



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA  
Prima Sezione Civile – Gruppo Esecuzioni Immobiliari  
DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

Nella procedura esecutiva n. 273/2021 R.G. Es. Imm. promossa  
Da YODA SPV SRL; con Avv. LA GROTTERIA MARGHERITA

Contro IMMOBILIARE FRATELLI FERRO SRL;

*efo*  
Tribunale Ordinario di Venezia  
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'Esecuzione

rilevato che il creditore procedente ha chiesto disporsi la vendita dell'immobile;  
esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva e constatato in particolare che è  
stata depositata la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., salva verifica della sua  
completezza;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., deve procedersi alla nomina dell'esperto per la valutazione  
dei beni pignorati e per la conseguente determinazione del valore dell'immobile;

ritenuto, altresì, che deve fissarsi udienza per l'audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli  
eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri  
e non intervenuti;

ritenuto, inoltre, che appare necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della  
procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla nomina di un custode in sostituzione del debitore;

p.q.m.

- 1) **nomina quale esperto** per la valutazione di stima dei beni pignorati Arch. VINCENZO DIUCCO  
in favore del quale liquida a titolo di acconto sul compenso l'importo di € 750,00 oltre accessori  
che pone a carico del creditore procedente e/o surrogante, da versarsi allo stesso;
- 2) **fissa ex art. 569 c.p.c., nonché ex art. 600 c.p.c.**, per la audizione del/i debitore/i, delle altre  
parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai  
pubblici registri e non intervenuti, l'udienza del 12/04/2022 ORE 10.00
- 3) **nomina custode** AUUTO DE STEFANI NICOLA  
cui assegna un fondo spese di € 750,00, che pone a carico del creditore procedente e/o surrogante,  
da versarsi nel conto della procedura.

**Conferisce al Custode** i compiti ed i poteri specificati nella circolare n. 8/2020 pubblicata nel sito  
del Tribunale di Venezia.

Dispone che ai sensi dell'art. 569 c.p.c. il perito stimatore accetti l'incarico e presti il giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, contenente il quesito predisposto dai giudici dell'esecuzione e già depositato in cancelleria.

Avvisa l'esperto che dovrà depositare la relazione di stima almeno 30 giorni prima della detta udienza ex art. 569 c.p.c. ed inviargli copia a tutte le parti costituite ed al custode.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento al perito ed al custode a mezzo pec entro cinque giorni.

Manda altresì alla Cancelleria per la notifica ai creditori precedenti ed intervenuti a mezzo pec entro quindici giorni.

Dispone che il creditore procedente o surrogante provveda alla notificazione del presente decreto al/i debitore/i nelle forme ordinarie (presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, ovvero, in mancanza, presso la stessa Cancelleria) almeno 30 gg. prima della udienza, nonché degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti e degli avvisi ex art. 599 c.p.c. e 180 d. att. c.p.c. ai comproprietari non eseguiti.

Venezia, 9, 12. 2021

Il Giudice dell'Esecuzione





Prot. 3584/20

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA  
Prima Sezione Civile – Gruppo Esecuzioni Immobiliari

**Circolare in materia di custodia giudiziaria ex L. n. 8/2020 (di riforma dell'art. 560 c.p.c.)**

Il Magistrato Coordinatore del Gruppo Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia Dott.ssa Gabriella Zanon;  
sentito il Presidente del Tribunale;

premesso che

l'art. 560 c.p.c., così come modificato dalla L. n. 8/2020 di conversione del D.L. n. 162/2019, deve ritenersi applicabile tanto alle procedure esecutive immobiliari promosse dopo il 13.2.2019, quanto alle procedure esecutive promosse prima del 13.2.2019 per le quali non sia già avvenuta aggiudicazione, alla luce del regime transitorio introdotto dall'art. 18-quater comma 2 della legge predetta, il quale prevede che *"In deroga a quanto previsto dal comma 4 dell'articolo 4 del decreto-legge 14 dicembre 2018, n. 135, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 febbraio 2019, n. 12, le disposizioni introdotte dal comma 2 del predetto articolo 4 si applicano anche alle procedure di espropriazione immobiliare pendenti alla data di entrata in vigore della citata legge n. 12 del 2019 nelle quali non sia stato pronunciato provvedimento di aggiudicazione del bene"* (2° comma), e che *"le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche alle procedure di espropriazione immobiliare pendenti alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto"* (3° comma);

considerato che

a sensi e per gli effetti del novellato art. 560 6° comma c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione può, ovvero ancora deve, emettere l'ordine di liberazione, in via anticipata rispetto al decreto di trasferimento, nei soli casi in cui:

