N. 192/2025 R.G.Es.

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
Sezione Esecuzioni Immobiliari

DECRETO DI NOMINA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Il Giudice dell'esecuzione

visto l'art. 559 c.p.c.,

- rilevato che con il pignoramento il debitore è costituito custode dei cespiti pignorati,
- rilevata la mancata presentazione del rendiconto *ex* art. 593 c.p.c.,
- ritenuta la necessità di provvedere alle attività di amministrazione e conservazione del cespite mediante la designazione di un custode professionale,
- ritenuto infatti che la sostituzione nella custodia consenta 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,

SOSTITUISCE

nella custodia il debitore esecutato, nominando custode giudiziario l'avv. **Caruso Maria Cristina**, assegnando i compiti di seguito elencati.

INVITA

ex artt. 560 e 68 c.p.c., il custode giudiziario nominato a richiedere, ove necessario, l'autorizzazione ad avvalersi della Forza Pubblica (compresa la Polizia Municipale del Comune ove è situato l'immobile) per le attività connesse all'espletamento dell'incarico ed eventualmente di un fabbro per forzare/sostituire la serratura di ingresso per l'accesso ai beni.

LIQUIDA

in favore del custode, a titolo di acconto sul compenso, la somma di € 500,00, oltre accessori, che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente che deve provvedere al pagamento entro il termine di **60 giorni dalla comunicazione** del presente provvedimento;

detto termine, in presenza di una tempestiva e motivata istanza di proroga, potrà essere prorogato di ulteriori 30 giorni (art. 154 c.p.c.), con espressa avvertenza che, in difetto del versamento entro il termine, originario o prorogato, verrà dichiarata l'improseguibilità della procedura e disposta la cancellazione della trascrizione del pignoramento.

ONERA

il custode di riferire, entro 10 giorni dalla scadenza del termine assegnato al creditore, in ipotesi di mancato pagamento dell'acconto sopra liquidato.

SEZIONE A): COMPITI DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Il custode giudiziario deve, preliminarmente, fornire all'esperto supporto e collaborazione nell'espletamento dell'incarico affidato con particolare riguardo all'attività di verifica della completezza della documentazione di cui agli artt. 557 e 567 c.p.c. e alla compilazione del modulo di verifica documentazione, posto in calce al presente provvedimento. Detto modulo dovrà essere depositato telematicamente previa **firma congiunta da parte dell'esperto e del custode**.

All'esito provveda, secondo quanto previsto dagli artt. 559 e 560 c.p.c. e le indicazioni impartite da questo Giudice, a:

- contattare nel più breve tempo possibile il debitore esecutato e/o gli occupanti dell'immobile pignorato al fine di fissare la data del primo accesso al medesimo unitamente all'esperto stimatore;

- fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo consegnando copia dell'informativa di cui all'allegato n. 1, completandone la compilazione;

- segnalare immediatamente ai Servizi sociali del Comune territorialmente competente ed ai fini dell'adozione delle opportune misure, possibili situazioni di emergenza sociale o sanitarie legate alla presenza di minori, di invalidi e/o di persone con malattie o deficit funzionali o cognitivi;

- compiere periodici accessi all'immobile pignorato;

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo anche a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione ordinaria o straordinaria, tenuto conto delle indicazioni fornite dalla giurisprudenza di legittimità (**cfr. Cass. n. 12877/2016**) e a procedere agli interventi di manutenzione, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione; si evidenzia che le spese che devono essere anticipate dai creditori sono soltanto quelle necessarie alla conservazione dell'immobile pignorato, cioè indissolubilmente finalizzate al mantenimento dello stesso in fisica e giuridica esistenza e non meramente conservative della sua integrità;

- dare immediata disdetta di tutti i contratti di locazione opponibile alla procedura esecutiva, per consentire di porre in vendita l'immobile nella migliore condizione possibile;

