrizione con firma digitale del modello 2 allegato al presente provvedimento, assegnando a suo favore inizialmente un fondo spese di €500,00 oltre IVA e CP, da pagare da parte del creditore procedente entro quindici giorni dalla data

Firmato Da: CANTONE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 725839e8eb08e467a4e6a672eea00151

della richiesta; il creditore procedente dovrà in ogni caso provare l'avvenuto pagamento del fondo spese all'udienza fissata per la vendita;

2) autorizza l'esperto ad accedere a tutta la documentazione concernente gli immobili oggetto di esecuzione, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Catasto, Ufficio Tavolare, Agenzia delle Entrate, dell'amministratore del condominio, etc., e le dichiarazioni necessarie all'elaborazione della perizia di stima; autorizza l'esperto a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dei dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

3) fissa per l'audizione del debitore e delle altre parti, nonché dei creditori non intervenuti (art. 569 cod. proc. civ.), e per l'autorizzazione alla vendita l'udienza del

21.10.2025, ore di 10:00

dispone che l'esperto depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza (art. 173 *bis* comma 3 disp. att. cod. proc. civ.);

4) dispone che l'esperto collabori con il custode nominato al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, redigendo apposita relazione informativa nel termine di 30 giorni decorrenti dalla comunicazione del presente atto;

5) avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito; concede termine a tutte le parti sino a 15 giorni prima della udienza per l'invio di note di osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica; quindi autorizza le parti al deposito delle note in udienza (art. 173 *bis,* comma 4 disp. att. cod. proc. civ.);

AVVISA IL DEBITORE

che alla udienza sopra indicata verrà disposta la delega delle operazioni di vendita

Firmato Da: CANTONE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 725839e8eb08e467a4e6a6672eea00151

ex art. 591 bis cod. proc. civ. ovvero la vendita dinanzi al G.E.; che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita, di versare un importo pari a un sesto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di quarantotto rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata;

CONSIDERATO

che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che, nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma cod. proc. civ.

che appare, in ogni caso, 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

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

l' avv. Melina Consuelo Sangiovanni

CONFERISCE

al custode giudiziario i seguenti compiti:

1) accettare l'incarico;
2) esaminare la documentazione di cui all'art. 567 cod. proc. civ.
3) collaborare con l'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569 al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, redigendo

Firmato Da: CANTONE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 725839e8eb08e467a4e6a672eea00151

apposita relazione informativa nel termine di 30 giorni decorrenti dalla comunicazione del presente atto;

4) aprire un conto corrente per la gestione dell'attivo della procedura (es. incasso di canoni di locazione e successivo fondo spese, cauzione e saldo del prezzo di vendita, ecc.) presso l'istituto di credito che verrà indicato dal G.E.;

5) accedere, di concerto con l'esperto stimatore entro 20 giorni dall'assegnazione dell'incarico all'immobile pignorato, per cui è autorizzato anche all'apertura forzata delle porte (mediante ausilio della forza pubblica che si individua nei Carabinieri competenti per territorio, e di un fabbro), qualora occorra;

6) rendere edotto il debitore dei suoi diritti spiegandoglieli a voce e consegnandogli relativo documento scritto riassuntivo come da modello 3, che si allega, reperibile sia in Cancelleria che sul sito del Tribunale;

7) verificare lo stato di conservazione del bene, l'esistenza di eventuali mutamenti rispetto a quanto risultante dalla relazione dell'esperto, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;

8) intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti;

9) verificare lo stato di occupazione del bene e dell'eventuale sussistenza di titoli opponibili da parte di terzi;

10) quantificare le spese condominiali relative all'ultimo biennio, nonché di quelle future già deliberate;

11) sostituire le serrature, installare o sostituire i dispositivi di sicurezza;

12) vigilare affinchè il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e ne tutelino l'integrità;

13) segnalare senza ritardo se il debitore ed il suo nucleo familiare ostacolino il diritto di visita di potenziali acquirenti; se l'immobile non sia adeguatamente tutelato

Firmato Da: CANTONE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 725839e8eb08e467a4e6a672eea00151

e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare; se il debitore violi gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o se l'immobile non sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare (cfr. art. 560 cod. proc. civ., come modificato con d.l. 162/2019, convertito in legge 2/2020);

