

**TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO**  
**SEZIONE IV^ - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**R.G.E.I. n..... – G.E. Dott.ssa Cristina Nicolò**

Custode giudiziario .....

Esperto stimatore: .....

**RELAZIONE INIZIALE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO**

☐ **PROCEDURA PRE-CARTABIA**

☐ **PROCEDURA CARTABIA**

| <b>PARTI E DATI<br/>PROCESSUALI</b>                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>ALLEGATI</b>                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Creditore procedente:</b>                                                                                      | .....<br>Avv. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                         |
| <b>Titolo esecutivo</b>                                                                                           | Es. Sentenza/ ordinanza/decreto ingiuntivo<br>n.....Trib./C. d'App/ altro in data.....<br>Mutuo fondiario stipulato il per atto Notaio<br>.....rep. ....<br>altro .....<br>munito di formula esecutiva/attestazione di<br>conformità il .....<br>Nb: nel caso di esecutato "persona fisica" e creditore<br>procedente "professionista" verificare se il titolo<br>azionato sia un decreto ingiuntivo non opposto e non<br>contenente la valutazione in merito all'abusività<br>delle clausole contrattuali – ai fini del deposito<br>dell'istanza ex Cass. SS.UU. n. 9479/2023.<br>Credito precettato € ..... | Titolo esecutivo<br>(all. 1)<br><br>Atto di precetto<br>(all. 2)                        |
| <b>Parte eseguita</b>                                                                                             | .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                         |
| <b>Parte debitrice ( se<br/>diversa dall'eseguita)</b>                                                            | .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                         |
| <b>Costituzione parte<br/>eseguita</b>                                                                            | No/Si<br>Data ....../.../....<br>Domicilio eletto in.....presso.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Comparsa di costituzione<br>(all. 3)                                                    |
| <b>Quota pignorata</b>                                                                                            | .../..... del diritto di.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                         |
| <b>Compendio realizzato in<br/>regime di edilizia<br/>residenziale pubblica<br/>convenzionata e<br/>agevolata</b> | No<br>Si: data comunicazione al Comune di ....._/___/___<br>Data comunicazione alla Regione ___/___/___                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Comunicazione al<br>Comune<br>(all. 4)<br><br>Comunicazione alla<br>Regione<br>(all. 5) |
| <b>Creditore procedente<br/>istituto mutuante o suo<br/>avente causa</b>                                          | No<br>Si: data deposito documentazione attestante la<br>rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai<br>criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Documentazione Ente<br>creditorio procedente<br>(all. 6 )                               |

|                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                        | 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti __/__/__                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                     |
|                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                     |
| <b>Regime patrimoniale della parte esecutata</b>                                       | <b>Alla data dell'acquisto</b><br>Stato civile libero<br>Coniugato/a in separazione dei beni<br>Coniugato/a in comunione dei beni<br><b>Alla data della notifica del pignoramento</b><br>Stato civile libero<br>Coniugato/a in separazione dei beni<br>Coniugato/a in comunione dei beni                                                                                                                                                                                                                                             | Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio<br>o<br>del certificato di unione civile<br>(all. 7) |
| <b>Compendio pignorato</b>                                                             | Inserire descrizione del compendio con dati catastali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                     |
| <b>Comproprietari</b>                                                                  | .....per la quota di ..../<br>.....per la quota di ..../<br>.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                     |
| <b>Creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo</b>                                | 1) Creditore .....<br>Data intervento.....<br>Importo dell'intervento €. ....<br>Titolo esecutivo.....<br>2) Creditore .....<br>Data intervento.....<br>Importo dell'intervento €. ....<br>Titolo esecutivo.....<br>Nb: nel caso di esecutato "persona fisica" e creditore intervenuto "professionista" verificare se il titolo azionato sia un decreto ingiuntivo non opposto e non contenente la valutazione in merito all'abusività delle clausole contrattuali – ai fini del deposito dell'istanza ex Cass. SS.UU. n. 9479/2023. | Atto di intervento (all. 8)<br><br>Atto di intervento (all. 9)                                      |
| <b>Creditori intervenuti senza titolo. Regolarità adempimenti ex art. 499 co 4 cpc</b> | 1) Creditore .....<br>Data intervento.....<br>Importo dell'intervento €. ....<br>Sequestratario, credito ipotecario, su scritture contabili.<br>Notifica al debitore dell'intervento No/Si data notifica.....<br>Deposito e notifica degli estratti notarili in caso di intervento su scritture contabili Si/No                                                                                                                                                                                                                      | Atto di intervento (All. 10)                                                                        |
| <b>Data di notifica atto di pignoramento</b>                                           | .../.../... a mezzo.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Atto di pignoramento notificato (all.11).<br><br>Certificato di residenza Visura CCIAA<br>(all. 12) |