- ove sia necessario riscuotere canoni di locazione ovvero indennità di occupazione *sine titulo*, il custode provvederà ad accendere un conto corrente intestato alla procedura esecutiva indicata in epigrafe e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, ai fini del deposito di tali somme;

Per **occupazione con titolo non opponibile** deve intendersi l'occupazione da parte di un terzo che ha stipulato con il debitore contratto per la detenzione qualificata dell'immobile (locazione, affitto) valido ed efficace tra le parti, ma non opponibile alla procedura perché avente data certa successiva alla trascrizione del pignoramento.
L'istanza per l'acquisizione della indennità di occupazione *sine titulo* sarà sottoposta al giudice dell'esecuzione con le seguenti modalità: la quantificazione dell'indennità sarà PREVENTIVAMENTE determinata dall'esperto stimatore, ovvero prima della richiesta di autorizzazione (l'esperto potrà determinarla parametrandola, innanzitutto, ai canoni indicati nel titolo esistente, sebbene non opponibile, e in ogni caso quantificandola anche in base ai valori medi dei canoni di locazione in zona in caso di occupazione senza alcun titolo) con apposita relazione che il custode allegherà alla sua istanza. Tale quantificazione sarà preventivamente comunicata ai creditori, dando un termine per eventuali osservazioni, decorso il quale il custode, trasmetterà la relativa istanza al giudice per la sua autorizzazione.

- dare **in locazione l'immobile pignorato**, purché con **l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione**, o procedere alla stipula di altri contratti quali l'affitto di fondo rustico (anche con riferimento ai contratti agrari *ex* legge 3 maggio 1982, n. 203) o la concessione in colonia parziaria o la trasformazione di una locazione in mezzadria. Dalla speciale natura dei contratti di godimento stipulati dal custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c. discendono conseguenze rilevanti sulla sua durata e sulla derogabilità della disciplina vincolistica dettata per le locazioni di immobili o per gli affitti di fondi rustici.

Il custode ha poi facoltà – ricorrendone le condizioni – di stipulare, previa autorizzazione giudiziale, locazioni a uso turistico, esonerate dalla disciplina vincolistica in forza dell'art. 1, 2° co., lett. C), legge 9 dicembre 1998, n. 431, o locazioni di natura transitoria ai sensi dell'art. 5 della menzionata normativa.

- vigilare sulla condotta del/i debitore/i e/o degli altri occupanti l'immobile;

- segnalare a questo Giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la custodia del bene o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

- 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 o inerenti alle attività di amministrazione del cespite;

- predisporre rendicontazione in ordine all'amministrazione e conservazione del bene, da depositare telematicamente almeno 7 giorni prima dell'udienza oggi fissata con separato provvedimento; nel rendiconto dovrà indicare specificamente, per date e numero, gli accessi effettuati.

SEZIONE B): ATTIVITÀ RELATIVE AL PRIMO ACCESSO

Avvenuto il versamento dell'acconto e dopo aver effettuato l'esame del fascicolo e della documentazione reperita di cui sopra ed avere verificato che non vi sono ostacoli immediatamente riscontrabili alla vendita del compendio pignorato, il custode effettuerà, senza ritardo, un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina.

In caso di esito positivo del tentativo accesso, il custode verificherà se il bene è occupato 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 (consegnandogli una copia dell'informativa allegata al presente provvedimento), che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori – e non con il solo procedente – proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornirà al debitore il nome di tutti gli avvocati); che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;

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.

Il custode comunicherà agli occupanti che essi non devono in alcun modo ostacolare l'attività di custodia e di stima; 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.

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).

Il custode avrà cura, altresì, di richiedere – sia all'amministratore di condominio che all'esecutato - se sono state deliberate spese per attività condominiali straordinarie, se siano stati eseguiti i relativi lavori, l'ammontare delle relative spese in capo all'esecutato, i versamenti dallo stesso eseguiti per tali causali e le somme residue da corrispondere, invitando l'amministratore a inoltrare (per conoscenza) anche al custode ogni e qualsiasi successiva comunicazione inerente all'immobile pignorato.

