



**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva N. \$\$numero_ruolo\$\$/\$\$anno_ruolo\$\$ R.G.E.

contro ... (C.F. ...)

Giudice dell'Esecuzione G.O.P. avv. Nunzia Corini

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

Il giudice dell'esecuzione,
vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura,
preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2 c.p.c.,
visto l'art. 569 c.p.c.,
visti gli artt. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c.,

NOMINA ESPERTO

nel presente procedimento ...

che presterà **giuramento telematico** mediante sottoscrizione digitale del modello scaricabile dal sito del tribunale nella sezione "Vendite Giudiziarie", da depositare telematicamente entro il termine di **15 giorni dal ricevimento del presente provvedimento**;

dispone che l'esperto

rediga la perizia utilizzando il modello pubblicato sul sito istituzionale del Tribunale;

invita l'esperto

- **a non formulare istanze di proroga** (che saranno prese in considerazione soltanto ove tempestivamente presentate ed in casi di particolare difficoltà di redazione della perizia in relazione alla necessità di sanare eventuali difformità catastali o per altre gravi ragioni che dovranno essere dettagliatamente motivate);
- **a rispettare i termini per il deposito dell'elaborato**, considerato che il Custode viene contestualmente nominato (v. sotto) e quindi non sussisterà più il problema di non riuscire ad accedere all'immobile;
- **a comparire all'udienza ex art. 569 c.p.c.** sotto indicata per rendere spiegazioni, pena la revoca del mandato, qualora non abbia depositato l'elaborato o nel caso in cui abbia presentato richiesta di proroga non evasa dal G.E. in quanto tardiva o non conforme ai criteri di cui sopra;

dispone che l'esperto

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc,

segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi; **a tale scopo il G.E. fornisce all'esperto espressa autorizzazione ad accedere alle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e ad estrarre copia delle necessarie dichiarazioni di successione;**

successivamente, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173- *bis* ultimo comma disp. att. c.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso;

provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, *e-mail* o *fax*, dell'inizio delle operazioni peritali:

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-*bis* disp. att. c.p.c.;
2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
7. a verificare l'esatta 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; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da *web*), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

alleggi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.;

riferisca 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 giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.

AUTORIZZA L'ESPERTO

- ad accedere ad ogni documento necessario ad assolvere all'incarico, compresi i documenti relativi a rapporti di locazione in capo alla parte esecutata e successioni riguardanti sia la parte esecutata sia i soggetti coinvolti nei passaggi del ventennio, anche in possesso di Pubbliche Amministrazioni, nessuna esclusa, e ad estrarne copia;
- a richiedere l'estratto di matrimonio dei debitori e/o degli esecutati, con annotazioni a margine sul regime patrimoniale.

* * * * *

DISPONE

che il creditore procedente versi in favore dell'esperto stimatore un acconto di euro 500,00 oltre accessori per consentirgli l'inizio delle operazioni di stima;

* * * * *

FISSA

l'udienza ex art. 569 c.p.c. del ... ad ore ...

per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti.

Dispone che il creditore fondiario o, in mancanza, il creditore procedente provveda a versare **fondo spese di euro 4.500,00 su assegno circolare** intestato alla procedura da esibire al giudice dell'esecuzione all'udienza *ex art. 569 c.p.c.*, pena l'estinzione della stessa (cfr. Cass. 26373/2008, Cass. 1064/2005).

Rende noto che in tale udienza:

- potrà essere concesso un termine non superiore a quarantacinque giorni per l'eventuale integrazione della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2 c.p.c. che sia risultata lacunosa o incompleta, o su istanza dei creditori per giusti motivi;
- 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.;
- avrà luogo l'eventuale riconoscimento e/o contestazione da parte del debitore dei crediti vantati dai creditori intervenuti senza titolo esecutivo *ex art. 499 c.p.c.*;
- 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 cpc 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-*bis* c.p.c., il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può, sentito il debitore, 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 o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto;

* * * * *

NOMINA CUSTODE

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona/Crema

L'Istituto Vendite incaricato è onerato di comunicare immediatamente al G.E. (e comunque non oltre cinque giorni dalla comunicazione del presente provvedimento) se l'incarico affidato attiene a beni non ricadenti nell'ambito territoriale di propria rispettiva pertinenza, come da elenco e mappa in uso all'Ufficio e noto ai custodi, così che, in caso di originaria assegnazione non rispettosa di tali criteri, il GE possa procedere alla nomina dell'IVG corretto.

Ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c. il Custode collabora con l'esperto nominato al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. redigendo apposita relazione informativa entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione dell'incarico.

Il Custode provvederà a relazionare sugli accessi effettuati segnalando al GE lo stato di fatto riscontrato nell'immobile, con particolare riguardo agli effettivi occupanti, nonché all'atteggiamento collaborativo degli stessi.

Se l'immobile è libero, il Custode provvederà a prenderne immediato possesso.

Se l'immobile è occupato da terzi titolati provvederà, tra l'altro, a richiedere formalmente e a riscuotere eventuali frutti civili, da riversare nel conto corrente della procedura che, se non in essere, a tale scopo è autorizzato ad aprire; in caso di morosità, ne darà comunicazione al G.E. affinché assuma le decisioni del caso.

Se l'immobile è occupato senza titolo, il Custode dovrà rappresentare la situazione al Giudice dell'esecuzione, affinché questi valuti (dopo aver sentito il creditore) se consentire, seppur temporaneamente ed in modo precario, l'occupazione, a fronte della corresponsione di un'indennità o disporre la liberazione del bene.

Se l'immobile è occupato dal debitore il Custode dovrà verificare periodicamente lo stato e la consistenza dell'immobile, 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. Comunicherà al Giudice dell'esecuzione gli eventuali inadempimenti di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. per le necessarie determinazioni.

Al Custode, come al debitore, è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non autorizzato dal Giudice dell'esecuzione.

Il Custode verificherà periodicamente lo stato e la consistenza dell'immobile, segnalando eventuali anomalie o esigenze, quali interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione. Il Custode provvederà, inoltre, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato ed eserciterà le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità.

Il Custode dovrà far visionare l'immobile ad eventuali soggetti interessati all'acquisto, la cui richiesta di visita deve pervenire tramite portale delle vendite pubbliche, avvertirà il debitore e i familiari che gli stessi hanno il dovere di consentire e di non ostacolare il diritto di visita di potenziali acquirenti, di non impedire lo svolgimento delle attività degli ausiliari del Giudice dell'esecuzione, di tutelare adeguatamente e di mantenere in buono stato di conservazione l'immobile e che, in caso di violazione dei suddetti obblighi e degli altri che la legge pone a loro

carico, il Giudice dell'esecuzione, sentite le parti e il Custode, ordinerà la liberazione dell'immobile pignorato.

Il Custode dovrà rendere conto della sua attività a norma dell'art. 593 c.p.c., depositando nel fascicolo informatico una relazione e rendiconto periodici periodica con cadenza quadrimestrale, fornendo al G.E. ogni informazione ritenuta utile e avendo cura di ad aggiornare circa l'effettiva occupazione dell'immobile; esaurito l'incarico, dovrà depositare il rendiconto della gestione.

Invita, infine, il custode a depositare, al massimo entro 30 giorni dall'espletamento dell'ultimo degli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento, l'istanza di liquidazione del proprio compenso.

Manda alla cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento all'esperto, al creditore pignorante, ai creditori intervenuti e al debitore.

N.B.:

Vista la certificazione notarile si ritiene necessario che il creditore provveda tempestivamente a:

notificare avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c. al/ai creditore/i iscritto/i _____;

notificare avviso ai sensi dell'art. 599 c.p.c. al/ai comproprietario/i _____;

provvedere a sanare la continuità delle trascrizioni;

depositare eventuale estratto di matrimonio con annotazioni o certificato di stato civile dell'esecutato e per l'effetto: ove l'immobile pignorato sia stato acquistato in regime di comunione legale : 1) notificare l'atto di pignoramento anche al coniuge non debitore; 2) trascrivere l'atto di pignoramento anche a carico del coniuge non debitore e procedere alla rettifica della nota di trascrizione dell'originario pignoramento; 3) depositare certificazione delle iscrizioni e trascrizioni anche a carico del coniuge non debitore dalla data dell'acquisto del bene alla data della nuova trascrizione o della trascrizione in rettifica

Cremona, \$\$data_decisione\$\$.

Il Giudice dell'esecuzione
G.O.P. avv. Nunzia Corini