



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.R.G.E.738/2023

Procedente: GREGORIO PIZZI

Esecutato: ROBERTO MATTA

Il giudice dell'esecuzione

dato atto dell'avvenuto deposito dell'istanza di vendita e della documentazione prescritta dall'art.

567 c.p.c.;

visti gli artt. 569 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.;

visto l'art. 560 c.p.c.;

visto il D. Lgs. 10.10.2022, n. 149;

**NOMINA il geom. Mauro Barotto,**

quale esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile, invitandolo a prestare tempestivamente il giuramento in via telematica;

**1) ASSEGNA all'esperto il seguente quesito:**

*"L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:*

- 1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*

4. *indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
5. *indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
6. *verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
7. *indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*
8. *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*
9. *determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*
10. *dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);*

## **2) DISPONE che l'esperto:**

- *controlli preliminarmente la completezza dei documenti di cui all'art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei, avvalendosi se del caso della collaborazione del custode anche in ordine al punto 4 di cui sopra;*
- *comunichi al debitore a mezzo raccomandata A/R inviata al domicilio eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c. (ovvero in difetto presso la cancelleria del G.E.) e alla residenza anagrafica (previa acquisizione di certificato di residenza aggiornato) la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti con l'esperto nel caso di indisponibilità per la data indicata e con l'avvertimento che qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile l'esperto ne darà notizia al G.E., il quale provvederà ad autorizzarlo all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica e ad ordinare la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;*
- *non definisca 'libero' l'immobile utilizzato come abitazione dal debitore e dai suoi familiari;*

- provveda, terminata la relazione che è invitato a redigere utilizzando il modello fornito da Tribù Office 6 rinvenibile sul sito <https://pda.astalegale.net/>, a depositarla telematicamente e ad inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza sotto indicata; nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inviare al perito note alla relazione entro 15 giorni dall'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., provveda a depositare copia delle note stesse almeno 7 giorni prima dell'udienza e a intervenire all'udienza medesima per rendere i chiarimenti necessari;
- provveda altresì, contestualmente al deposito di cui sopra, a depositare telematicamente anche copia della relazione e degli allegati privi dei nominativi del debitore e di eventuali soggetti terzi;
- depositi con modalità telematiche, nei giorni immediatamente successivi al deposito della relazione, la prova della trasmissione della copia della relazione ai soggetti di cui sopra;

**3) FISSA udienza al 08.05.2024 ore 10.30 (aula 68, piano 1°, ingresso 9)**

**per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 569 c.p.c. nonché per la comparizione del debitore e del custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;**

**4) MANDA al creditore procedente**, ove non abbia già provveduto, di notificare e depositare nel fascicolo gli avvisi ex artt. 599 e 498 c.p.c., di notificare agli eventuali comproprietari e creditori iscritti gli avvisi prescritti da tali norme unitamente a copia del presente decreto, alla Cancelleria di comunicare il presente decreto alle parti e agli eventuali creditori iscritti non intervenuti cui risulti già notificato e depositato nel fascicolo l'avviso ex art. 498 C.P.C.;

**5) DISPONE** a favore dell'esperto acconto di €.500,00, oltre IVA, sulle competenze e spese imponibili, con onere a carico del creditore procedente.

Si comunichi alle parti e all'esperto.

Torino, 21.12.2023

Il giudice dell'esecuzione  
dr.ssa Rossella D'Addato



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

N.R.G.E.738/2023

Procedente: GREGORIO PIZZI

Esecutato: ROBERTO MATTA

Il giudice,

vista l'istanza di vendita ed esaminata la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;

visti gli artt. 559 e 560 c.p.c. come modificati dal D.L.vo 10.10.2022 n. 149;

ritenuto opportuno, pur in assenza di un obbligo di legge, incaricare il custode di fornire al debitore le informazioni di cui al punto 4);

**NOMINA la dr.ssa Stefania Goffi CUSTODE**

dei beni pignorati in sostituzione del debitore, con i seguenti compiti:

- 1) contatti nel più breve tempo possibile il debitore executato e/o gli occupanti dell'immobile pignorato al fine di fissare la data del primo accesso al medesimo;
- 2) collabori con l'esperto redigendo entro il termine di 30 giorni relazione informativa specificamente circa lo stato di possesso degli immobili pignorati, allegando il verbale del sopralluogo con indicazione degli adempimenti informativi di cui infra;
- 3) qualora l'immobile sia occupato da terzi, accerti le generalità dell'occupante, l'esistenza di un titolo di occupazione opponibile alla procedura, la scadenza e il corrispettivo pattuito; informi l'occupante senza titolo che il giudice dell'esecuzione provvederà ad emettere l'ordine di liberazione, salva autorizzazione del G.E. alla regolarizzazione della posizione dell'occupante come da Istruzioni generali di custodia di cui al successivo punto 5);
- 4) informi la parte executata:
  - della nomina dell'esperto stimatore e della data fissata dal giudice dell'esecuzione per l'esame della relazione e la delega delle operazioni di vendita;
  - della facoltà di presentare fino a tale data l'istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c. corredata dal deposito di una somma pari al sesto dei crediti vantati dal creditore

precedente e dai creditori intervenuti, comprensivi di capitale, interessi e spese, anche di esecuzione, avvertendolo che quanto più l'istanza sarà tempestiva tanto minori saranno gli interessi e le spese e fornendo tutte le informazioni utili;

- della facoltà del creditore precedente e dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, in caso di trattative col debitore, di formulare istanza di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. per il termine massimo di 24 mesi (una sola volta e non più tardi di 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte);

- della facoltà per il debitore e i familiari che con lui convivono di continuare ad abitare l'immobile sino alla pronuncia del decreto di trasferimento a meno che:

. sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti secondo le modalità che verranno indicate nell'ordinanza del giudice dell'esecuzione;

. sia comunque impedito lo svolgimento delle attività degli ausiliari del giudice, ivi compreso l'esperto nominato, altresì autorizzato a effettuare riprese fotografiche dei beni pignorati;

. l'immobile non sia adeguatamente tutelato o mantenuto in stato di buona conservazione o siano violati altri obblighi di legge;

avvertendolo che in tali casi il giudice potrà ordinare l'immediata liberazione del bene in qualsiasi momento;

5) si attenga per il resto, in quanto compatibili, alle 'Istruzioni generali di custodia' già diramate dalla Sezione esecuzioni immobiliari (in data 1.10.2013 e successive modifiche);

rilevato che il designato ha già reso in cancelleria dichiarazione di disponibilità ad accettare le nomine a custode eventualmente ricevute, lo esonera dal comparire in cancelleria;

dispone a favore del custode fondo spese e acconto sulle competenze di € 300,00 a carico del creditore fondiario se intervenuto o, in mancanza, del creditore precedente.

Torino, 21.12.2023

Si comunichi alle parti, all'esperto e al custode.

Il giudice dell'esecuzione

Dr.ssa Rossella D'Addato