14)inviare agli interessati, anche tramite posta elettronica o fax, copie o estratti della perizia di stima;

15)accompagnare gli interessati presso l'immobile posto in vendita; la visita degli immobili con gli interessati dovrà essere effettuata dal custode, o in caso di assoluto impedimento, da altro professionista iscritto all'albo dei delegati;

16)procedere alla liberazione dell'immobile ai sensi dell'articolo 560, sesto comma cod. proc. civ., quando è richiesto dall'aggiudicatario o dall'assegnatario; quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi (dei quali il custode riferirà al Giudice dell'esecuzione). Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal 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, ne dispone lo smaltimento o la distruzione;

17)redigere e depositare il rendiconto di cui all'articolo 560, primo comma del codice di procedura civile;

18)eseguire ogni altro compito previsto da norme di legge o di regolamento.

Detta attività, in caso di vendita, verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo. In caso di

Firmato Da: CANTONE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 725839e8eb08e467a4e6a672eea00151

estinzione anticipata della procedura, il custode verrà remunerato dal creditore procedente in conformità ai criteri adottati dall'Ufficio.

Il custode depositerà al G.E. ogni sei mesi una relazione sull'attività svolta, e al termine dell'incarico fornirà il rendiconto.

AUTORIZZA

il custode all'accesso al fascicolo telematico della procedura.

Il Professionista designato quale custode giudiziario ai sensi dell'art. 559 c.p.c, nell'ottica di incrementare l'efficienza nella gestione della procedura, nonché la trasparenza dell'operato.

In particolare, dovrà obbligatoriamente depositare sul fascicolo informatico della procedura, formale accettazione dell'incarico di custode giudiziario. **La dichiarazione di accettazione dovrà essere depositata entro due giorni dalla notifica della presente nomina, pena la revoca dell'incarico.**

Dispone che la cancelleria provveda alla comunicazione del presente provvedimento

- al debitore ai sensi dell'art. 492 cod. proc. civ.
- al creditore procedente
- ai creditori intervenuti, nonché
- all'esperto nominato ed
- al custode.

Reggio Calabria, 26/06/2025

Il Giudice

Dott. Stefano Cantone

Firmato Da: CANTONE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 725839e8eb08e467a4e6a672eea00151

Allegato 1

Tribunale Ordinario di Reggio di Calabria

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Reggio di Calabria

INCARICO ALL'ESPERTO STIMATORE

ART. 173bis DISP. ATT. COD. PROC. CIV.

Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 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;

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,

Firmato Da: CANTONE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 725839e8eb08e467a4e6a672eea00151

caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

3) accerti 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) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di

Firmato Da: CANTONE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 725839e8eb08e467a4e6a6672eea00151

idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed 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 dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9) dica 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 G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del

Firmato Da: CANTONE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 725839e8eb08e467a4e6a672eea00151

frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia 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, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli 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 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

11) 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; 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 sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché

Firmato Da: CANTONE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 725839e8eb08e467a4e6a672eea00151

l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

L'esperto dovrà:

– riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;

– depositare telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catatali;

– inviare nello stesso termine, 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

Firmato Da: CANTONE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 725839e8eb08e467a4e6a672eea00151

costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

– 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;

– allegare 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 compresi);

– 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;

– segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

15) Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in

Firmato Da: CANTONE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 725839e8eb08e467a4e6a672eea00151

forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Firmato Da: CANTONE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 725839e8eb08e467a4e6a6672eea00151

Allegato 2

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Prima Sezione Civile-Ufficio Esecuzioni Immobiliari

VERBALE DI ACCETTAZIONE E GIURAMENTO TELEMATICO

In data _____ l'esperto stimatore:

_____

al quale con provvedimento del _____ è stato affidato l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati nella procedura 46 2025 R.G.E. e di rispondere ai quesiti indicati nel modello depositato in cancelleria

DICHIARA

di accettare l'incarico e di impegnarsi a bene e fedelmente procedere alle operazioni che gli verranno affidate.

L'esperto stimatore

Firmato Da: CANTONE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 725839e8eb08e467a4e6a672eea00151

Allegato 3

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

I SEZIONE CIVILE – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

INFORMATIVA PER IL DEBITORE

I Suoi creditori hanno pignorato gli immobili di Sua proprietà per soddisfare i loro crediti nei Suoi confronti con la vendita forzata.