- a) l'immobile non sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare (e quindi se l'immobile è abitato da soggetti diversi dalla parte esecutata, se è abitato dai soli familiari del debitore; se l'immobile ha una destinazione diversa da quella abitativa ad es. garage, negozi, terreni, ecc.), e ciò, sempre che l'occupante non vanti un titolo opponibile alla procedura, ex art. 2923 c.c.;
- b) l'immobile sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, ma il bene non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo dell'occupante o degli occupanti, ovvero ancora quando il debitore abbia violato gli altri obblighi che la legge pone a suo carico e tutela degli interessi dei creditori, nonché dei potenziali offerenti e preordinati al corretto e celere svolgimento della procedura esecutiva;

ritenuto che

la verifica dello stato di occupazione dell'immobile, nonché di conservazione e manutenzione dello stesso, ai fini di cui ai commi 3 e 6 dell'art. 560 c.p.c., renda opportuna la sostituzione dell'esecutato nella funzione di custode e la nomina del custode giudiziario già prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e più precisamente già al momento della nomina del CTU per la stima del diritto immobiliare pignorato;

dispone

- che per tutte le procedure esecutive immobiliari (tanto quelle promosse dopo il 13.2.2019, quanto quelle promosse prima del 13.2.2019 purché per queste ultime non sia già stata pronunciata aggiudicazione alla data predetta (di entrata in vigore della Legge n. 12/2019) si applichino le seguenti nuove disposizioni in materia di custodia giudiziaria:

- 1) la sostituzione della parte esecutata nella funzione di custode preconstituito ex lege (art. 559 c.p.c.) dell'immobile pignorato, con il custode giudiziario, salvo diverso provvedimento del G.E. avverrà contestualmente alla nomina del CTU per la stima del bene pignorato;
- 2) la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari comunicherà al CTU il decreto di nomina del custode giudiziario ed a quest'ultimo il decreto di nomina del perito dell'Ufficio, di modo che i predetti possano coordinarsi nello svolgimento delle rispettive attività;
- 3) il custode giudiziario eseguirà preferibilmente il primo accesso nell'immobile insieme al CTU incaricato delle operazioni peritali, anche per la verifica dei presupposti di cui all'art. 560, 3° comma c.p.c. e per la verifica dello stato di conservazione/manutenzione dell'immobile ai fini di cui al successivo 6° comma: se del caso avvalendosi della forza pubblica e del fabbro, previa autorizzazione del G.E. ove l'autorizzazione non sia già contenuta nel decreto di nomina del custode;
- 4) la verifica di cui al punto che precede dovrà:
  - 4.1) estendersi anche all'eventuale esistenza di unioni civili e di convivenze more uxorio, ex L. n. 76/2016 ed avvenire anche con l'esame (ovvero con l'acquisizione se non precedentemente effettuata dall'esperto stimatore) del certificato di stato di famiglia dell'esecutato, del certificato di residenza del predetto e dei suoi familiari e delle risultanze dei registri dello stato civile, oltre ad ogni altro elemento utile (comprese eventuali bollette delle utenze di luce, gas, ecc. e la presenza all'interno dell'abitazione dei beni di cui all'art. 514, n. 2 c.p.c.);
  - 4.2) essere eseguita attraverso report fotografico e descrittivo dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e dovrà sempre essere seguita dal deposito nel fascicolo dell'esecuzione di una relazione scritta al G.E.;
- 5) a far data dal primo sopralluogo il custode giudiziario dovrà eseguire periodici sopralluoghi dell'immobile per la verifica della permanenza, ovvero ancora della modifica, dei presupposti indicati nei punti 3 e 4 che precedono, vigilando affinché il debitore e il suo nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità: con onere per il custode giudiziario di relazioni di aggiornamento al G.E.;
- 6) ove risulti che l'immobile non sia più abitato dall'esecutato o ancora ove risulti che l'occupante non sia titolare, ovvero ancora non lo sia più, di un diritto opponibile alla procedura, ovvero ancora quando l'immobile abbia una destinazione diversa da quella abitativa (ad esempio garage, negozi, terreni, ecc.), il custode giudiziario dovrà presentare istanza al G.E. affinché quest'ultimo, sentite le parti previa eventuale fissazione di udienza, emetta ordine di liberazione al più tardi con l'ordinanza di vendita e di nomina del professionista delegato;
- 7) analogamente, ove risulti che l'esecutato e/o i suoi familiari non mantengano, ovvero ancora non conservino il bene con la diligenza del buon padre di famiglia compiendo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendessero necessarie, ovvero ancora ponessero in essere atti o azioni dirette a danneggiarlo, ovvero ancora ingiustificatamente ostacolassero le visite degli interessati all'acquisto, ovvero ancora i sopralluoghi del custode giudiziario, quest'ultimo dovrà presentare istanza al G.E. affinché quest'ultimo, sentite le parti, ne ordini la liberazione;
- 8) nel caso di ordine di liberazione anticipato rispetto al decreto di trasferimento (e dunque nei casi di cui ai punti 6 e 7 che precedono), **la liberazione dell'immobile** avverrà con le modalità deformalizzate introdotte con la L. n. 119/2016 di conversione del D.L. n. 59/2016, a spese della procedura esecutiva ed a cura del custode giudiziario, il quale dovrà attenersi alle seguenti indicazioni (salvo altre impartite dal G.E.):
  - 8.1) una volta emesso dal G.E. l'ordine di liberazione il custode inviterà per iscritto l'occupante a liberare spontaneamente l'immobile avvertendolo che, ove a ciò non provveda nel termine di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione, si procederà alla liberazione del bene, anche avvalendosi del fabbro (e di eventuali altri ausiliari ex art. 68 c.p.c.) e con l'ausilio della forza pubblica;
  - 8.2) decorso inutilmente il termine concesso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile come indicato al punto 8.1) che precede, senza alcun ulteriore avviso;
  - 8.3) qualora nell'immobile si trovino **beni mobili** che non debbano essere consegnati, con la comunicazione di cui sopra il custode darà avviso alla parte tenuta al rilascio di asportarli nello



