

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:

- A)** provvedere **a dare comunicazione scritta (con qualsivoglia mezzo)** al debitore esecutato, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'incarico ricevuto, delle sue finalità, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali **(che dovranno cominciare entro 15 giorni dall'accettazione dell'incarico)**;
- B)** esaminare 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:
- la completezza/idoneità dei documenti in atti
 - la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari
 - 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;
 - 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
 - la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari;
- C)** verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:
- la regolarità edilizia e urbanistica
 - la dichiarazione di agibilità dello stabile
 - i costi delle eventuali sanatorie
 - eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)
 - 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 all’immobile pignorato preferibilmente con l’ausilio del custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia nella data concordata con gli occupanti o fissata dallo stesso Istituto:

- 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 giustifichino la permanenza nell’immobile

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 di esercizio in corso e in quello precedente (elementi rilevanti sulla stima *ex art. 63 disp.att. c.c.*)
- c. l’esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate

G) verificare, con controllo presso l’Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (ed acquisirne una copia anche, eventualmente, presso terzi)

H) acquisire (se non in atti) presso l’ufficio di stato civile del Comune l’estratto dell’atto di matrimonio, dal quale risultino il regime patrimoniale prescelto dai coniugi ed eventuali convenzioni matrimoniali (ad esempio, fondo patrimoniale)

I) 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 che occupa l’immobile (e acquisirne copia), se risultante dai RR.II.

J) predisporre relazione di stima con il seguente contenuto (in caso di individuazione di più lotti, predisporre per ciascun lotto anche una singola relazione in un fascicoletto separato indicando, 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.
 - compilazione dell’ “**Allegato A**” con i dati predetti
- b) *sommatoria descrizione del bene*



- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno essere 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;
 - compilazione dell’ “**Allegato B**” con i dati predetti
- 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 esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato ex art. 2923 c.c. (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 giudiziario); 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; curare la compilazione dell’ “**allegato D**” della perizia richiedendo al terzo occupante di rilasciare la dichiarazione ivi contenuta;
- 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), contratti preliminari di compravendita, specificando se trascritti antecedentemente al pignoramento e/o alle ipoteche iscritte; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se trascritti antecedentemente al pignoramento e/o alle ipoteche iscritte; altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, diritto di abitazione ex art. 540 c.c.; oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti)
- 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
- esistenza/inesistenza/validità del “certificato energetico”
- 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) ***analitica descrizione del bene e valutazione estimativa, ex art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.:***

- illustrando dettagliatamente le caratteristiche interne ed esterne del bene, verificando anche la presenza o meno delle certificazioni degli impianti e la manutenzione degli stessi;
- indicando la superficie dell’immobile con specificazione di quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo;
- esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente con riduzione fino al 20%, salvo specificare motivi per i quali individuare una riduzione superiore al 20%);
- precisando gli adeguamenti di stima in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, le eventuali spese condominiali insolute, le spese per necessità di bonifica da eventuali materiali tossici o nocivi stabilmente infissi negli immobili;

h) **indicazione del valore finale di ogni lotto (possibilmente in un valore divisibile per quattro, onde potere poi fissare l’offerta minima ex art. 569 c.p.c.), al netto delle predette decurtazioni e correzioni**, indicando che gli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da materiali tossici o nocivi stabilmente infissi negli immobili siano lasciati interamente a carico dell’acquirente;

i) ***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);

K) allegare e/o redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire almeno nr. 4 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno, avendo cura di omettere la ripresa di immagini di persone o di elementi identificativi del debitore o degli occupanti);

L) predisporre per ciascun lotto:

- a) **un file denominato “Perizia” (in formato .pdf) contenente la relazione peritale integrale**
- b) **un file denominato “Perizia per pubblicità” (in formato .doc) contenente la relazione peritale epurata dai dati personali identificativi del debitore o degli occupanti e/o da dati sensibili relativi a condizioni sanitarie o sociali del debitore o degli occupanti**
- c) **un file denominato “Allegato A” (in formato .doc) con testo formato secondo il modello sopra descritto**
- d) **un file denominato “Allegato B” (in formato .doc) con il testo della descrizione commerciale del bene e le ulteriori informazioni necessarie per la predisposizione della pubblicità (eliminando ogni riferimento ai dati personali del debitore esecutato o degli occupanti)**
- e) **almeno nr. 4 file di fotografie (ciascuna in formato .jpg) dell'immobile (almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno); i file dovranno essere denominati “Esterno1”, “Esterno2”, “Interno1”, “Interno2”, ecc.**

