



TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

Esecuzioni Immobiliari

R.G.E.

Il giudice dell'esecuzione

vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, co. 2, c.p.c.;

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

FISSA

l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita per il giorno

Rende noto che in tale udienza:

— potrà essere concesso un termine non superiore a sessanta giorni per l'eventuale integrazione della documentazione prescritta dall'art. 567, co. 2, c.p.c. che sia risultata lacunosa o incompleta;

— potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale nel rispetto di quanto previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

— sarà delegato un notaio o un avvocato ovvero un commercialista al compimento delle attività previste dal paragrafo 3 bis, della Sezione III, del Capo IV del Titolo II del Libro III del c.p.c., ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., salvo che non si ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alla vendita;

— ove non sia possibile la separazione della quota in natura del bene indiviso spettante al debitore, potrà essere disposta la sua divisione in base a quanto disposto dagli artt. 600 e 601 c.p.c. nonché dall'art. 181

disp. att. c.p.c.;

Evidenzia che: - in base a quanto disposto dall'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità e per una

sola volta, di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese;

-- in base a quanto disposto dall'art. 624 5 c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto 0, nel

caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto. Rilevato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 dis disp. att. c.p.c. nomina esperto nel presente procedimento con studio in _____ e ne dispone la comparizione dinanzi al Cancelliere in data _____ ore _____ per il giuramento.

L'incarico conferito è articolato nei quesiti di seguito riportati e dovrà essere espletato secondo le prescrizioni specificate.

OGGETTO DELL'INCARICO

Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestando) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di

comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di

diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene. L'esperto dovrà:

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente,

almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;

- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato; i
- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già

nominato) ogni ostacolo all'accesso;

SI EVIDENZIA CHE IL PERITO E' TENUTO A PRESENZIARE ALL'UDIENZA 569 CPC PER POTER RENDERE CHIARIMENTI IN MERITO ALLA PERIZIA; SI EVIDENZIA ALTRESI CHE A PARTIRE DAL 1 NOVEMBRE DEL 2019 IN OSSERVANZA DELLA "CIRCOLARE CONTENENTE LE LINEE GUIDA PER LA LIQUIDAZIONE DEI PERITI ESTIMATORI E PER L'ADOZIONE DI MODELLI UNIFORMI PER LA PREDISPOSIZIONE DELLE ISTANZE DI LIQUIDAZIONE", LA LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO SPETTANTE AL CONSULENTE TECNICO AVVERRA' DIRETTAMENTE ALL'UDIENZA EX ART. 569 CPC. SI RIMANDA ALLA SUDETTA CIRCOLARE PER ULTERIORI DETTAGLI.

AUTORIZZA

l'esperto:

- al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;
- all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ove debba allontanarsi dal Comune di residenza in luogo distante oltre 10 km;
- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

ASSEGNA

al consulente tecnico un fondo spese di € 500,00 che il creditore procedente, o in suo luogo, il creditore surrogante, è tenuto a corrispondere al massimo entro 15 giorni dalla comunicazione del presente decreto. Il giudice fa presente che, in caso di mancata corresponsione del fondo spese al consulente tecnico la procedura verrà dichiarata improseguibile. Invita pertanto il ctu a non dare avvio alle operazioni peritali fintanto che non sia avvenuto il pagamento del fondo spese ed invita lo stesso a riferire prontamente del mancato versamento del dovuto, così da consentire allo stesso di dichiarare la procedura improcedibile.

Il giudice comunica all'esperto che il sopralluogo dell'immobile è indispensabile e che l'omissione di tale adempimento renderà inutilizzabile la relazione. La mancata risposta ad uno solo dei quesiti, senza giustificato motivo, non consentirà la liquidazione, poiché si riterrà non espletato l'incarico con conseguente invito formale al completamento o con revoca dell'incarico. Eventuali proroghe verranno concesse solo se giustificate da validi motivi. Si rimanda per ulteriori dettagli sul punto alla "Circolare contenente le linee guida per la liquidazione dei periti estimatori e per l'adozione di modelli uniformi per la predisposizione delle istanze di liquidazione".

Manda alla Cancelleria per l'immediata comunicazione del presente provvedimento al creditore pignorante, ai creditori intervenuti ed a quelli iscritti non intervenuti, al debitore ed al terzo proprietario, nonché agli eventuali comproprietari dei beni pignorati nonché per l'immediata comunicazione

all'esperto.

RITENUTO

che appare inoltre assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode ex legge;

visto l'art. 559 c.p.c.

NOMINA

custode giudiziario dei beni pignorati il direttore dell'I.V.G. di Tempio Pausania al quale fa obbligo di:

- recapitare al debitore l'informativa prevista dalla delibera del 11 ottobre 2017 del Consiglio Superiore della Magistratura sulle buone prassi del settore delle esecuzioni immobiliari;

-curare l'amministrazione dei beni pignotati, gestire attivamente ed economicamente i beni ricavandone rendite e profitti ed incassando eventuali canoni a carico degli occupanti;

- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti, esercitando, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità dei beni;
- segnalare a questa autorità giudiziaria la necessità di interventi di manutenzione urgente;
- accompagnare gli interessati a visitare i beni entro 15 giorni dalla richiesta, concordando per iscritto le visite e fornendo ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni. La disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro;

«segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali; -depositare in via telematica una relazione periodica iniziale subito dopo il primo accesso, relazioni

semestrali nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto;

ORDINA

alla parte esecutata di fornire al nuovo custode il rendiconto dell'attività svolta sino ad oggi nonché ogni altro documento necessario al fine di adempiere compiutamente all'incarico affidatogli;

ASSEGNA

al custode un fondo spese di € 1.000 che pone provvisoriamente a carico (quale spesa rimborsabile in prededuzione ex art. 2770 c.c) del creditore pignorante o del creditore intervenuto munito di titolo, qualora il creditore pignorante rinunciasse all'esecuzione, che dovrà essere versato al massimo entro 15 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento. Il giudice fa presente che, in caso di mancata corresponsione del fondo spese al custode la procedura verrà dichiarata improseguibile. Invita pertanto il custode a non dare avvio alle operazioni di custodia fintanto che non sia avvenuto il pagamento del fondo spese ed invita lo stesso a riferire prontamente del mancato versamento del dovuto, così da consentire allo stesso di dichiarare la procedura improcedibile.

Si comunichi.

Tempio Pausania 25.09.2019

Il giudice dell'esecuzione

Costanza Teti