N. 173/2025 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 col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati;
- considerato che non vi sono elementi per ritenere che la sostituzione nella custodia non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o della amministrazione del bene o per la vendita;
- ritenuto, al contrario, che la designazione di un custode professionale consenta sia una migliore gestione ed amministrazione del compendio pignorato sia un più agevole esercizio della facoltà di visita da parte di eventuali interessati all'acquisto;
- considerato che, nell'ipotesi di immobile abitato dal debitore, il custode giudiziario deve vigilare sull'osservanza degli obblighi di conservazione posti dalla legge a carico del debitore e degli eventuali familiari che con lui convivono (art. 560 comma 4 c.p.c.);
- considerato che il custode giudiziario deve collaborare con l'esperto stimatore, nominato con separato contestuale decreto, al controllo della completezza della documentazione depositata dal creditore pignorante;

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 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 in via di anticipazione a carico del creditore procedente che deve provvedere al pagamento entro il termine (soggetto a sospensione feriale) di 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento.

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**, **entro quaranta (40) giorni dalla comunicazione del presente decreto di nomina**.

Inoltre, al fine di consentire l'assunzione delle determinazioni di cui all'art. 560 c.p.c., l'esperto e il custode dovranno acquisire e depositare, unitamente al modulo di controllo della documentazione, i certificati anagrafici che documentino la **residenza** e lo **stato di famiglia** della parte esecutata **al momento della notificazione dell'atto di pignoramento**.

Nell'ipotesi in cui il pignoramento riguardi **beni di provenienza donativa**, il custode deve effettuare le verifiche funzionali a garantire la sicurezza dell'acquisto in sede di vendita forzata (cfr. artt. 561, 563, 2652 n. 8, cod. civ.), documentando, con apposita relazione al G.E., se il donante sia ancora in vita ovvero la data del decesso, quanto tempo sia trascorso dalla trascrizione della donazione, se risultino trascritte domande di riduzione della donazione per lesione di legittima ovvero se vi sia stata rinuncia a tali azioni, se risultino trascritte opposizioni alla donazione, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 563 cod. civ., ovvero se vi sia stata rinuncia a tali opposizioni.

All'esito, il custode provveda, secondo quanto previsto dagli artt. 559 e 560 c.p.c. 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** unitamente all'esperto stimatore;
- fornire al debitore e/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, 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;

- vigilare affinché il debitore e i familiari con lui conviventi conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità;
- vigilare sul corretto assolvimento da parte del debitore degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria e sul pagamento delle spese condominiali;
- compiere a tal fine **periodici e frequenti accessi** all'immobile pignorato – con periodicità almeno trimestrale – e allegare alle relazioni periodiche la documentazione fotografica idonea a verificare il rispetto dei suddetti obblighi di conservazione e manutenzione durante l'intero corso della procedura esecutiva;
- segnalare senza ritardo eventuali comportamenti volti ad impedire lo svolgimento delle attività degli ausiliari o ad ostacolare il diritto di visita dei potenziali acquirenti o tali da rendere difficoltosa o più onerosa la custodia del bene;
- 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;
- 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 sette giorni prima dell'udienza contestualmente fissata con separato provvedimento; nel rendiconto dovrà indicare specificamente, per date e numero, gli accessi effettuati.
- dare immediata disdetta di tutti i contratti di locazione opponibili 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 presente procedura esecutiva 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 **notifica** 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). 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.

SEZIONE B): ATTIVITÀ RELATIVE AL PRIMO ACCESSO

Dopo aver effettuato lo studio del fascicolo e la verifica di completezza della documentazione ed avere appurato che non vi sono ostacoli immediatamente riscontrabili alla vendita del compendio pignorato, il custode effettuerà, senza ritardo, un primo accesso all'immobile pignorato, congiuntamente all'esperto stimatore, presentandosi con copia del provvedimento di nomina.
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.
Se dall'esame preliminare era emerso che il debitore risiede anagraficamente nell'immobile pignorato sin da epoca anteriore al pignoramento, il custode verificherà, altresì, se l'immobile è di fatto stabilmente abitato dal debitore e dagli eventuali familiari con lui conviventi, relazionando in proposito al Giudice al fine di consentire l'assunzione delle determinazioni di cui all'art. 560 c.p.c.

Ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data dell'udienza fissata per provvedere sull'istanza 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 degli ausiliari.