In caso di esito negativo del tentativo di primo accesso dovuto a:

- immobile non abitato,
- debitore irreperibile,

- ostacoli all'accesso da parte dell'occupante,

il custode relazionerà immediatamente al Giudice dell'esecuzione chiedendo l'autorizzazione all'accesso forzoso con l'assistenza della Forza Pubblica.

SEZIONE C): CONTENUTO DELLA RELAZIONE DI PRIMO ACCESSO (DA TRASMETTERE AL GIUDICE E AI CREDITORI)

Eseguito l'accesso il custode invierà, a mezzo pec, una sintetica comunicazione a tutti i creditori e la depositerà telematicamente.

Nella relazione in parola il custode dovrà indicare:

- eventuali ulteriori indagini da effettuare presso i pubblici registri che si rendano necessarie in base alla documentazione già acquisita;
- eventuali problematiche di tipo tecnico segnalate dall'esperto stimatore che necessitino di ulteriori approfondimenti e che potrebbero costituire motivo di ritardo per la consegna dell'elaborato peritale ovvero comportare un'incidenza sul valore di stima;
- gli interventi di manutenzione o ripristino necessari, individuati con l'ausilio dell'esperto stimatore *ex* art. 68 c.p.c.;
- gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile contro il rischio di incursioni esterne e danneggiamenti da parte di terzi;
- gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile contro il rischio di danni che l'immobile può procurare a terzi;
- descrizione delle modalità di svolgimento del primo accesso, delle eventuali criticità riscontrate e dello stato di occupazione dell'immobile;
- eventuali situazioni "anomale" di possesso da parte di terzi che possano pregiudicare e/o compromettere l'utile trasferimento del bene in capo all'acquirente a seguito di vendita forzata (es. possesso utile *ad usucapionem* e, comunque, ogni situazione di detenzione senza titolo non accompagnata da dichiarazione da parte del terzo occupante circa l'altruità della cosa detenuta e immediata disponibilità al rilascio del bene su semplice richiesta del custode);
- le attività da espletare per la gestione attiva del compendio pignorato: verificando quali siano le potenzialità del bene pignorato per impedirne il deprezzamento e per incrementarne il valore di scambio e il valore d'uso, proporrà al Giudice tutte le iniziative necessarie.

Alla relazione dovrà essere allegato il verbale di primo accesso e la dichiarazione resa dall'occupante (sia esso debitore esecutato che terzo, con titolo ovvero senza titolo).

SEZIONE D): VISITE ALL'IMMOBILE

- Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione, fornirà i loro nomi.
- Il custode deve assicurare a tutti gli interessati all'acquisto, entro il termine di 15 giorni dalla richiesta (che, dall'entrata in vigore dell'obbligatorietà della vendita con modalità

telematica, sarà effettuata esclusivamente a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche), la visita del bene in vendita, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un proprio delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura), in modo da garantire la massima riservatezza.

– Le visite all'immobile dovranno essere organizzate dal custode singolarmente per ciascun richiedente e non già per gruppi, ad orari intervallati di un tempo ragionevole tra l'una e l'altra visita, in modo da evitare qualunque contatto tra i potenziali offerenti e scongiurare, quindi, possibili accordi che possano incidere sul regolare svolgimento della futura asta. Allo stesso modo, il custode avrà cura di essere costantemente presente (personalmente o a mezzo delegato *ad hoc*) durante la visita a fianco del richiedente, in modo da evitare possibili interlocuzioni tra lo stesso e l'esecutato che possano parimenti incidere sul regolare svolgimento della futura asta.