Il procedimento pende dinanzi al Tribunale di Reggio Calabria, RG esec. N. ____/____, Giudice dott. _____

COSA ACCADRA' ORA?

Il Giudice dell'esecuzione ha già nominato l'esperto di stima dott. _____ per la stima degli immobili pignorati e il custode giudiziario avv./dott. _____ .

Hai poi già fissato l'udienza **per l'autorizzazione alla vendita per il giorno __/__/____ alle ore ____.**

In quest'udienza si verificherà la stima dell'esperto e verrà nominato il delegato alla vendita, che provvederà alla vendita per conto e in nome del Tribunale. Tra l'udienza e il primo esperimento di vendita intercorrerà un periodo di ca. 3 – 4 mesi.

Firmato Da: CANTONE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 725839e8eb08e467a4e6a6672eea00151

L’esperto di stima procederà ad un sopralluogo, la cui data Le verrà comunicata con raccomandata. In seguito la relazione di stima verrà depositata in Tribunale.

Fino alla vendita Lei di regola potrà continuare ad abitare l’immobile, a condizione che non porrà in essere alcun comportamento per ostacolare la procedura.

In seguito al pignoramento Lei è divenuto mero “detentore” del bene, i canoni di locazione e in genere i frutti dell’immobile spettano alla procedura e verranno incassati dal custode.

Lei è obbligato a fare eseguire il sopraluogo da parte dell’esperto di stima e del custode, anche per consentire visite da parte di terzi interessati all’acquisto, comunque accompagnati dal custode.

In caso di mancato rispetto di questi obblighi, il Giudice dell’esecuzione potrà emettere in ogni tempo l’ordine di liberazione dell’immobile, che potrà essere eseguito se del caso anche con l’ausilio della Forza Pubblica.

CHE COSA PUO‘ FARE?

- **Diritto d‘informazione**: Il custode giudiziario è obbligato ad informarla sul corso della procedura e sulle possibilità legali e pratiche per impedire la vendita forzata;

- **Accordo di composizione della crisi o piano del consumatore**; si tratta di un piano elaborato dall’Organismo della composizione della crisi istituito presso la Camera di Commercio di Reggio Calabria e sottoposto ai creditori.

Firmato Da: CANTONE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 725839e8eb08e467a4e6a672eea00151

- **Conversione del pignoramento (art. 495 cod. proc. civ.)**: Se ha a disposizione la liquidità pari ad un SESTO delle pretese fatte valere nei suoi confronti e se ritiene di potere soddisfare il residuo 80% con pagamento in massimo 48 rate mensili, può depositare presso la cancelleria apposita istanza di conversione del pignoramento; è importante che Lei alleghi il SESTO cauzionale con assegno circolare e che indichi il numero delle rate, entro il quale potrà pagare il residuo, adducendo anche adeguate motivazioni (reddito disponibile, ad esempio); tenga conto che quest'istanza potrà essere presentata soltanto fino al momento in cui il Giudice disporrà la vendita del bene immobile; è consigliabile la presentazione dell'istanza il più velocemente possibile; consideri che nell'ambito della conversione il Giudice dovrà tenere conto anche delle spese di lite e procedura sinora occorse e gli interessi ancora a decorrere sino al termine della rateizzazione; più rapido sarà il deposito dell'istanza, più alta la possibilità di ridurre le spese di procedura (ad esempio spese di stima e custodia; spese di procedura, spese legali dei creditori);

- Se può pagare solo una parte dei debiti, può tentare di accordarsi con tutti i creditori sulla remissione parziale del debito; di regola i creditori sono disposti ad esaminare serie proposte di pagamento parziale, accettando anche decurtazioni di credito; importante è che Lei coinvolga tutti i creditori dimostrando di proporre una seria trattativa. Consideri che deve trovare un accordo con tutti i creditori intervenuti nella procedura, perché in caso di disaccordo anche solo uno di loro ha il diritto di procedere con la vendita forzata;

- Lei può anche tentare di **procedere alla vendita privata dell'immobile**, per soddisfare con il prezzo ricavato i creditori e per evitare in questo modo una possibile diminuzione di valore del bene collegato al ribasso connesso alle aste giudiziarie; consideri che devono essere contattati dal Notaio tutti i creditori perché questi contestualmente al pagamento devono rinunciare alla procedura esecutiva affinché il Giudice dell'esecuzione possa disporre l'estinzione della procedura e la cancellazione del pignoramento;

