

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

proc. n. 184 /2025 R.G. esec. imm. -

Il Giudice dell'Esecuzione

letta l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura;

preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, 2° comma, c.p.c.;

visto l'art. 569 c.p.c.;

FISSA

per il giorno **mercoledì 4 marzo 2026 ore 10,00**, presso il **Tribunale di Teramo, aula "Ambrosoli"**, l'udienza per la audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c.

Rende noto che in tale udienza:

- potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale nel rispetto di quanto previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- potrà essere delegato un notaio o un avvocato ovvero un commercialista al compimento delle attività previste dal paragrafo 3 *bis* della Sezione III, del Capo IV del Titolo II del Libro III del c.p.c.;
- ove non sia possibile la separazione della quota in natura del bene indiviso spettante al debitore, potrà essere disposta la sua divisione in base a quanto disposto dagli artt. 600 e 601 c.p.c. e dall'art. 181 disp. att. c.p.c.;

Evidenzia che:

- in forza del disposto di cui all'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli artt. 530, 552 e 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità e per una sola volta, di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese;
- in forza del disposto di cui all'art. 624 bis c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto.

Ritenuto inoltre:

che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone la mera detenzione;

che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, egli deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai

creditori, oltre che consentire la visita del bene da parte degli interessati;
dato atto che, nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che ricorrono pertanto le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, co. III c.p.c.;

NOMINA

quale **esperto stimatore: geom. Danilo Ricci**

quale **custode: dott. Gabriele Foschi**

L'accettazione degli incarichi, ove non fosse possibile provvedervi direttamente sul fascicolo telematico, potrà avvenire con le modalità di cui all'art. 193 c.p.c. mediante dichiarazione firmata digitalmente dopo aver ricevuto i quesiti già predisposti contenente l'impegno a "*bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di fare conoscere ai giudici la verità.*", trasmessa alla cancelleria a mezzo pec.

DISPONE

che la cancelleria trasmetta via pec all'esperto stimatore i quesiti già predisposti dall'Ufficio.

che l'esperto, entro 7 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento,

- sia convocato, nel giorno a tal fine fissato dalla cancelleria in un qualsiasi giorno feriale ed in orario di apertura al pubblico, presti il prescritto giuramento e provveda a sottoscrivere la dichiarazione scritta di accettazione dell'incarico e di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art. 51 c.p.c. in quanto compatibile, nonché di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità;
- l'accettazione dell'incarico potrà avvenire con le modalità di cui all'art. 193 c.p.c. mediante dichiarazione firmata digitalmente dopo aver ricevuto i quesiti già predisposti contenente l'impegno a "*bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di fare conoscere ai giudici la verità.*", trasmessa alla cancelleria a mezzo pec;

che il creditore procedente:

- versi nel termine di giorni 15 dalla ricevuta comunicazione il versamento di un fondo spese di € 1.000,00 direttamente allo stimatore, depositando agli atti la relativa documentazione a riscontro del versamento; con riserva di disporre il reintegro ove ne sia documentata la consumazione;

che il custode:

- fornisca al debitore adeguata informazione relativa alla possibilità di accedere alla vendita diretta di cui all'art. 568 bis c.p.c.;
- provveda in autonomia - ove necessario - all'apertura di conto corrente agli ordini del Giudice dell'Esecuzione, comunicando alla cancelleria il relativo iban;
- proceda provvisoriamente alla riscossione di eventuali canoni di locazione o di indennizzo – operando ove necessario il recupero di quelli eventualmente versati dalla data del pignoramento – salva ogni determinazione in ordine all'opponibilità del titolo;
- depositi, al termine della gestione, il **rendiconto** redatto in forma contabile (dettaglio di entrate/ uscite, etc.), corredato dalla documentazione giustificativa delle spese e delle entrate, previa sua trasmissione a tutti i creditori e al debitore con assegnazione di congruo termine per eventuali osservazioni, unitamente alla documentazione attestante tale invio e la

eventuale mancanza di osservazioni nei termini assegnati;

CONCEDE

all'esperto stimatore termine di giorni 60 decorrenti dalla data del giuramento per il deposito della relazione, **conforme alle indicazioni e ai quesiti riportati nell'allegato**, e per l'invio delle copie alle parti.

Lo stimatore provvederà a segnalare al giudice entro giorni quindici se l'immobile pignorato costituisca abitazione principale del debitore, avendo riguardo al criterio della effettiva residenza abitativa stabile, potendo acquisire documentazione a riscontro.

In presenza di cause oggettive che rendano impossibile il rispetto di tale termine, l'esperto stimatore deve depositare – prima della scadenza del termine – comunicazione contenente l'indicazione delle ragioni per cui si rende impossibile rispettare il termine per il deposito della relazione. In mancanza l'esperto potrà essere sostituito con rimborso delle sole spese vive sostenute.

In ogni caso, ritardi nel deposito o lacune rispetto ai quesiti formulati saranno oggetto di valutazione ai fini della liquidazione del compenso.

AUTORIZZA

l'esperto stimatore:

- a) ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla L. 675/1996 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- c) all'utilizzo del mezzo proprio;
- d) ad accedere all'immobile pignorato al fine di compiere quanto necessario per l'assolvimento dell'incarico, verificarne lo stato di conservazione;

ORDINA

alla parte esecutata di fornire al nuovo custode il rendiconto delle eventuali attività svolte sino ad oggi, nonché ogni altro documento o informazione necessari al fine di adempiere compiutamente all'incarico affidatogli.

Manda alla Cancelleria per l'immediata comunicazione del presente decreto al debitore esecutato¹ ed al creditore pignorante, affinché quest'ultimo provveda alla trasmissione, anche in copia non autentica, ai creditori intervenuti ed a quelli iscritti non intervenuti, nonché a eventuali comproprietari ed ai soggetti che abbiano trascritto sequestri civili o penali.

Teramo 17/11/2025

Il Giudice dell'Esecuzione
Flavio Conciatori

¹ Eventualmente anche nelle forme di cui all'art. 489 co. II c.p.c.