



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

**DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. E
NOMINA DEL PERITO ESTIMATORE E DEL CUSTODE GIUDIZIARIO**

Il Giudice dell'esecuzione,

richiamato il provvedimento reso all'udienza del 26/10/2022 nella procedura n. 665/2019 cui è stata riunita la procedura n. 501/2022;

ritenuto di dover fissare di vendita nella procedura successivamente promossa (n. 501/2022 r.g.n), unica avente ad oggetto il pignoramento del diritto reale in capo all'esecutato nella sua corretta consistenza;

rilevato che con il provvedimento reso all'udienza del 26/10/2022 è stata acquisita la perizia già depositata nella procedura n. 665/2019 r.g.e.. avente ad oggetto il medesimo bene e che pertanto non si renda necessaria la nomina di un perito;

fissa per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c. udienza in data 01/02/2023 ore 10:20

- conferma la nomina quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati anche nella procedura n. 501/2022 r.g.e., in sostituzione del debitore, l'avv. Cristina Renina

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 precedente 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;
- **collaborare** con il perito estimatore con riferimento agli aspetti più propriamente giuridici della relazione di stima;
- **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 precedente 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" pubblicato sul sito internet del Tribunale di Milano (nella sezione Fallimenti, Esecuzioni, Aste/Informazioni e servizi/Per il cittadino/Procedure esecutive individuali) se possibile tradotto in una lingua a lui comprensibile;
- **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 dal conferimento dell'incarico al perito estimatore ed essere individuata in accordo con quest'ultimo;
- 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 familiari 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 al debitore ed al suo nucleo familiare, mentre al custode è affidato un compito di vigilanza, avente ad oggetto il rispetto dell'obbligo di conservazione predetto, e di tutti gli altri obblighi incombenti ex lege in capo al debitore, avvisandolo altresì che l'eventuale inadempimento a detti obblighi comporterà l'immediata emissione dell'ordine di liberazione da parte del GE;
- 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 provvedere 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. (fabbrico 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 procedente;

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 spese per accessi del fabbro ove non giustificati da documentati tentativi di accedere all'immobile con la collaborazione del debitore e che non potranno porsi a carico della procedura spese di sostituzione della serratura di importo superiore a 250 euro salvo documentate particolarità della serratura o dell'ubicazione dell'immobile.

Ulteriori istruzioni sull'attività del custode e del perito precedente l'ordinanza di vendita.

Il perito estimatore e il custode dovranno costantemente collaborare durante l'intero svolgimento della procedura.

Prima di ogni altra attività dovranno esaminare il fascicolo segnalando al giudice qualunque fatto o circostanza che possa costituire un impedimento all'emissione dell'ordinanza di delega all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

A tal fine dovranno richiedere con urgenza gli atti alle pubbliche amministrazioni interessate, nonché all'amministrazione del condominio necessarie per dare ossequio, in sede di perizia di stima, a quanto disposto dall'art. 173 bis disp att. c.p.c. Dovranno accedere congiuntamente all'immobile pignorato.

Dovranno partecipare congiuntamente all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. In tale sede il custode – che per pregresse esperienze nel settore conosce il più probabile valore di realizzo del cespite pignorato – dovrà esprimere la propria opinione sul valore di stima indicato dal perito nella propria relazione.

AVVISA IL DEBITORE

che alla udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita dell'immobile; 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;

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, depositi su un libretto di deposito a risparmio, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice, ovvero un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (proc. esec. imm. r.g.e. n. 665/2019), la somma di € 1.500,00 per fare fronte alle spese della procedura.

L'apertura e la consegna della dichiarazione di avvenuta apertura del libretto bancario ovvero dell'emissione dell'assegno circolare – 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 perito, al custode e si notifichi al creditore precedente.

Si notifichi, a cura del creditore precedente, alle altre parti, 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.

Si comunichi.

Milano, 26/10/2022

Il Giudice
dott.ssa Idamaria Chieffo