– Il custode illustrerà, infine, quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

SEZIONE E) RENDICONTO DELLA CUSTODIA

Il custode:

– depositerà ogni sei mesi una relazione scritta sul proprio operato e, al termine dell'incarico con la vendita dell'ultimo lotto, entro 30 giorni trasmetterà alle parti (ivi compresi i debitori) rendiconto finale **delle attività espletate per la gestione attiva del compendio pignorato** con espresso invito alle stesse a presentare, mediante deposito in cancelleria, eventuali osservazioni entro i successivi 10 giorni, con espresso avvertimento che, in mancanza di contestazioni, il rendiconto si intenderà approvato;

– depositerà alla scadenza del termine assegnato alle parti il rendiconto finale di gestione e l'istanza di liquidazione di spese e compensi, in base al D.M. n. 80/2009 e con la relativa documentazione giustificativa, con la prova dell'avvenuta comunicazione alle parti.

Il Giudice dell'esecuzione dispone inoltre che il custode, nel primo atto successivo al conferimento dell'incarico:

- dichiari, consapevole della responsabilità penale derivante da dichiarazioni non veritiere, di non essere legato da rapporti di parentela, affinità, convivenza o convivialità abituale con i giudici e/o con il personale di cancelleria della Sezione;
- dichiari di non trovarsi in conflitto di interessi, anche solo potenziale, con la procedura esecutiva;
- dichiari, altresì, di essere dotato, presso il proprio studio, di una struttura logistica e organizzativa idonea alla gestione delle vendite, nonché di impegnarsi a partecipare personalmente, o mediante un delegato comune ad altri professionisti, alle riunioni periodiche che verranno indette dalla Sezione;
- riferisca il numero di incarichi ricevuti nell'anno solare in corso al momento della nomina ed in quello precedente, specificando il numero degli incarichi in cui non ha maturato e ricevuto compensi per l'estinzione o la chiusura anticipata della procedura.

Per qualsiasi fatto nuovo e/o sopravvenuto, meritevole di essere sottoposto immediatamente al Giudice dell'esecuzione, il custode avrà cura di relazionare senza indugio.

Si comunichi a cura della Cancelleria alle parti e al custode nominato.

Termini Imerese, 20/03/2026

Il Giudice dell'esecuzione

Marouene Balsano

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA N. _____ / _____ R.G.Es.

G.E. dott./dott.ssa _____

ESPERTO _____

CUSTODE GIUDIZIARIO _____

IMMOBILE N._____
(compilare una scheda per ogni immobile)

CREDITORE PROCEDENTE:_____

_____

Titolo esecutivo posseduto _____

_____

DEBITORE/I _____

_____

CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:

1) _____
Titolo esecutivo _____
2) _____
Titolo esecutivo _____
3) _____
Titolo esecutivo _____
4) _____
Titolo esecutivo _____

CREDITORI INTERVENUTI SENZA TITOLO ESECUTIVO

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____

IMMOBILE PIGNORATO

(*indicazioni catastali e descrizione dell'immobile)*

_____

_____

_____

_____

_____

- VERIFICARE SE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO SONO CONTENUTI I SEGUENTI AVVERTIMENTI DI CUI AGLI ARTT. 492 E 615 C.P.C.:

1) invito a effettuare la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio;

2) informazione sulla possibilità di presentare istanza di conversione del pignoramento;

3) informazione sul termine finale di proposizione del ricorso in opposizione *ex* art. 615 c. 2 c.p.c. (solo nell'ipotesi di pignoramento notificato dopo il 3 luglio 2016);

- DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO _____

- PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA _____

ai nn. _____ R.gen. _____ R.part. a favore di _____

contro _____

- RESTITUZIONE ATTI DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO IN DATA _____

- ISCRIZIONE A RUOLO _____ [verificare il rispetto del termine di 15 gg. di cui all'art. 557 c.p.c. (scadenza in festivo? _____)]

