



TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI

SEZIONE CIVILE

DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- Vista l'istanza di vendita depositata in atti;
- Preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, co. 2 c.p.c.:
- rilevato che, ai sensi dell' art. 569 cod. proc. civ., è necessario fissare udienza per l'audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti;

FISSA

per l'audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, nonché per la delega delle operazioni di vendita l'udienza del **15 novembre 2023 ore 10,30**

Rilevato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc:

Considerato che il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto o di richiedere l'autorizzazione a continuare ad abitare l'immobile;

Ritenuto che appare, in ogni caso, assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin da ora alla sostituzione del custode ex lege;

Ritenuto infatti che la sostituzione nella custodia possa avere utilità per la procedura, consentendo sia una migliore gestione ed amministrazione del compendio pignorato (non solo quando questo è occupato da terzi), sia un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto;

NOMINA

CUSTODE: AVV. ALESSANDRA CECILIA

(al quale sarà conferita la delega ex art. 591 bis c.p.c. all'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.)

ESPERTO: ING. SIMONE MARINI

In ogni caso, l'esperto curerà di comparire all'udienza di prima comparizione; la mancata presentazione sarà valutata dal giudice dell'esecuzione.

DISPONE

per l'accettazione dell'incarico, che il Custode depositi in via telematica, quale atto principale, il modulo relativo (reperibile sul sito del Tribunale di Rieti), sottoscritto digitalmente, in originale informatico, entro 10 giorni dalla comunicazione del presente decreto;



che l'esperto renda il prescritto giuramento, mediante deposito telematico, quale atto principale, del modulo relativo (reperibile sul sito del Tribunale di Rieti), sottoscritto digitalmente, in originale informatico, entro 10 giorni dalla comunicazione del presente decreto;

Avvisa le parti che copia della stima sarà loro inviata – anche al debitore non costituito – a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando non possibile, mediante fax ovvero posta ordinaria - direttamente dal perito almeno 30 giorni prima dell'udienza di cui all'art. 569 cod. proc. civ., con l'avvertimento che esse sino a 15 giorni prima della udienza predetta potranno inviare note al perito e che a tale condizione potranno altresì depositarle all'udienza.

In ogni caso, l'esperto curerà di comparire all'udienza di prima comparizione; la mancata presentazione sarà valutata dal giudice dell'esecuzione.

DISPONE

Che il creditore procedente provveda alla notificazione di questo decreto ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, nonché al debitore originario, qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e segg. c.p.c. almeno 30 giorni prima della udienza di comparizione.

AVVISA LA PARTE ESECUTATA

- che all'udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita dell'immobile; che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita, di versare 1/6 del debito e pagare ratealmente la restante parte (conversione del pignoramento) purché la relativa istanza sia proposta entro l'udienza sopra indicata;

- che all'udienza sopra indicata potrà essere disposta la liberazione anticipata dell'immobile laddove il G.E. riscontri la sussistenza dei presupposti previsti dall'art. 560 c.p.c.

MANDA

alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento all'esperto, al Custode delegato, al debitore ed a tutti i creditori.

Rieti, 21/05/2023

Il Giudice dell'esecuzione

Barbara Vicario



INCARICO DEL CUSTODE

Il G.E.,

vista la suddetta nomina del **custode**;

CONFERISCE

al custode i compiti di seguito elencati:

ATTIVITA' PRELIMINARI ED IMMISSIONE IN POSSESSO

- 1) **notificare** l'avvenuta nomina al domicilio reale del debitore esecutato (anche ove non abbia eletto domicilio o abbia eletto domicilio presso un luogo diverso da quello di residenza);
- 2) **consultare** il fascicolo informatico dell'esecuzione e **verificarne** periodicamente la completezza;
- 3) **prendere** immediato contatto con l'esperto nominato per la stima del compendio immobiliare pignorato, al fine di coordinare le operazioni di sopralluogo e rilievo dopo il positivo esame del fascicolo;
- 4) **verificare**, unitamente all'esperto designato per la stima dell'immobile, la documentazione ipotecaria e catastale in atti e **segnalare al Giudice** dell'esecuzione, nonché al creditore pignorante le eventuali lacune o imprecisioni, invitando quest'ultimo a regolarizzare gli atti prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita. Il custode, al quale saranno delegate le operazioni di vendita nel caso in cui sia disposta, è invitato sin da ora preliminarmente al controllo della 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 precedente e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi o altri problematiche ricollegabili alla procedibilità, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

Nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nel fascicolo, risultano realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche:

- per le procedure già pendenti al 1° gennaio 2021, depositerà istanza al giudice da denominarsi "istanza per la valutazione dei presupposti per l'applicazione dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 L. 178/2020 ai fini delle valutazioni di competenza;
- per i pignoramenti notificati a far data dal 1° gennaio 2021, verificherà che il creditore precedente abbia depositati agli atti del fascicolo prova della comunicazione di cui al Comune e alla Regione Lazio prescritte dalla normativa di cui sopra e, in caso negativo, evidenzierà immediatamente al GE l'omissione ai fini dell'adozione degli opportuni provvedimenti;
- in ogni caso, ove il creditore precedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 Legge 5 agosto 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 al fine di consentire le verifiche disposte dall'art. 1 comma 378 l. 178/2020.

5) **effettuare** nel più breve tempo possibile, unitamente all'esperto stimatore, il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, 3° comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione)¹;

6) **verificare** se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrare quali sono le proprie funzioni, in cosa consiste la attività di custodia e quali sono i doveri dell'occupante. Illustrare altresì al debitore lo svolgimento della procedura esecutiva ed acquisire dai terzi il titolo che legittima la loro occupazione. Il custode avrà cura di salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione. Il custode, in particolare, si immetterà in possesso limitatamente alla sola quota e provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile.

AMMINISTRAZIONE E GESTIONE - RENDICONTO

7) **dare** immediata comunicazione delle propria nomina agli occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;

8) **riscuotere** i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versate dai titolari di contratti di locazione o di affitto e. previa apertura di apposito c/c intestato alla procedura presso Istituto di credito convenzionato, vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione. **versare** senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente; **segnalare**

¹ Il custode provvederà a dare comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni. Al momento dell'accesso il custode dovrà: rendere edotto l'occupante: **1)** della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; **2)** che, se non consentirà, il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso; **3)** che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art.495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita. Il Custode, quindi, concorderà con l'occupante l'immobile almeno un pomeriggio a settimana in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura. **IN OGNI CASO EGLI, NELLO STABILIRE LE MODALITÀ DI ACCESSO E DI VISITA, NONCHÉ NEL COMPIMENTO DI TUTTE LE ATTIVITÀ A LUI DEMANDATE DOVRÀ SEMPRE AGIRE ANCHE AL FINE DI GARANTIRE (NEI LIMITI DEL POSSIBILE) LA DIGNITÀ E LA RISERVATEZZA DEGLI OCCUPANTI LE UNITÀ IMMOBILIARI SOGGETTE A PROCEDURA;**



tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 2 mensilità²;

9) **intimare** tempestiva disdetta ad eventuali conduttori o detentori muniti di regolare contratto di locazione opponibile alla procedura o comunque aventi un legittimo godimento dei beni pignorati;

10) **segnalare** eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;

11) **segnalare** ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3° comma c.c.;

12) qualora taluno degli immobili sia in condominio, **dare** immediata **comunicazione** della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; **partecipare** alle assemblee condominiali eventualmente convocate;³

13) effettuare un **rendiconto trimestrale** a norma dell'art.593 c.p.c. evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente i provvedimenti ottenuti. Al termine della propria attività predisponga rendiconto finale della gestione. Copia di ogni rendiconto dovrà essere depositata nel fascicolo informatico, nonché per posta ordinaria, fax o via pec ai debitori e comproprietari che ne abbiano fatto richiesta;

14) **predisporre**, unitamente all'esperto nominato dal Tribunale, la descrizione del bene da allegare all'ordinanza di vendita; esaminare la relazione di stima, fornendo all'udienza il proprio motivato parere sul valore indicato, **avendo cura di depositare in via telematica, almeno 7 giorni prima dell'udienza fissata, apposta "check-list" dei compiti del custode (come da modello reperibile sul sito del Tribunale di Rieti) debitamente compilata in ogni sua parte;**

Nel caso in cui la procedura abbia a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, curerà che, nella descrizione dei beni, siano ben indicati la natura del diritto (di regola proprietà superficiaria) sul bene da porre in vendita e gli obblighi assunti dal Concessionario (per sé e i suoi aventi causa) sia in sede di stipula della Convenzione con il Comune per la concessione del diritto di superficie sia con l'atto trascritto a favore dell'ente erogatore del finanziamento per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare;

² ATTENZIONE: ogni azione di sfratto per morosità o per finita locazione ed in generale, ogni azione diretta a recuperare la disponibilità materiale del compendio immobiliare pignorato, dovrà essere espressamente autorizzata dal Tribunale.