M) DEPOSITARE TELEMATICAMENTE PRESSO LA CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA OGGI FISSATA (rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga solo qualora si presentassero oggettive difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico):

- a) **l'elaborato peritale e i relativi allegati**
- b) **una dettagliata nota spese per le attività svolte**

N) entro il termine suindicato, inviare (tramite p.e.c. o, in subordine, per e-mail o per fax o per posta ordinaria) ai creditori e al debitore il file denominato “Perizia”;

O) depositare presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni immobiliari – almeno 30 giorni prima dell'udienza – un cd-rom contenente i file di cui alla lettera L) nonché una copia cartacea dell'elaborato peritale (file denominato “Perizia”);

P) depositare presso il Punto Informativo dell'Istituto Vendite Giudiziarie presso il Palazzo di Giustizia – almeno 30 giorni prima dell'udienza – un cd-rom contenente i file di cui alla lettera L) nonché una copia cartacea dell'elaborato peritale (file denominato “Perizia”);



- Q)** riferire immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E. su ricorso della medesima parte al quale aderiscano tutti i creditori muniti di titolo;
- R)** partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;
- S)** compiere, d'intesa con l'Associazione Notarile, ogni attività utile alla predisposizione del decreto di trasferimento dei beni pignorati e alle incombenze a questo successive (es. indicazione dei valori proporzionali a fini fiscali in ragione del valore di aggiudicazione).

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.

AUTORIZZA

l'esperto nominato, *ex art. 68 c.p.c.*

- ad avvalersi, ove necessario, della Forza Pubblica (compresa la Polizia Municipale del Comune ove è situato l'immobile) per le attività connesse all'espletamento dell'incarico ed eventualmente di un fabbro per forzare/sostituire la serratura di ingresso per l'accesso ai beni;
- ad accedere, previa anticipazione delle eventuali spese necessarie per la consultazione e (se del caso) l'estrazione di copia, 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, dell'Agenzia Erogazioni in Agricoltura, del Sistema Informativo Montagna del Corpo Forestale dello Stato, della Cancelleria Civile o altre Amministrazioni o del Condominio, Catasto Energetico Regionale e ad estrarne copia, e a richiedere al Comune competente estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato e/o certificato storico di residenza di qualsiasi soggetto occupante il bene pignorato.



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che il custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia provveda, secondo quanto previsto dagli artt. 559 e 560 c.p.c. e le indicazioni impartite da questo Giudice, a:

- contattare nel più breve tempo possibile il debitore esecutato e/o gli occupanti dell'immobile pignorato al fine di fissare la data del primo accesso al medesimo unitamente all'esperto stimatore;
- in ogni caso, fare accesso all'immobile preferibilmente unitamente allo stimatore entro 30 giorni dalla data di questo provvedimento;
- fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo;
- segnalare immediatamente ai Servizi sociali del Comune territorialmente competente ed ai fini dell'adozione delle opportune misure, possibili situazioni di emergenza sociale o sanitarie legate alla presenza di minori, di invalidi e/o di persone con malattie o deficit funzionali o cognitivi;
- compiere periodici accessi all'immobile pignorato;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo anche a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione ordinaria o straordinaria (e a procedere agli interventi di manutenzione, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione);
- aggiornare e riscuotere i canoni di locazione ovvero altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile, nonché a dare disdetta di tutti i contratti di godimento del bene;
- vigilare sulla condotta del/i debitore/i e/o degli altri occupanti l'immobile;
- installare o sostituire dispositivi di sicurezza, serrature o, comunque, mezzi di tutela ed allarme, al fine di evitare illecite intrusioni nell'immobile;
- segnalare a questo Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la custodia del bene o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- esercitare (previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione e, se necessaria, nomina di un legale) tutte le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità materiale del compendio pignorato o inerenti alle attività di amministrazione del cespite;
- a predisporre rendicontazione in ordine all'amministrazione e conservazione del bene, da depositare telematicamente almeno 7 giorni prima dell'udienza oggi fissata; nel rendiconto dovrà indicare specificamente, per date e numero, gli accessi effettuati.