CON DEPOSITO IN ORIGINALE _____

O CON ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ _____

(con particolare riferimento alle procedure esecutive iscritte a ruolo dall'**11.11.2014**, ossia dopo l'entrata in vigore del d.l. n. 132/2014, convertito in legge n. 162/2014. Si precisa sin d'ora che, ai sensi dell'art. 557 c.p.c., il mancato o tardivo deposito della nota di iscrizione a ruolo e delle copie conformi dell'atto di pignoramento, del titolo esecutivo e del precetto, configura una inattività della parte, rilevabile d'ufficio dal Giudice, a cui consegue la sanzione dell'inefficacia del pignoramento e l'estinzione della procedura esecutiva. L'ipotesi in parola si verifica anche nel caso in cui il creditore abbia omesso o non abbia tempestivamente depositato l'attestazione di conformità del titolo esecutivo, del precetto e del pignoramento, con le modalità previste dalla normativa in materia di processo civile telematico ai sensi dell'art. 16-bis, comma 2, del d.l. 179/2012, convertito in l.n. 221/2012).

DEI SEGUENTI DOCUMENTI:

1) TITOLO ____

2) PRECETTO ____

3) ATTO DI PIGNORAMENTO ____

4) NOTA DI TRASCRIZIONE _____ (depositabile anche oltre il termine di 15 gg.)

- DATA DEL DEPOSITO DELLA ISTANZA DI VENDITA : _____

(occorre specificare se detta istanza sia stata depositata nel rispetto del termine di 45 giorni [o di 90 gg. ove il pignoramento sia stato notificato prima del 27 giugno 2015] **decorrenti dalla data di notifica** del pignoramento, tenendo conto tuttavia della sospensione feriale dei termini processuali *ex* art. 1 L. 742/1969 che va dall'1 al 31 agosto di ogni anno)

RISPETTO DEL TERMINE *EX* ART. 497 C.P.C. _____

scadenza in festivo? _____

- DATA DEL DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE O DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA : _____

(occorre specificare se detta documentazione sia stata depositata nel rispetto del termine di 60 giorni [o di 120 gg. ove il pignoramento sia stato notificato prima del 27 giugno 2015] **decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita**, tenendo conto tuttavia della sospensione feriale dei termini processuali *ex* art. 1 L. 742/1969 che va dall'1 al 31 agosto di ogni anno)

RISPETTO DEL TERMINE *EX* ART. 567 C.P.C. _____
PROROGHE CONCESSE _____
scadenza in festivo? _____

- PIGNORAMENTI PRECEDENTI O CONTESTUALI :

☐ NO

☐ SI (indicarne gli estremi): _____

_____

- COMPROPRIETARI _____

Indicare data di notifica avviso *ex* art. 599 comma 2 c.p.c.

(ATTENZIONE nella ipotesi di pignoramento PER INTERO di bene acquistato in regime di comunione legale indicare la data di notifica dell'atto di pignoramento nei confronti del coniuge non debitore dell'esecutato)

_____

1. _____
2. _____
3. _____

CREDITORI IPOTECARI

Indicare data di notifica avviso *ex* art. 498 c.p.c.

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____

CREDITORI CHE HANNO ATTUATO UN SEQUESTRO CONSERVATIVO _____

Data di notifica avviso *ex* art. 158 disp. att. c.p.c. _____

DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI VENDITA:

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

☐ SI

☐ NO

DOCUMENTI RICHIESTI *EX* ART. 567 COMMA 2 C.P.C.

☐ estratto attuale catasto
☐ estratto storico del catasto
☐ certificati iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (a nome dell'esecutato)
☐ certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale

ALTRI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO (da intendersi soggetti diversi da quelli che compaiono nelle trascrizioni a favore e contro nei Registri Immobiliari)

_____

_____

_____

_____

Titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato :

- ❑ compravendita
- ❑ donazione
- ❑ successione (testamentaria o legittima)
- ❑ usucapione ventennale
- ❑ permuta
- ❑ altro: _____

Data del titolo di acquisto:

_____

Se tale data non supera il ventennio antecedente la data del pignoramento indicare anche i precedenti danti causa ed i rispettivi titoli fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento. In ogni caso occorre specificare se la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva in concreto depositate dal creditore procedente siano complete; vale a dire se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento):