³ Il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio



verificherà e riporterà nella descrizione del bene la circostanza che il valore di stima sia stato determinato dall'esperto tenendo conto dell'esistenza di tali vincoli - tra cui anche il c.d. prezzo massimo di cessione - e quindi operando la decurtazione del canone di affrancazione;

15) intervenire personalmente alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione, fornendo ove necessario il proprio motivato parere sulla infruttuosità della espropriazione forzata ai sensi dell'art. 164-bis disp. att. c.p.c.

16) adoperarsi, accompagnando di persona (o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura) tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare entro 15 giorni dalla richiesta di visita (che dall'10/4/2018 dovrà avvenire tramite portale delle vendite pubbliche) l'immobile o gli immobili oggetto della procedura singolarmente e con la massima riservatezza, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;

17) previo inserimento nelle pubblicità commerciali disposte dal Giudice (giornale, Internet) del proprio **recapito telefonico** fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita (anche riguardo alla possibilità di accedere ad un mutuo con gli Istituti convenzionati) e alle caratteristiche e consistenza del bene ovvero in ordine a eventuali **oneri condominiali** per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp.att.c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore; in concomitanza con la pubblicazione sul sito internet il custode, anche avvalendosi di un proprio collaboratore, affiggerà un cartello "vendesi" presso il portone di ingresso dell'immobile, con indicazione del proprio recapito telefonico; il custode segnalerà agli interessati che la stima è consultabile sui siti internet di seguito indicati; il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione, fornirà i loro nomi;

18) 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;

19) curare nei termini le **formalità di pubblicità** disposte nell'ordinanza di vendita e per gli esperimenti di vendita fissati dal professionista delegato, con le modalità stabilite nella ordinanza di delega e nell'avviso di vendita;

20) provvedere ad intimare la liberazione dell'immobile disposta dal Giudice e curarne l'attuazione, anche successivamente all'aggiudicazione (salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti), verbalizzare le relative attività e depositarle nel fascicolo telematico.

21) Il custode è autorizzato sin da ora ad effettuare le comunicazioni ai creditori a mezzo pec all'indirizzo del difensore. Al debitore (ai comproprietari, al terzo occupante) le comunicazioni possono essere eseguite a mezzo pec ad indirizzo risultante da pubblico elenco o con le modalità dal destinatario autorizzate (con atto sottoscritto) e documentabili, quali fax, e-mail o simili.

SPESE DELLA CUSTODIA

Concede al custode un acconto di € 400,00 sul compenso che pone provvisoriamente a carico del creditore precedente.

Il creditore precedente inoltre provvederà ad anticipare le ulteriori spese vive sostenendo nell'esecuzione dell'incarico e comunque a rimborsare le spese necessarie eventualmente sostenute.



Il compenso al custode verrà corrisposto con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo.

Eventuale rinuncia alla vendita ed alle conseguenti formalità di pubblicità saranno comunicate al custode, anche a mezzo fax, almeno 10 giorni prima del termine di volta in volta fissato per l'effettuazione della pubblicità.

In tal caso il custode comunicherà l'avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, al fine di verificare se alcuno di essi intenda egualmente procedere alla pubblicazione anticipando se necessario la relativa spesa.

In ogni caso il custode si asterrà dal procedere alla pubblicità **nel solo caso** in cui sia stata proposta istanza di sospensione dell'esecuzione ex art. 624 bis c.p.c. ovvero vi sia la rinuncia agli atti esecutivi depositata da tutti i creditori titolati.

