



**Tribunale Ordinario di Enna
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Enna**

Verbale di udienza svolta nelle forme della trattazione scritta

All'udienza del **7 luglio 2021** che si svolge nelle forme della trattazione scritta innanzi al Giudice dott.ssa Sara Antonelli, nella procedura esecutiva iscritta al n. R.G. sopra indicato

il Giudice dell'esecuzione,

rilevato che il decreto con il quale è stata fissata l'odierna udienza del **07/07/2021**, che si svolge nelle forme della cd. trattazione scritta previste *ex art.* 221 del D.L. 34/2020 così come sostituito in sede di conversione dalla L. 77/2020, è stato ritualmente comunicato alle parti da parte della cancelleria;

rilevato che il creditore procedente ha provveduto al deposito in telematico di note scritte per l'odierna udienza;

rilevato che la procedura iscritta sub RGE 5/2019 è già stata riunita alla presente procedura iscritta sub RGE 59/17 con provvedimento del 26 settembre 2020;

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

fissa

per l'audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti, nonché per la determinazione delle modalità di vendita di cui all'art. 569 c.p.c. **l'udienza del 01/12/2021 ad ore 12.15;**

rilevato che:

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

Rilevato che ai sensi dell'art. 559 c.p.c. – poiché il debitore non ha reso il conto dalla data del pignoramento ad oggi, contravvenendo quindi ai propri obblighi di legge, - ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore, posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità;

- nomina quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'avv. Giuseppe Liliano Muscarà.

Il custode dovrà:

- **controllare** la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; il

custode, in particolare, dovrà prestare la massima attenzione ai principi in proposito stabiliti da Cass. 11638/14, Cass. 6575/2013, Cass. 6576/13 nonché Cass. 11272/14,

- **acquisire** certificato di residenza storico e certificato di stato di famiglia del debitore;
- **controllare la ritualità delle notifiche** sia al creditore iscritto che al debitore esecutato. In caso di notifiche eseguite nei confronti del debitore esecutato a norma dell'art. 140 c.p.c., acquisire il certificato di residenza e, per l'ipotesi in cui la notifica non sia stata eseguita presso la residenza del debitore, **sollecitare** il creditore a notificare entro 10 giorni copia dell'atto di pignoramento (in copia autentica) presso il luogo di attuale residenza; analogamente si procederà per l'ipotesi in cui, eseguita la notifica a norma dell'art. 143 c.p.c. risulti che la precedente notifica non è stata tentata presso il luogo di residenza del debitore o che l'Ufficiale giudiziario non ha fatto ricerche; in caso di mancata ottemperanza da parte del creditore procedente nei termini indicati **segnalare** la circostanza al giudice dell'esecuzione al fine del conseguente ordine il cui mancato rispetto darà luogo all'improcedibilità dell'azione esecutiva;
- **controllare** la ritualità delle notifiche degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti, procedendo in senso analogo a quanto sopra precisato per il caso in cui le notifiche siano state riconosciute come difettose, avendo cura di verificare sempre quale sia il domicilio ipotecario eletto e, in caso di dubbio, richiedendo la notifica sia presso la sede legale o la residenza del creditore ipotecario sia presso il domicilio ipotecario, salvo che le notifiche non risultino eseguite a mezzo PEC;
- **accedere senza indugio**, con l'ausilio della forza pubblica e, qualora effettivamente necessario, di un fabbro - per l'eventuale sostituzione delle serrature - e insieme al perito, al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione;
- **fornire all'esecutato ogni informazione utile sulla procedura in corso**, consegnandogli, in occasione del primo accesso all'immobile, lo schema di "avvertenze al debitore" di seguito riportato;
- **comunicare** mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata al debitore la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 45 giorni;
- qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un **titolo di occupazione** e della sua opponibilità al pignorante, anche avvalendosi dell'esperto stimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti;
- qualora l'immobile sia occupato dal debitore:
 - a) acquisire documentazione fotografica e ogni altro elemento utile a verificare l'effettiva occupazione del bene da parte del debitore e dei suoi famigliari e a documentarne lo stato di conservazione;
 - b) avvisare il debitore che la tutela e la manutenzione del bene in un buono stato di conservazione è affidata a lui e al suo nucleo familiare, mentre spetta al custode vigilare sul rispetto del predetto obbligo di conservazione e degli altri obblighi del debitore, avvisandolo altresì che l'eventuale inadempimento agli obblighi di cui all'art. 560 sesto comma c.p.c. - obblighi che provvederà a illustrare al debitore analiticamente - comporterà l'immediata emissione dell'ordine di liberazione da parte del GE e che all'udienza sopra indicata potrà essere emesso ordine di liberazione ove ne ricorrano i presupposti;
- segnalare al GE con apposita istanza ogni eventuale mutamento dello stato occupativo o inadempimento agli obblighi sopra indicati o eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, evidenziando la sopravvenuta necessità dell'emissione di ordine di liberazione;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; **incassando, se dovuti, eventuali canoni** a carico degli occupanti, autorizzando fin d'ora l'apertura di un conto corrente intestato alla procedura qualora se ne ravvisi la necessità;
- **intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice**;
- quando venga emesso l'ordine di liberazione da parte del GE, provvedere a darvi attuazione come ivi previsto;