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

AUTORIZZA

ex artt. 560 e 68 c.p.c., il custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia ad avvalersi, ove necessario, della Forza Pubblica (compresa la Polizia Municipale del Comune ove è situato l'immobile) per le attività connesse all'espletamento dell'incarico ed eventualmente di un fabbro per forzare/sostituire la serratura di ingresso per l'accesso ai beni.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

visto il decreto del Ministro della Giustizia del 15 maggio 2009, n. 80,
tenuto conto delle attività già affidate al Custode Giudiziario e degli oneri economici alle stesse connessi,

LIQUIDA

al custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia la somma di Euro 250,00 + IVA a titolo di acconto sul compenso finale, ponendo provvisoriamente la spesa a carico del creditore precedente.



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

FISSA

l'udienza del 10/04/2019 alle ore 09:10 per la comparizione dell'esperto nominato, del custode giudiziario, delle parti, dei creditori iscritti ad oggi non intervenuti, del sequestrante, dei contitolari di diritti reali, nonché del terzo proprietario dell'immobile cui ha riguardo l'istanza di vendita, perché siano sentiti in ordine al tempo e alle modalità della vendita richiesta dal creditore procedente.

RITENUTA

l'opportunità di designare un Istituto di Credito ai fini del deposito delle somme necessarie allo spedito svolgimento del processo esecutivo e delle somme rinvenienti dalla esecuzione (sia in esito ad incidente di conversione *ex art. 495 c.p.c.* che in esito alla vendita dei beni pignorati).
in disapplicazione del Regolamento 10/3/1910 n. 149

DESIGNA

quale istituto di credito presso cui provvedere al deposito delle somme predette
il Banco Desio, Via Terrachini, 1, Reggio Emilia

ORDINA

al creditore procedente o ad altro creditore munito di titolo di provvedere, in nome e per conto della procedura esecutiva in epigrafe indicata, all'apertura di un libretto (solo qualora non sia possibile, di conto corrente) intestato alla medesima presso l'Istituto sopra designato con la somma di Euro 3.200,00, misura questa ritenuta congrua per le prime spese di procedura, tenuto conto anche dell'importo del C.U. per la pubblicità sul P.V.P.; detto libretto o c/c (vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione) dovrà essere depositato in originale presso l'Istituto Bancario designato, tenuto a rilasciare al creditore apposita dichiarazione di avvenuta apertura, da depositarsi a cura dello stesso presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari.
L'apertura e la consegna della dichiarazione di avvenuta apertura del libretto bancario o c/c deve avvenire entro la data dell'udienza sopra fissata; 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 costituirà motivo per la declaratoria di improseguibilità del processo esecutivo (arg. da Cass. 12877/2016).

ORDINA

al debitore esecutato di rendere ostensibile l'immobile all'esperto nominato e al custode giudiziario designato, abilitati da questo giudice *ex art. 68 c.p.c.* a richiedere in via di assoluta urgenza l'ausilio della Forza Pubblica (ivi compresa la Polizia Municipale del Comune ove è situato l'immobile), in ogni ipotesi di diniego;

DISPONE

Modello 1.5 – Nomina e giuramento esperto – Nomina custode l



che il debitore esecutato provveda a consegnare all'esperto nominato la seguente documentazione: codice fiscale; documentazione relativa alla concessione di licenza edilizia ovvero alla formulazione di domanda di condono allo stato non definitiva; certificato di abitabilità o agibilità dell'immobile pignorato; documentazione fiscale dell'immobile; bilanci condominiali e altra documentazione inerente al condominio (la cui corrispondenza alla contabilità del condominio sarà verificata dall'esperto nominato).

DISPONE

che la Cancelleria provveda a comunicare il presente provvedimento alle parti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai contitolari di diritti reali e ai sequestratari degli immobili pignorati.

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Simona Di Paolo