Rieti, 21/05/2023

Il Giudice dell'esecuzione

Barbara Vicario





TRIBUNALE DI RIETI

SEZIONE CIVILE – SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'esecuzione

Visto il separato decreto di nomina dell'esperto;

premesso che l'esperto dovrà inviare a tutte le parti – ivi compreso il debitore anche se non costituito - copia dell'elaborato peritale nel termine di 30 giorni prima dell'udienza a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo di posta ordinaria;

letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., assegna all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coordinandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato:

“Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, nel rispetto di quanto stabilito dal Garante per la protezione dei dati personali nella deliberazione del 26.6.2008 n. 46 (G.U. 31.7.2008 n. 178), previa comunicazione scritta a mezzo P.E.C. tratta da pubblico registro o a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente, ai comproprietari e ad eventuali occupanti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

- a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;
- c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.
- d. Alla stima del valore del compendio pignorato.”

In particolare all'esperto sono demandate le seguenti attività per lo svolgimento dell'incarico:

- 1) **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2^ comma 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;



predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **verificare** l'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, distinguendoli da quelli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; verificare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché di indicare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 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;

acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

- 2) **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **effettuare** una descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni etc.), le caratteristiche e la descrizione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- 4) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando eventuali difformità;
- 5) **verificare** se è necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed alla predisposizione della documentazione prodromica alla presentazione di pratica di aggiornamento dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, rappresentando al Giudice, anche all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., quanto necessario per la variazione catastale;
- 6) **indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale etc.) del compendio pignorato prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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; verificare in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



- 8) **indicare** se, vertendosi in ipotesi di immobili da costruire (definito dall'**art. 1 lett. d del Dlgs. 122/05** come l'immobile per il quale sia stato richiesto il permesso di costruire e che sia ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità), ricorrano i presupposti di cui all'art. 9 Dlgs. 122/05 e cioè se il costruttore abbia concluso un contratto preliminare di vendita dell'immobile, trascritto o meno, (o una diversa fattispecie di contratto di vendita di cosa futura, cioè dell'immobile da costruire) con un soggetto al quale sia stato consegnato il bene e che lo abbia adibito ad abitazione principale per sé o per un parente di primo grado (verifichi il perito il *dies a quo* della consegna del bene immobile anche sulla base della data di allaccio delle utenze, in particolare dell'acqua e del gas);
- 9) **predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.Lgs. 19/8/2005 n. 192 e ss.mm. depositandola presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata (si demanda allo stimatore anche eventuale integrazione o aggiornamento della stessa ove risulti necessario nel corso della procedura all'atto del trasferimento del bene);
- 10) **verificare** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 11) **specificare** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, redigendo fascicoli separati per ciascun lotto, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; con allegazione, in questo caso, alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 12) **accertare** se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- 13) **accertare** se l'immobile sia libero o occupato:
ove sia occupato acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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 e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
 ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.
 ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare convivente, indicare il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 14) provvedere, in ogni caso, a far compilare ed a far sottoscrivere la dichiarazione del terzo occupante da allegare all'elaborato;
- 15) **effettuare** la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le



condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (*tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile quali infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico*), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione; indicherà se gli impianti posti al servizio dell'immobile compresi nell'elenco di cui all'**art. 1, secondo comma, Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n. 37** siano rispondenti alla normativa vigente e alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione Europea e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento (si precisa che tale quesito viene rivolto all'esperto a puri fini informativi); indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

- 16) **determinare il valore di mercato** dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore complessivo; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi.

In particolare verranno considerati come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ed alla eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

- 17) **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura procedendo, solo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ove necessario con identificazione dei nuovi confini e, previa autorizzazione del G.E., 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedendo, 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; verifichi ed indichi analiticamente le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate nel ventennio;

L'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;



➤ altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.).

per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a spese dell'aggiudicatario:

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- per eventuali difformità urbanistico-catastali:
- difformità urbanistico-edilizie
- difformità catastali

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso
- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile (occorrerà, in ogni caso, giungere fino a un titolo d'acquisto a favore dell'esecutato o dei suoi danti causa, anche se anteriore al ventennio);

segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex- particella di terreno insistono i manufatti subastati.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione o al custode, ove nominato, ogni ostacolo all'accesso;
- b) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- c) invii, a mezzo PEC o, se non disponibile, a mezzo fax o posta ordinaria (raccomandata con ricevuta di ritorno o similari) copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore (nelle modalità indicate in premessa), al custode ove nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;
- d) intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- e) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003, nonché una copia di cortesia presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari; in particolare all'interno della c.d. "busta telematica" sarà inserito quale atto principale la perizia di stima, quale atto nativo digitale sottoscritto digitalmente, quale allegata una versione privacy e gli allegati indicati di seguito;
- f) allegghi alla relazione, di massima (ove il caso specifico non richieda ulteriore produzione) e secondo il seguente ordine :