|                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Data restituzione pignoramento dall'Uff. Giudiziario</b>                                             | ....../....../....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                  |
| <b>Iscrizione a ruolo</b>                                                                               | ....../....../....<br>Tempestiva/non tempestiva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Storico fascicolo telematico (all.13)                                            |
| <b>Deposito titolo esecutivo con attestazione di conformità</b>                                         | ....../....../....<br>Tempestivo/non tempestivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                  |
| <b>Deposito precetto con attestazione di conformità</b>                                                 | ....../....../....<br>Tempestivo/non tempestivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                  |
| <b>Deposito Istanza di vendita</b>                                                                      | ....../....../....<br>Tempestivo/non tempestivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                  |
| <b>Deposito duplo nota di trascrizione del pignoramento:</b>                                            | ....../....../....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Duplo nota di trascrizione (all. 14)                                             |
| <b>Coerenza pignoramento/nota di trascrizione</b>                                                       | Regolare/irregolare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                  |
| <b>Pignoramenti precedenti</b>                                                                          | No<br>Si: formalità n.....del.....<br>Estinto/pendente :<br>GE.....RGE.....ud.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Storico fascicolo esecuzione precedente<br>Provvedimento di estinzione (all. 15) |
| <b>Deposito documentazione ex art. 567 comma 2 c. c.p.c.</b>                                            | ....../....../....<br>Tempestivo/non tempestivo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ipotecatale/Certificazione notarile (all. 16)                                    |
| <b>Completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 cpc nei confronti di tutti i comproprietari</b> | Regolare<br>Irregolare in quanto.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                  |
| <b>Provenienza</b>                                                                                      | Le porzioni immobiliari oggetto della procedura risultano pignorate per la quota di ../... del diritto di.....in danno della parte eseguita, che le ha acquistate da.....con atto di compravendita trascritto in data ..... formalità..... Al dante causa erano pervenute per successione legittima/testamentaria in morte da.....Atto di accettazione (espressa o tacita) trascritto in data.....formalità..... | Atto di provenienza (all. 17)                                                    |
| <b>Continuità delle trascrizioni al ventennio anteriore al pignoramento</b>                             | Regolare/irregolare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                  |
| <b>Formalità pregiudizievoli/gravami</b>                                                                | Ipoteca iscritta in data.....formalità.....a favore                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                  |

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>da cancellare</b>                                                   | di.....contro.....<br><br>Atto di pignoramento trascritto in data.....formalità.....a favore di.....contro.....<br><br>Sequestro conservativo civile trascritto in data.....formalità.....a favore di.....contro.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                  |
| <b>Altre formalità pregiudizievoli (non cancellabili)</b>              | Es. Fondo patrimoniale trascritto in data.....formalità.....a favore di.....contro.....<br><br>Preliminare di vendita trascritto in data ....<br>...formalità..... a favore di.....contro.....avente efficacia sino al.....<br><br>Sequestro penale trascritto in data.....formalità.....a favore di.....contro.....<br><br>Domanda giudiziale trascritta in data ....<br>...formalità..... a favore di.....contro.....Oggetto della domanda.....<br><br>Convenzione edilizia trascritta in data.....formalità.....a favore di.....contro.....<br><br>Atto d'obbligo trascritto in data.....formalità.....a favore di.....contro..... |                                                                  |
| <b>Completezza degli avvisi ex art. 498 c.p.c.:</b>                    | Data di notifica .././../al creditore.....<br>Data di notifica .././../al creditore.....<br><br>Data del deposito .././../                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Avviso ex art. 498 cpc (all. 18)                                 |
| <b>Completezza degli avvisi ex art. 599 c.p.c.:</b>                    | Data di notifica .././../ al<br>comproprietario.....<br>Data di notifica .././../ al<br>comproprietario.....<br><br>Data del deposito .././../                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Avviso ex art. 599 cpc (all. 19)                                 |
| <b>Comunicazione decreto fissazione udienza ex art. 569/600 c.p.c.</b> | <b>Alla parte esecutata</b><br>comunicazione di cancelleria a mezzo pec in data .....<br>comunicazione del creditore precedente in data.....<br>comunicazione del custode in data .....<br><b>Al debitore (se diverso dalla parte esecutata)</b><br>comunicazione di cancelleria a mezzo pec in data .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ricevute di accettazione e consegna o ricevute racc/ar (all. 20) |