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Beni di provenienza ereditaria per i quali l'acquisto *mortis causa* sia intervenuto nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento:

1) _____

vi è trascrizione accettazione (espressa o tacita) dell'eredità? ☐ SI ☐ NO

2) _____

vi è trascrizione accettazione (espressa o tacita) dell'eredità? ☐ SI ☐ NO

Stato civile dell'esecutato nel momento dell'acquisto del bene pignorato:

- ☐ coniugato
- ☐ celibe / nubile

Coniuge in regime di comunione legale dei beni

- ☐ SI
- ☐ NO

Altre informazioni o documenti di cui è necessaria l'acquisizione:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Termini Imerese, li _____

ALLEGATO N. 1

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

INFORMATIVA PER IL DEBITORE

I creditori hanno chiesto al Tribunale di vendere i beni immobili pignorati di sua proprietà allo scopo di pagare, con il ricavato, tutti i suoi debiti.
La procedura di vendita è stata assegnata al Giudice dell'esecuzione, dott. _____ ed iscritta al n. _____ R.G.Es.

COSA ACCADRÀ ORA:

Il giudice dell'esecuzione ha già nominato un custode e un esperto stimatore per valutare il suo immobile.
L'esperto, prima di iniziare le sue operazioni, le darà avviso con raccomandata; farà un sopralluogo nel bene e, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione.
Il Giudice dell'esecuzione ha già fissato per il giorno _____ l'udienza per esaminare tale relazione di stima e in quella occasione sarà, inoltre, fissata la data della vendita dell'immobile, in genere, a circa _____ mesi di distanza dall'udienza.
Potrà essere autorizzata dal giudice a continuare ad abitare nell'immobile sino a quando sarà disposta la vendita o, al più tardi, sino all'aggiudicazione del bene.
Se però il giudice dovesse constatare che con il suo comportamento lei intende fare ostruzionismo (ad esempio, rifiutandosi di far visitare l'immobile all'esperto o ai possibili acquirenti), potrà disporre l'immediato rilascio del bene (anche prima dell'udienza sopra indicata).
All'atto di disporre la vendita il giudice emetterà l'ordine di liberazione dell'immobile per garantire la sollecita e proficua liquidazione del bene.

COSA CONVIENE FARE:

È ancora possibile porre rimedio alla situazione sopra descritta, con l'ausilio di un Organismo di Composizione della Crisi o di un professionista nominato dal Tribunale, concludendo con tutti i creditori un accordo di composizione della crisi oppure proponendo agli stessi un piano del consumatore, così come le è stato già indicato in atto di precetto.
Per tali procedure, tuttavia, è necessaria l'assistenza di un legale.
Se lei può pagare tutto, è possibile chiedere di farlo in 36 rate, a patto che si abbia la disponibilità di una somma da versare subito pari ad un quinto dei debiti.
Per avvalersi del procedimento indicato è necessario presentare al giudice un'istanza (conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 del codice di procedura civile) corredata da un deposito in denaro di una somma pari ad un quinto del totale dei crediti vantati nei suoi confronti dal creditore procedente e dai creditori intervenuti.
Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni al custode.
È però necessario che l'istanza di conversione sia presentata il più presto possibile.
L'istanza di conversione è, infatti, inammissibile se presentata dopo che il giudice abbia autorizzato la vendita del bene o disposto la sua assegnazione.
È poi in ogni caso conveniente pagare tempestivamente perché il credito vantato da ciascun creditore è destinato ad aumentare a causa degli interessi che maturano periodicamente e delle spese.
Inoltre, sono poste a suo carico anche le spese di procedura e degli avvocati dei creditori, che aumentano via via con il passare del tempo: è pertanto suo interesse attivarsi subito.
Ad esempio, se riesce a proporre l'istanza di conversione prima che il perito faccia la perizia, risparmierà il compenso al professionista; se evita la fissazione della vendita, risparmierà le spese di pubblicità oltre agli onorari degli avvocati.