Ove 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 il debitore dovrà fare fronte agli oneri di manutenzione e 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 disporrà l'immediata liberazione dell'immobile; che, ove non disposta in precedenza per inosservanza dei doveri di collaborazione e conservazione gravanti sul debitore, la liberazione dell'immobile pignorato sarà ordinata, al più tardi, al momento del trasferimento del bene all'acquirente; che, in caso di immobile non abitato dal debitore oppure occupato da soggetto privo di titolo opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà ordinata, al più tardi, al momento in cui sarà disposta la vendita con delega delle relative operazioni ad un professionista.

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 risponde anche l'acquirente 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 DEPOSITARE NEL FASCICOLO TELEMATICO E DA TRASMETTERE 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:

- la descrizione delle modalità di svolgimento del primo accesso, delle eventuali criticità riscontrate e dello stato di occupazione dell'immobile: in particolare, dovrà essere evidenziato se l'immobile è stabilmente abitato dal debitore ai fini di quanto prescritto dall'art. 560 c.p.c. o se il bene è occupato da terzi in virtù di un titolo opponibile alla procedura;
- 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 il riconoscimento dell'altruità della cosa detenuta e l'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;
- 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;
- gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile contro il rischio di incursioni esterne e danneggiamenti da parte di terzi, nonché contro il rischio di danni che l'immobile possa procurare a terzi.

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): RENDICONTO DELLA CUSTODIA

Il custode depositerà ogni sei mesi relazione sulle attività svolte e rendiconto periodico e depositerà rendiconto (già trasmesso alle parti per eventuali osservazioni) e relazione finali e istanza di liquidazione di spese e compensi contestualmente al deposito della minuta del decreto di trasferimento dell'ultimo/unico lotto, ad eccezione dell'ipotesi in cui l'attività di custodia dovesse proseguire per curare la liberazione e la consegna dell'immobile all'acquirente ovvero per altra causa. Ricorrendo tale ultima ipotesi, il custode curerà tale adempimento entro novanta giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento dell'ultimo/unico lotto.

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;
- 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.

Si comunichi alle parti e agli ausiliari.
Termini Imerese, 17/04/2026

Il Giudice dell'esecuzione
Marouene Balsano

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

☐ DOCUMENTAZIONE COMPLETA
☐ DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA

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

G.E. dott./dott.ssa _____

ESPERTO STIMATORE _____

CUSTODE GIUDIZIARIO _____

IMMOBILE N._____

(compilare una scheda per ogni immobile)

VERIFICA DESTINAZIONE ABITATIVA – ART. 560 C.P.C.:

L'IMMOBILE PIGNORATO COSTITUISCE LA RESIDENZA ANAGRAFICA DEL DEBITORE A FAR DATA DALLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO?

☐ NO
☐ SI

VERIFICA PRESUPPOSTI APPLICATIVI LEGGE N. 178/2020 – ART. 1 COMMI 376 E 377

DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI EMERGE CHE L'IMMOBILE PIGNORATO SIA STATO REALIZZATO IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA, FINANZIATA IN TUTTO O IN PARTE CON RISORSE PUBBLICHE?

☐ NO

☐ SI

CREDITORE PROCEDENTE

_____

Titolo esecutivo posseduto

_____

DEBITORE/I

_____

CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:

1) _____

Titolo esecutivo _____

2) _____

Titolo esecutivo _____

CREDITORI INTERVENUTI SENZA TITOLO ESECUTIVO

1) _____

2) _____

DIRITTO REALE PIGNORATO 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.;

- DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO _____

- PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA _____ ai nn. _____ R. gen. _____ R. part. a favore di _____ e 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.]

CON DEPOSITO IN ORIGINALE _____

O CON ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ _____

(Ai sensi dell'art. 557 c.p.c., il mancato o tardivo deposito della nota di iscrizione a ruolo e delle copie attestate 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 ____

- **DEPOSITO DUPLO NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:**

☐ NO

☐ SI

- DEPOSITO DELL'ISTANZA DI VENDITA (art. 497 c.p.c.) in data _____

- DEPOSITO DELLA CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE O DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA (art. 567 c.p.c.) in data _____

(occorre specificare se l'istanza di vendita e la documentazione ipocatastale siano state depositate nel rispetto del termine di 45 giorni **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* ARTT. 497 e 567 C.P.C.

☐ NO

☐ SI

- PIGNORAMENTI PRECEDENTI:

☐ **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. _____

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:

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 (verificare sempre mediante acquisizione delle certificazioni di stato civile e dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio):

- ❑ 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 è stata assegnata al Giudice dell'esecuzione, dott./dott.ssa _____ ed iscritta al n. _____ R.G.Es.