|                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                      | <p>.....<br/>comunicazione del creditore procedente in data.....<br/>comunicazione del custode in data .....</p> <p><b>ai creditori iscritti non intervenuti</b><br/>comunicazione di cancelleria a mezzo pec in data .....</p> <p>comunicazione del creditore procedente in data.....<br/>comunicazione del custode in data .....</p> <p><b>ai comproprietari</b><br/>comunicazione di cancelleria a mezzo pec in data .....</p> <p>comunicazione del creditore procedente in data.....<br/>comunicazione del custode in data .....</p> |                                                                                       |
| <b>Deposito nota di precisazione dei crediti ex art. 569 co I cpc (per le procedure introdotte dopo il 12.02.19)</b> | <p>No/Si<br/>Creditore proc....<br/>Data del deposito.....<br/>(tempestiva/intempestiva)<br/>Data della notifica al debitore.....<br/>Creditore intervenuto.....</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nota di precisazione del credito (all. 21)                                            |
| <b>Data del sopralluogo con l'esperto/immissione in possesso del custode</b>                                         | ...../...../.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Verbale (all. 22)                                                                     |
| <b>Stato di occupazione</b>                                                                                          | <p>L'immobile risulta occupato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dalla parte esecutata e .....</li> <li>- dal Signor..... in virtù di contratto.....con data .....opponibile/non opponibile alla procedura;</li> <li>- .....senza titolo</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Certificato di Stato di famiglia/<br/><br/>Titolo del terzo<br/><br/>(all. 23)</p> |
| <b>Immobile ricadente in condominio</b>                                                                              | Si/No                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       |
| <b>Data deposito perizia di stima</b>                                                                                | ...../...../.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                       |
| <b>Completezza delle risposte ai quesiti del GE</b>                                                                  | Si/No<br>Motivazione:.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                       |
| <b>Congruità del valore di stima</b>                                                                                 | Si/No<br>Motivazione:.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                       |

Ulteriori considerazioni sulla perizia: (es. problematiche su identificazione catastale del bene, corrispondenza planimetria catastale/stato dei luoghi, regolarità edilizia etc...)

---



---



---



---



---

Altre circostanze da segnalare al Giudice:

### **RENDICONTO**

| <b>Data</b> | <b>Attività</b>                                                          | <b>Spesa</b> | <b>Causale</b> |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
|             | Esame fascicolo                                                          |              |                |
|             | comunicazione nomina creditore procedente                                |              | Pec            |
|             | comunicazione nomina debitore esecutato e indicazione data sopralluogo   |              | Racc. a/r      |
|             | Comunicazione nomina amministratore condominio                           |              | Mail           |
|             | Richiesta all'occupante dei canoni di locazione/indennità di occupazione |              | Racc. a/r      |
|             | Invio disdetta contratto di locazione                                    |              |                |
|             | Altro                                                                    |              |                |

| <b>Data</b> | <b>Frutti della procedura</b>       | <b>mensilità</b> | <b>allegati</b>                   |
|-------------|-------------------------------------|------------------|-----------------------------------|
|             | Indennità di occupazione lotto..... |                  | Estratto conto procedura (all.24) |
|             | Canone locazione lotto...           |                  |                                   |
|             |                                     |                  |                                   |

Il conto della gestione della custodia giudiziaria alla data odierna risulta essere il seguente:

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Totale entrate:              | € 0,00        |
| Totale spese:                | € 0,00        |
| <b>Saldo della gestione:</b> | <b>€ 0,00</b> |

Con osservanza

Grosseto, .....

Il Custode Giudiziario