Sono a suo carico, infatti, in primo luogo, le spese relative allo svolgimento della procedura e, in secondo luogo, le spese legali sostenute da ciascuno dei creditori.
Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni al custode.

Se lei è in grado di pagare solo una parte dei suoi debiti, è necessario proporre – a tutti i creditori che partecipano alla vendita – un accordo, secondo le sue possibilità. Un accordo potrebbe prevedere, ad esempio, una riduzione del capitale e/o degli interessi, in misura varia (e che dipende da molteplici fattori: valore del bene pignorato, serietà della proposta, tempi di pagamento ecc.), e anche una dilazione nei pagamenti.
I creditori in genere sono disponibili ad esaminare proposte serie, anche a costo di una decurtazione del proprio credito o della concessione di rateazioni.
Qualsiasi trattativa deve essere condotta con tutti i creditori che partecipano al processo: basta infatti che un solo creditore chieda la vendita perché questa debba essere disposta.
Per i motivi già illustrati è consigliabile che anche le proposte transattive siano fatte ai creditori il più presto possibile.

Se non è in grado di pagare nulla, è ben possibile che cerchi lei un acquirente, privatamente.
L'esistenza del pignoramento non impedisce, infatti, la vendita dell'immobile da parte sua purché vi sia il consenso dei creditori ai quali sarà versato il ricavato della vendita, nei limiti del loro credito. In questo caso i creditori, contestualmente all'incasso delle somme, autorizzeranno la cancellazione delle eventuali ipoteche e del pignoramento.
In questo modo si potrà evitare che, di vendita in vendita, il valore del bene scenda fino a giungere dopo poche vendite negative ad un valore pari al 15% di quello stabilito dal perito.
La soluzione di trovare un acquirente "privato" è preferibile soprattutto se il valore degli immobili è superiore al valore dei debiti. Se, infatti, una volta venduto l'immobile e pagati i creditori, residua parte del prezzo, essa spetterà a lei: e tale parte sarà tanto maggiore tanto più si sarà venduto il bene ad un buon prezzo.

IN OGNI CASO:
È previsto dall'art. 624 *bis* del codice di procedura civile che, su richiesta di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (provvedimento del giudice, atto di notaio o titolo di credito, come cambiale o assegno, per esempio), il processo, sentito il parere del debitore, possa essere sospeso fino ad un tempo massimo di ventiquattro mesi.
Si tratta di una sospensione che può essere disposta una sola volta (anche se concessa per un tempo inferiore a quello massimo di due anni) e la relativa richiesta può essere proposta soltanto fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, dopo la data fissata per la vendita senza incanto, se questa non abbia avuto luogo e si debba procedere all'incanto, soltanto fino a quindici giorni prima dell'incanto.
Nel caso in cui la sospensione venga disposta dopo che è stata eseguita la pubblicità per la vendita, le spese sono maggiori ed aumentano anche perché va pubblicato sul sito Internet il provvedimento di sospensione.
Tuttavia è necessario il consenso di tutti i creditori poiché, se un solo creditore munito di titolo esecutivo si oppone alla sospensione concordata ovvero ne chiede, in qualsiasi momento, la revoca, la procedura deve proseguire.
Se non riuscite a ottenere la sospensione almeno 20 giorni prima della vendita, i vostri creditori non potranno neanche chiedere un rinvio della vendita, neppure di pochi giorni: basta infatti che anche un solo offerente si opponga al rinvio e il Giudice dovrà vendere egualmente il vostro immobile.
Consideri, inoltre, che nel processo, dopo il suo inizio, possono far valere pretese in suo danno anche altri creditori, oltre a quelli che lo hanno iniziato; peraltro, se ci sono più processi contro di lei (perché ognuno dei creditori ha iniziato un suo processo nei suoi confronti) essi saranno riuniti in uno solo: in questo caso, deve trattare con tutti i creditori di ciascun procedimento.
Per sapere chi sono e quanti sono oggi i creditori della procedura, è possibile chiedere informazioni al custode.

