



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Tribunale Ordinario di Ragusa
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa**

r.g. 268 /2022

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

Il Giudice dell'esecuzione,
letta l'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati;
ritenuto che deve nominarsi l'esperto per la relazione di stima ai sensi dell'art.
173-bis disp.att. c.p.c. e fissarsi udienza per la comparizione delle parti (art. 569
c.p.c.) e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti;
p.t.m.

- 1) Nomina esperto nel presente procedimento ING. EDUARDO ESPOSITO**
- 2) Fissa per la audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c.), l'udienza del 6/12/2023 ad ore 9,30.**

Assegna al perito estimatore il quesito allegato al presente provvedimento. Dispone che, a norma del disposto di cui all'art. 569 c.p.c., l'esperto presti il giuramento mediante accettazione da trasmettere in via telematica, conformemente al modello qui di seguito allegato. Il perito estimatore dovrà prendere contatto immediatamente con il custode nominato.

Dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno **30 giorni** prima dell'udienza e, nello stesso termine, ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria (raccomanda A/R), il tutto come meglio indicato nel verbale di giuramento dell'esperto stimatore.

Avvisa le parti che possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; l'esperto interviene in ogni caso all'udienza per rendere i chiarimenti eventualmente richiesti dal giudice.

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

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

rilevato che ai sensi dell'art. 559 cpc – atteso che il debitore non ha reso il conto dalla data del pignoramento ad oggi contravvenendo quindi ai propri obblighi di legge – ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità;

3) NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, AVV. ELIA AMORE

E CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- **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 procedente 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. 6575/13, Cass. 6576/13 nonché Cass. 11272/14 e Cass. 15597/19;
- **Controllare l'avvenuto rispetto da parte del creditore procedente dei termini previsti a pena di inefficacia agli artt. 481, 487, 557 e 567 c.p.c. a tal fine compilando la scheda di controllo allegata alla presente che dovrà essere deposita telematicamente almeno 30 giorni prima dell'udienza ovvero prima di detto momento ove il custode ravvisi una delle superiori decadenze (vedi allegato n. 1);**
- **Controllare** lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
- **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 o comunque in un luogo diverso da quello in cui si trova l'immobile pignorato, **sollecitare** il creditore a notificare entro 10 giorni copia dell'atto di pignoramento presso il luogo di residenza o in cui si trova l'immobile; in caso di mancata

ottemperanza da parte del creditore procedente 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** insieme al perito al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione;

- **In caso di bene libero o rifiuto di accesso da parte del debitore o dell'occupante accedere** con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro per l'eventuale sostituzione delle serrature;

- **Comunicare** mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata i creditori e al debitore la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 60 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 del perito estimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti;

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali spese di manutenzione dell'immobile solo là dove dette spese siano necessarie per preservare l'immobile pignorato e, cioè, indissolubilmente finalizzate al mantenimento del bene in fisica e giuridica esistenza (con esclusione, quindi, delle spese che non abbiano un'immediata funzione conservativa dell'integrità del bene, quali le spese dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria o gli oneri di gestione condominiale che rimangono a carico del debitore esecutato *cfr. Corte di Cassazione sentenza 22 giugno 2016, n. 12877*);

- nel caso in cui l'immobile sia abitato dal debitore il custode nominato ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità;

- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; **incassando, se dovuti, eventuali canoni** a carico degli occupanti;

- intimare **sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione**, previa autorizzazione del giudice;

- il custode nominato ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità;

- la nomina del custode non si traduce nello spossessamento del debitore dai beni immobili pignorati e più in particolare:

- quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare il custode procede alla predisposizione dell'ordine di liberazione provvedendo, avvalendosi di un fabbro e della forza pubblica, al cambio della serratura salvo che il debitore ne richieda l'uso dietro indennità da versare alla procedura;

- nel caso di immobile destinato ad attività produttiva (ad es. terreno coltivato, negozio, fabbricato ad uso industriale) del debitore o di una società di persone da lui partecipata si procederà a liberazione, salvo che il debitore comunichi al delegato la disponibilità a pagare una indennità per continuare a godere del bene e previa quantificazione da parte del PE dell'ammontare dell'indennizzo;

- nel caso di immobile oggetto di locazione o affitto a terzi: se il contratto è opponibile alla procedura, il delegato riscuoterà i canoni, segnalando al giudice eventuali inadempimenti al fine di promuovere la procedura di sfratto; se il contratto non è opponibile alla procedura, il delegato riscuoterà i canoni, dando avviso al conduttore che in ogni caso al momento dell'aggiudicazione si procederà alla liberazione. In ogni caso, al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione;

- nel caso di immobile destinato ad abitazione principale del debitore e dei suoi familiari nessun ordine di liberazione può essere disposto prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586 c.p.c. salvo che ricorra una delle ipotesi che seguono:

- quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare;

- quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico:

- (in caso di delega) qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti;

- in caso ricorra una delle superiori ipotesi il custode provvederà alla predisposizione dell'ordine di liberazione di cui all'**ALLEGATO N. 3**;

- **depositare** una prima relazione sull'attività svolta all'udienza ex art. 569 c.p.c. previo deposito della **scheda di controllo** di cui sopra;

- **presenziare** all'udienza ex art. 569.