COSA ACCADRÀ ORA?
IL RUOLO DELL'ESPERTO E DEL CUSTODE E I DOVERI DI CHI OCCUPA L'IMMOBILE

Il giudice dell'esecuzione ha già nominato un custode e un esperto stimatore per valutare il suo immobile, ha fissato per il giorno _____ l'udienza per esaminare la relazione di stima e in quella occasione potrà essere autorizzato l'avvio delle operazioni di vendita, disciplinandone le modalità.

Il custode giudiziario nominato deve effettuare periodici e frequenti accessi presso l'immobile pignorato – con periodicità almeno trimestrale – e vigilare sul rispetto degli obblighi di legge gravanti sul debitore. 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 che gravano su chi occupa l'immobile, che vengono qui di seguito precisati:

- l'occupante è divenuto *mero detentore* dell'immobile pignorato;
- il debitore deve rendere ogni tre mesi il conto della gestione dell'immobile pignorato e depositare al custode eventuali rendite maturate dalla data di notificazione del pignoramento, a norma dell'art. 593 c.p.c.;
- il debitore e i familiari che con lui convivono devono conservare il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e mantenerne e tutelarne l'integrità;
- l'occupante deve consentire gli accessi dell'esperto stimatore e del custode all'interno dell'immobile e delle sue pertinenze;
- l'occupante non deve in alcun modo impedire od ostacolare le attività dell'esperto e del custode;
- nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve consentire la visita da parte dei terzi interessati all'acquisto del bene accompagnati dal custode (o da suo ausiliario);
- la parte esecutata deve provvedere agli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria e 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 violazione degli obblighi di legge, di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione e manutenzione del bene pignorato o nel caso in cui vi sarà qualsiasi comportamento ostruzionistico, il giudice 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 ulteriori informazioni.

Al più tardi al momento del trasferimento dell'immobile all'acquirente, il giudice emetterà l'ordine di liberazione dell'immobile.

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 un numero massimo di 48 rate, a patto che si abbia la disponibilità di una somma da versare subito pari ad un sesto dei debiti.
Per avvalersi del procedimento indicato è necessario presentare al giudice un'istanza (**conversione del pignoramento** ai sensi dell'art. 495 c.p.c.) corredata da un deposito in denaro di una somma pari ad un sesto del totale dei crediti vantati nei suoi confronti dal creditore procedente e dai creditori intervenuti.
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.
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.

Se lei è in grado di pagare solo una parte dei suoi debiti, è necessario proporre – a tutti i creditori che partecipano alla procedura – 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 dichiarando di rinunciare agli atti dell'esecuzione.
In questo modo si potrà evitare che, in caso di tentativi di vendita infruttuosi, il valore del bene subisca eccessivi ribassi.
La soluzione di trovare un acquirente "privato" è preferibile soprattutto se il valore degli immobili pignorati è superiore all'importo dei debiti. Se, infatti, una volta venduto l'immobile e pagati i creditori, residua parte del prezzo, essa spetterà a lei.

Inoltre, in base all'art. 568 *bis* c.p.c., non oltre dieci giorni prima dell'udienza fissata per provvedere sull'istanza di vendita, il debitore ha la facoltà di chiedere al giudice dell'esecuzione di disporre la **vendita diretta** dell'immobile pignorato per un prezzo non inferiore al valore stimato dall'esperto

incaricato. A pena di inammissibilità, unitamente all'istanza deve essere depositata in cancelleria l'offerta di acquisto nonché un importo, a titolo di cauzione, non inferiore al decimo del prezzo offerto.

AVVERTENZE UTILI:

È previsto dall'art. 624 *bis* c.p.c. che, su richiesta di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, il processo possa essere sospeso fino ad un tempo massimo di ventiquattro mesi (periodo che può essere utilizzato per attuare un accordo transattivo raggiunto con i creditori).

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.

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 esecutivo, dopo il suo inizio, possono intervenire e far valere pretese in suo danno anche altri creditori, oltre a quello che lo ha iniziato; inoltre, se ci sono più procedure esecutive contro di lei (perché ognuno dei creditori ha promosso un pignoramento nei suoi confronti) esse saranno riunite in una sola: 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.

Se non lo ha già fatto a seguito dell'invito contenuto nell'atto di pignoramento, il debitore ha l'onere di effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione (Tribunale di Termini Imerese, via F. Ugo Di Blasi) 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 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 dell'ordinanza di vendita (ad esempio, pagamento del debito ovvero caducazione per fatto sopravvenuto del titolo esecutivo).

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 al prezzo di stima.

L'altra soluzione per evitare la vendita è che raggiungiate un accordo con i creditori pagando i debiti per conto dell'esecutato.