AVVERTENZA SU RESIDENZA O DOMICILIO:
Se non lo ha già fatto, a seguito dell'invito contenuto nell'atto di pignoramento, il debitore deve effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione (Tribunale di Termini Imerese, via Impallomeni n. 20, ex Palazzo EAS, 2° piano) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario del Tribunale di Termini Imerese.
In mancanza della dichiarazione di residenza o della elezione di domicilio tutti gli atti e gli avvisi diretti al debitore saranno comunicati presso la cancelleria.

Di questi avvisi, pertanto, potrebbe non avere mai effettiva conoscenza e la procedura potrebbe concludersi validamente nei suoi confronti senza che lei ne abbia saputo nulla.
Si rammenta, ancora, che l'opposizione alla esecuzione può essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione quando si intenda contestare la impignorabilità dei beni ovvero lamentare l'insussistenza del diritto dei creditori a procedere esecutivamente in relazione a fatti già verificatisi alla data di emanazione delle ordinanze di vendita ovvero di assegnazione (ad esempio, pagamento del debito ovvero caducazione per fatto sopravvenuto del titolo esecutivo).

RUOLO DEL CUSTODE E DOVERI DELL'OCCUPANTE L'IMMOBILE

Il Giudice dell'esecuzione ha nominato il custode dell'immobile che risulta dal provvedimento di nomina che è stato notificato.
Il custode giudiziario deve effettuare un primo accesso presso l'immobile pignorato e verificare se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi.
Tra i compiti del custode, che le verranno dallo stesso illustrati, vi è anche quello di informarla dello stato del processo esecutivo che si svolge in suo danno nonché dei doveri dell'occupante dell'immobile, che vengono qui di seguito precisati:

- l'occupante è divenuto *"mero detentore"* dell'unità immobiliare pignorata e, nel caso si tratti della parte esecutata, potrà continuare ad abitarla alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c.;
- l'occupante deve consentire i sopralluoghi dell'esperto stimatore anche all'interno dell'immobile;
- l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita da parte dei terzi interessati all'acquisto del bene accompagnati dal custode (o da suo ausiliario);
- la parte esecutata deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura ed astenersi dal percepire i frutti e le rendite del bene, che saranno invece acquisiti dalla procedura;
- in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, o, come già detto, nel caso in cui vi sarà qualsiasi comportamento ostruzionistico, il giudice potrà revocare l'autorizzazione ad abitare l'immobile e comunque potrà ordinare l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata o dell'occupante senza titolo.

Si precisa che per occupante si intende chiunque utilizzi l'immobile e, dunque, non solo l'esecutato e i suoi familiari, ma qualunque altro soggetto, indipendentemente dal rapporto che intercorre tra questo ed il debitore.
Il debitore esecutato potrà chiedere al custode qualsiasi ulteriore informazione.

AVVERTENZE PER I COMPROPRIETARI:

I creditori hanno chiesto di vendere la parte dell'immobile di proprietà del debitore allo scopo di pagare, con il ricavato, i debiti.
Anche se voi comproprietari non siete debitori, il Tribunale può vendere tutto l'immobile (e quindi anche la vostra quota).
Se siete in grado di acquistare la quota del debitore, fatelo presente al giudice o al custode.
In tal caso, si potrà procedere allo scioglimento della comunione con un processo di divisione che si svolge dinanzi allo stesso giudice dell'esecuzione; la somma versata per l'acquisto della quota si sostituirà alla quota pignorata ed il bene verrà attribuito per intero ad uno o più dei comproprietari, diversi dal debitore, che ne abbiano fatto richiesta e pagato la quota.
L'altra soluzione per evitare la vendita è che raggiungiate un accordo con i creditori pagando i debiti per conto dell'esecutato.