- All'udienza di autorizzazione alla vendita il custode depositerà una dettagliata relazione sullo stato abitativo dell'immobile con particolare riferimento alla composizione del nucleo familiare, allo stato di salute dei componenti ed alla eventuale presenza di soggetti esterni alla procedura che ostacolano il regolare svolgimento delle operazioni; il G.E. può decidere di trasmetterla alla Prefettura ed alla Questura nel caso di situazioni problematiche che emergano sin dall'inizio per consentire all'Autorità di pubblica sicurezza di predisporre tempestivamente gli accorgimenti necessari per la futura liberazione;

PRESENZA DI COSE MOBILI NELL'IMMOBILE DA LIBERARE.

- Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni;
- Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode;
- Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione;
- Se le cose abbandonate abbiano una qualche consistenza economica il custode contatterà il locale I.V.G. al fine di curarne la stima, l'apprensione e la vendita per conto della procedura esecutiva salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione.

ESECUZIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE CONTENUTO NEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- In sede di aggiudicazione il delegato-custode informerà l'aggiudicatario che: 1) nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento; 2) in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c.
- Quindi, con la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento il custode assegnerà all'aggiudicatario un termine di dieci giorni entro il quale potrà chiedere al custode di eseguire l'ordine di liberazione senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti.
- In presenza di istanza dell'aggiudicatario in tal senso, il custode provvederà all'attuazione dell'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza.
- In assenza di alcuna richiesta da parte dell'aggiudicatario nel termine di dieci giorni sopra indicato, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss c.p.c. e in tal caso la cancelleria rilascerà su richiesta dell'aggiudicatario la formula esecutiva ex art. 475 c.p.c. da apporre al titolo originale (decreto di trasferimento conforme al documento digitale sottoscritto dal G.E.).

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.

Anche dopo l'udienza ex art. 569 c.p.c. il custode continuerà a curare sia le visite di potenziali interessati all'acquisto sia l'esecuzione dell'eventuale ordine di liberazione emesso e inizierà o proseguirà le azioni necessarie al fine di ottenere la liberazione del bene (es. sfratto per finita locazione o per morosità).

All'udienza ex art. 569 c.p.c. il custode in questa sede nominato sarà delegato alla vendita.

L'attività di custodia sarà retribuita ai sensi del d.m. 80/2009.

Il custode è tenuto a comunicare all'ufficio la sua eventuale rinuncia all'incarico alle condizioni sopra esposte al fine della sua immediata sostituzione.

AVVISI AL DEBITORE

Il perito estimatore e il custode dovranno al primo sopralluogo ovvero immediatamente dopo consegnare a mano ovvero inoltrare a mezzo posta raccomandata A/R l'avviso di cui all'ALLEGATO N. 2 al/i debitore/i esecutato/i il quale dovrà essere sottoscritto, ove possibile, dallo steso debitore per ricevuta copia.

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 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 I CREDITORI TITOLATI, IN SOLIDO TRA LORO, AD ECCEZIONE DI QUELLI CHE NON POSSONO PROMUOVERE AUTONOMI ATTI DI ESECUZIONE, DEPOSITINO, ANCHE A MEZZO ASSEGNO CIRCOLARE DA CONSEGNARE AL CUSTODE, SU UN CONTO CORRENTE (DOTATO, OVE POSSIBILE, DEI SEGUENTI SERVIZI: ONLINE BANKING CONSULTIVO E DISPOSITIVO, INSTANT PAYMENTS, SISTEMA PAGO P.A., CARTE DI PAGAMENTO PREPAGATE, RESOCONTO DEGLI ACCESSI ONLINE EFFETTUATI DAL CUSTODE OVE RICHIESTI DAL G.E.) APERTO DAL CUSTODE E INTESTATO ALLA PROCEDURA, (proc. esec. imm. r.g.e. n. 268/2022), LA SOMMA DI € 1.500,00 PER FARE FRONTE ALLE SPESE DELLA PROCEDURA COMPRESO ACCONTO IN FAVORE DEL CTU ENTRO 60 GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DEL PRESENTE DECRETO.

IN CASO DI INOTTEMPERANZA, VERRÀ CONCESSO UN SOLO ULTERIORE TERMINE DI GIORNI 60 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.