- **depositare** una prima relazione sull'attività svolta 3 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., illustrando i punti sopra indicati e allegando la griglia sotto riportata e, successivamente all'ordinanza di vendita, compiendo accessi almeno ogni 4 mesi e relazionando al GE su eventuali mutamenti dello stato dell'immobile;
- **presenziare** all'udienza ex art. 569.

Ogni istanza sulla quale il GE debba provvederà dovrà essere intestata **"istanza da mettere in visione al GE"** onde consentire alla Cancelleria di sottoporlo all'attenzione del GE.

AUTORIZZA

fin d'ora la costituzione di un fondo spese di euro 500,00 in favore del custode per il caso in cui si renda necessario effettuare spese prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. (fabbro ecc.) e autorizza a questo fine l'apertura di un conto corrente intestato alla procedura;

rimette al custode stesso la disposizione della costituzione del fondo spese e le modalità di versamento, ponendolo fin d'ora a carico del creditore ipotecario di primo grado o in mancanza del creditore precedente;

le fatture relative alle spese sostenute dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi e saranno rendicontate all'esito della procedura;

evidenzia fin d'ora che non sarà possibile porre a carico della procedura le spese per accessi del fabbro non preceduti da documentati tentativi di accedere all'immobile con la collaborazione del debitore; le spese di sostituzione della serratura di importo superiore a 300,00 euro verranno riconosciute solo in caso di documentata particolarità della serratura o dell'ubicazione dell'immobile.

AVVISA IL DEBITORE

che alla udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita dell'immobile; che, allo scopo di evitare detta vendita, ha facoltà 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 e che alla stessa udienza, nel caso in cui siano segnalate violazioni degli obblighi del debitore - sue o dei famigliari -, potrà essere emesso ordine di liberazione anticipato;

AVVISA IL DEBITORE E I CREDITORI

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

AVVISA I CREDITORI

pignorante e intervenuti che non oltre trenta giorni prima dell'udienza dovranno depositare un atto, sottoscritto personalmente dal creditore e previamente notificato al debitore esecutato, nel quale è indicato l'ammontare del residuo credito per cui si procede, comprensivo degli interessi maturati, del criterio di calcolo di quelli in corso di maturazione e delle spese sostenute fino all'udienza. In difetto, agli effetti della liquidazione della somma di cui al primo comma dell'articolo 495, il credito resterà definitivamente fissato nell'importo indicato nell'atto di precetto o di intervento, maggiorato dei soli interessi al tasso legale e delle spese successive.

AVVISA I COMPROPRIETARI

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

DISPONE

che il creditore ipotecario di primo grado se presente, o, in difetto, il procedente consegni al custode un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (proc. esec. imm. r.g.e. n. 59/2017) della somma di € 1.500,00 per fare fronte alle spese della procedura, facendosi rilasciare ricevuta di consegna, ovvero, qualora sia già stato aperto un conto corrente intestato alla procedura effettui un versamento del suddetto importo, producendo copia della ricevuta del bonifico bancario nel fascicolo telematico.

L'emissione dell'assegno circolare o il versamento sul conto corrente intestato alla procedura – salvo il caso in cui sia stata pignorata una quota del bene e risulti pertanto necessario procedere a divisione - **deve avvenire entro la data dell'udienza sopra fissata a norma dell'art. 569 c.p.c.**; in caso di inottemperanza, verrà concesso un solo ulteriore termine di giorni 30 per provvedere (ai sensi dell'art. 154 c.p.c., il quale non consente di prorogare per più di una volta il termine ordinatorio) e il mancato versamento potrà essere considerato come inattività della parte ex art. 630 c.p.c.

Si comunichi **a cura della Cancelleria**, al custode, al debitore domiciliato in cancelleria, al creditore procedente e agli altri creditori intervenuti.

Si notifichi, **a cura del creditore procedente**, ai comproprietari, ai creditori iscritti non intervenuti e agli eventuali titolari di diritti reali trascritti successivamente all'iscrizione di ipoteca almeno 30 giorni prima della udienza.

Qualora il debitore sia domiciliato presso la Cancelleria ex art. 492 secondo comma c.p.c. (procedure post 1 marzo 2006, debitore non costituito e presenza dell'avviso ex art. 492 secondo comma c.p.c. nell'atto di pignoramento) il presente atto non dovrà essergli notificato, venendo direttamente comunicato dalla Cancelleria.

Enna 7.07.2021

Il Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Sara Antonelli