Firmato Da: CANTONE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 725839e8eb08e467a4e6a6672eea00151

- La procedura esecutiva può essere sospesa per la durata massima di 24 mesi ai sensi dell'art. 624bis cod. proc. civ. su accordi dei creditori e del debitore, per consentire in questo periodo un rientro concordato dall'indebitamento senza necessità di procedere alla vendita forzata dell'immobile;

- E' possibile che nel corso del procedimento intervengano altri creditori; non esiti a contattare il custode giudiziario per tenersi informato sullo stato della procedura, anche con riferimento al numero e identità dei creditori nonché all'ammontare delle rispettive pretese.

AVVERTENZA SULLA ELEZIONE DI DOMICILIO

- Per il caso che non abbia ancora scelto un domicilio in uno dei comuni del circondario del Tribunale di Reggio Calabria, consideri che tutte le notifiche successive a Lei dirette verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale, con il serio rischio che Lei non acquisirà conoscenza effettiva del corso della procedura; è pertanto consigliabile la scelta di un domicilio in un comune del circondario di questo Tribunale (ad esempio presso la propria residenza, se situata nel circondario); il custode giudiziario Le sarà d'aiuto per questo adempimento.

OPPOSIZIONE ALL'ESECUZIONE E AGLI ATTI ESECUTIVI

- Se vuole opporre motivi alla pignorabilità dei beni o contestare il diritto dei creditori a procedere all'esecuzione, ricordi che l'opposizione all'esecuzione potrà essere proposta, con assistenza legale, soltanto fino al momento della pronuncia dell'ordinanza di vendita, se fondata su motivi antecedenti;

Firmato Da: CANTONE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 725839e8eb08e467a4e6a6672eea00151

- L’opposizione agli atti esecutivi (con cui si fanno valere irregolarità procedurali) deve essere proposta, sempre con l’assistenza legale obbligatoria, entro stretti termini temporali (art. 617 cod. proc. civ.).

VENDITA DIRETTA:

Il debitore, con istanza depositata non oltre dieci giorni prima della udienza prevista dall'articolo 569, primo comma, può chiedere al giudice dell'esecuzione di disporre la vendita diretta dell'immobile pignorato o di uno degli immobili pignorati per un prezzo non inferiore al valore indicato nella relazione di stima di cui all'articolo 173 bis, terzo comma, delle disposizioni d'attuazione del codice di procedura civile.

A pena di inammissibilità, unitamente all'istanza di cui al primo comma deve essere depositata in cancelleria l'offerta di acquisto, nonché una cauzione non inferiore al decimo del prezzo offerto. L'istanza e l'offerta sono notificate a cura dell'offerente o del debitore almeno cinque giorni prima dell'udienza prevista dall'articolo 569 al creditore procedente, ai creditori di cui all'articolo 498 e a quelli intervenuti prima del deposito dell'offerta medesima

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla data del provvedimento di cui al secondo comma dell'articolo 569 bis ed essa non sia stata accolta. A pena di inammissibilità, l'istanza di cui al primo comma non può essere formulata più di una volta

I COMPITI DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Firmato Da: CANTONE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 725839e8eb08e467a4e6a672eea00151

- Un elenco dettagliato dei compiti affidati dal Giudice dell'esecuzione al custode giudiziario è contenuto nel provvedimento di nomina notificato e di cui comunque una copia Le viene consegnata insieme alla presente informativa;

- L'occupante dell'immobile, sia esso il debitore, un familiare convivente o un conduttore deve consentire l'accesso da parte dell'esperto di stima e del custode giudiziario, previo preannuncio, anche per la visita dell'immobile da parte di terzi interessati all'acquisto; ***qualsiasi comportamento di ostacolo alla procedura e la mancata collaborazione con il custode possono comportare l'emissione, in qualsiasi momento, dell'ordine di liberazione da parte del Giudice dell'esecuzione (art. 560 cod. proc. civ.);***

- I canoni di locazione e in genere i frutti del bene vengono incassati dal custode; l'occupante/debitore non ne può più disporre;

- Il debitore continua ad essere obbligato al pagamento delle spese condominiali.

Firmato Da: CANTONE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 725839e8eb08e467a4e6a6672eea00151