Nel caso in cui la creditrice procedente sia ammessa al patrocinio a spese dello Stato e non vi siano altri creditori intervenuti titolati non ammessi al beneficio cui porre a carico gli anticipi delle spese, gli onorari degli ausiliari del Giudice sono prenotati a debito salvo pagamento in prededuzione da disporsi dopo la vendita, l'assegnazione o la riscossione dei frutti civili da parte del custode giudiziario.

Si comunichi a cura della Cancelleria al perito, al custode e si notifichi al creditore procedente;

si notifichi, a cura del creditore procedente, ai comproprietari e ai creditori iscritti non intervenuti almeno 30 giorni prima della udienza.

VERBALIZZAZIONE IN UDIENZA

Come è stato raccomandato dal Consiglio Superiore della Magistratura (seduta del Plenum del 5.10.2017) per un processo esecutivo più efficiente ed efficace è necessaria la gestione telematica di tutta l'attività del giudice dell'esecuzione.

I sig.ri avv.ti, custodi, delegati ed esperti sono, pertanto, invitati a redigere un "preverbale" (possibile già a partire dal giorno antecedente l'udienza ricordandosi che il sistema mantiene in memoria il preverbale per 24 ore), previamente dotandosi di un pc, tablet o smartphone che sia munito di connessione internet, con cui sarà possibile stilare il preverbale direttamente in udienza.

A tal proposito, sarà necessario utilizzare il programma, disponibile online, NOTE DI UDIENZA ovvero l'applicazione Note PCT (o altre equipollenti) dopo averla scaricata gratuitamente negli stores Android o Apple. Prima di redigere il verbale, il software genera un codice che è cura dell'avvocato memorizzare e produrre in

udienza per visualizzare il contenuto della verbalizzazione. Ancora, alla fine della stesura del preverbale telematico è necessario salvare la propria nota.

Si ricorda ai sigg.ri avvocati che eventuali preverbalì in cui siano contenute note difensive o memorie non autorizzate saranno espunte dal corpo del verbale telematico.

L'utilizzo del verbale cartaceo sarà consentito solo in caso di oggettiva impossibilità di utilizzo del sistema informatico.

Il giudice dell'esecuzione
Carlo Di Cataldo





Tribunale Ordinario di Ragusa
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

r.g. 268 /2022

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe,
- esaminata la documentazione prodotta,
- visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c.,

CONFERISCE

all'esperto il seguente incarico, **disponendo che l'esperto si attenga al modello in uso presso il Tribunale per l'esposizione dei risultati della sua indagine:**

A) provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

B) Esaminare, confrontandosi col custode - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di

morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

- a. la regolarità edilizia e urbanistica
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile
- c. i costi delle eventuali sanatorie
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
- c. per accertare lo stato di conservazione
- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
- e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile
- f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;

F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)

G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
- b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi

ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

l) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa

eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

d *bis*) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se *ante* o *post* legge c.d. Ferrarini – Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di

efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

- abbattimento forfettario (**nella misura del 15% del valore venale**) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

- l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;
- m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;
- n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;
- o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;
- p) **NB., l'esperto nella prima pagina della relazione successiva alla copertina deve inserire lo schema (cfr. ALLEGATO N. 4) del/i lotto/i stimato/i riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.**

AVVERTE

— l'esperto che, in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte degli incarichi, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e, inoltre, che non sarà liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

— il perito che, in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o tardive richieste di proroga, l'Ufficio procederà alla decurtazione dei compensi spettanti (così come previsto dal D.P.R. 115/2002, Testo Unico sulle Spese di Giustizia) e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dell'esperto oggi nominato; in particolare, le richieste di proroga devono essere serie e documentate, altrimenti saranno considerate solo ai fini della predetta decurtazione del compenso

— la nota per il compenso dovrà essere presentata all'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata nella presente delega, e depositata telematicamente in vista dell'udienza; essa dovrà contenere: a) l'indicazione degli onorari in base al DM 30 maggio 2002, ovvero artt. 12, commi 1 e 2 per non oltre € 500,00 (per ciascuna attività meglio descritta nei commi indicati) salvo ipotesi di eccezionale complessità, con la specificazione di quelli spettanti ai sensi dell'art. 13 avendo cura di riportare il valore del lotto o dei lotti nella nota spese e calcolando la decurtazione del 50 % prevista dall'art. 161, comma 3, disp. att. c.p.c.; b) le spese; c) la relativa documentazione; d) lo spazio per l'eventuale apposizione del timbro del giudice per la liquidazione nel frontespizio dell'istanza.

ASSEGNA

all'esperto un fondo spese dell'importo di euro 600,00, oltre accessori da prelevare, dietro richiesta al custode che viene fin d'ora autorizzato, dal conto della procedura.

Il Giudice
dell'esecuzione
Carlo Di Cataldo