00) Indice degli allegati



- 01) Elaborato Grafico del bene pignorato** (coincidente con la planimetria catastale qualora essa non presenti difformità rispetto allo stato dei luoghi accertato dalla stimatore);
- 02) Elaborato Fotografico del bene pignorato** con ripresa aerea, interna ed esterna dello stesso (almeno due fotografie interne e 2 esterne);
- 03) Risultanze tecniche emerse a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate** (visure catastali, estratti di mappa, planimetrie ed elaborati di accatastamento);
- 04) Risultanze tecniche emerse a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune** in cui ricade il bene immobile (Concessioni edilizie, Condoni Edilizi, Sanatorie, Inquadramento Urbanistico) in base alle quali dichiarare, oppure no, la conformità edilizia del bene oggetto di studio;
- 05) Verbale di sopralluogo** redatto dallo stimatore nella data in cui è stato effettuato l'accesso presso l'immobile pignorato con l'allegazione del modello della eventuale " Dichiarazione del Terzo Occupante l'immobile oggetto della procedura esecutiva ";
- 06) Visure ipocatastali** riferite al bene oggetto di pignoramento riguardanti atti riferibili al bene oggetto di stima iscritti o trascritti successivamente alla data di trascrizione del pignoramento;
- 07) Ricevute delle lettere raccomandate** comprovanti la notifica al debitore esecutato dell'inizio delle operazioni peritali e della trasmissione della bozza dell'elaborato;
- 08) Bozzetto descrittivo** del bene immobile oggetto di pignoramento utilizzato successivamente dal Custode nominato dal G.E. per le formalità pubblicitarie;
- 09) Attestazione di prestazione energetica** (ove necessaria)

Con particolare riferimento al bozzetto descrittivo, si precisa che questo dovrà contenere, tra l'altro, le seguenti indicazioni:

- a. diritto in vendita: intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; diritto di superficie, enfiteusi etc.
- b. tipologia : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.
- c. sito in (comune, indirizzo) ... piano... int ... ;
- d. composto da: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq ... [la superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)].
- e. dati catastali con indicazione dei confini: ... ;
- f. dati relativi alla regolarità urbanistico-edilizia: fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzatori, condoni, DIA, etc...
- g. formalità pregiudizievoli: (domande giudiziali, sequestri penali, confische non definitive, atti d'obbligo, prelazione dello stato, etc). NB: non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione;
- h. stato di occupazione: libero; occupato dal debitore o da terzi senza titolo; in corso di liberazione; occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza);



L'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice) con particolare riferimento all'atto di provenienza e al certificato di destinazione urbanistica. In particolare l'esperto è autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio, dell'amministratore di condominio o notaio, ad estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni in tema di trattamento dei dati personali di cui alla legge 31.12.96 n. 675 (Legge sulla privacy). L'esperto è altresì autorizzato a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato ovvero relativo ai comproprietari.

Nel caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito l'esperto dovrà tempestivamente richiedere una proroga (in epoca anteriore alla scadenza del termine concesso), indicando di massima il termine necessario e formulare tempestiva istanza di rinvio.

Le operazioni si dovranno svolgere in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che sia disposta con provvedimento del Giudice dell'esecuzione e in nessun caso saranno sospese o ritardate su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice.

L'esperto, con distinto deposito, all'esito del completamento delle operazioni e di specifica risposta su ogni punto richiesto (anche negativa) può depositare istanza di liquidazione di un acconto nella misura stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

Si precisa che entro 30 giorni dalla aggiudicazione dell'ultimo dei beni pignorati ha l'onere di depositare la richiesta di liquidazione del compenso.

Concede al perito fondo spese di € 400,00 che pone a provvisorio carico del creditore procedente.

Rieti, 21/05/2023

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. ssa Barbara Vicario