- stesso termine, salvo termine inferiore nei casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi; con l'espresso avvertimento che, ove a ciò non sia provveduto, i beni medesimi saranno considerati abbandonati e saranno asportati e smaltiti a cura del custode. Dell'intimazione deve essere dato atto a verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode;
- 8.4) quando nell'immobile vi siano beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi, con le stesse modalità di cui sopra;
- 9) in tutti gli altri casi diversi da quelli di cui al punto n. 8 che precede, e dunque nel caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare e non sia stato pronunciato ordine di liberazione anticipato, per la liberazione dell'immobile e dei mobili in esso eventualmente contenuti il custode giudiziario dovrà attenersi alle seguenti disposizioni (salvo altre diverse che fossero di volta di volta impartite dai singoli G.E.):
- 9.1) qualora l'aggiudicatario/assegnatario intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, dovrà presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e del deposito delle spese di trasferimento, un'apposita istanza scritta e sottoscritta, della quale il custode giudiziario dovrà dare sollecita comunicazione al G.E. mediante deposito di una nota nel fascicolo dell'esecuzione; in tale caso il custode giudiziario provvederà all'attuazione dell'ordine di liberazione cui all'art. 586, 2° comma c.p.c., a spese della procedura esecutiva, operando con le seguenti modalità:
- dovrà anzitutto subito informare il delegato alla vendita dell'istanza dell'aggiudicatario / assegnatario, in quanto la bozza del decreto di trasferimento, da presentarsi al G.E. per la sottoscrizione, prima del capo "INGIUNGE al debitore esecutato, al custode giudiziario e a chiunque sia in possesso dei beni immobili senza legittimo titolo alla procedura (ecc. ecc.)", dovrà contenere l'inciso "letta l'istanza dell'aggiudicatario / assegnatario in data \_\_\_\_\_, visto l'art. 560, 6° co. c.p.c. ex L. n. 8/2020"
  - una volta emesso dal G.E. il decreto di trasferimento lo comunicherà all'esecutato, o al terzo occupante, invitandolo a liberare spontaneamente l'immobile e avvertendolo che, in caso di mancata liberazione entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione, si provvederà alla liberazione del bene anche con il fabbro (e di eventuali altri ausiliari ex art. 68 c.p.c.) e con l'ausilio della forza pubblica;
  - quando nell'immobile si trovino beni mobili che non debbano essere consegnati, nella medesima comunicazione darà avviso all'intimato che nello stesso termine l'immobile dovrà essere sgomberato dei beni mobili ivi contenuti, con l'espresso avvertimento che, in caso di mancato sgombero volontario, i beni medesimi saranno considerati abbandonati e saranno asportati e smaltiti a cura del custode. Dell'intimazione dovrà dato atto a verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode;
  - quando nell'immobile vi siano beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al sopra;
  - decorso inutilmente il termine di cui sopra e senza alcun ulteriore preavviso, il custode giudiziario, entro i successivi 60 giorni e comunque entro il termine ultimo di giorni 120 dalla comunicazione del decreto di trasferimento, provvederà alla liberazione dell'immobile anche avvalendosi del fabbro (e di eventuali altri ausiliari, ex art. 68 c.p.c.) e con l'ausilio della forza pubblica e provvederà a spese della procedura esecutiva allo sgombero ed allo smaltimento dei beni mobili in esso convenuti;
- 9.2) in difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile se ne dovrà occupare lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c., al pari dello sgombero dei beni mobili eventualmente presenti.

Venezia, 23 dicembre 2020

Il Magistrato Coordinatore  
Dott.ssa Gabriella Zanon

*Gabriella Zanon*

Si dispone che il presente provvedimento sia comunicato al Presidente del Tribunale, alla Presidente della I sezione Civile, ai GOT del gruppo esecuzioni mobiliari, al Direttore dott.ssa Clara Santin, al Funzionario Giacomo Torto, al personale della Cancelleria delle esecuzioni immobiliari, al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Venezia, al Presidente dell'ANPEV, al Presidente del Consiglio dell'Ordine dei Commercialisti di Venezia, al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Architetti di Venezia, al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri di Venezia, al Presidente del Consiglio dell'Ordine dei Geometri di Venezia, al Presidente del Consiglio dell'Ordine dei Dottori agronomi e forestali, all'associazione di Professionisti Delegati C.U.S.T.O.D.I.A. (all'indirizzo [info@custodiavenezia.it](mailto:info@custodiavenezia.it)), nonché inserito nel sito WEB del Tribunale.

Il Magistrato Coordinatore  
Dott.ssa Gabriella Zanon





**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.**

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pag. 1, indicandone le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

**Quesiti**

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento - **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
    - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - atti di asservimento urbanistici
    - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - altri pesi e limiti d'uso

2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni
  - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, della eventuale garanzia per vizi occulti, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene **al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quella di cui al punto 8 bis;**
- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

**L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.**

Al momento del deposito delle relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



# AVVISO AGLI STIMATORI

## CONTENUTO DELLA SCHEDA RIASSUNTIVA DA ALLEGARE ALLA CONSULENZA.

### PREMESSA

Premesso che il notevole incremento delle procedure esecutive intervenuto negli ultimi due e mezzo (più del 100 %) ha determinato un corrispondente incremento delle procedure esecutive che vengano trattate in ciascuna udienza ed un conseguente notevole allungamento della durata delle udienze;

considerato che all'udienza ex art. 569 c.p.c. il G.E., prima di disporre la vendita dei beni pignorati, deve effettuare alcuni adempimenti preliminari essenziali, quali la verifica del buon esito degli avvisi ai creditori iscritti ed agli eventuali comproprietari, l'esame del prezzo di stima dell'immobile pignorato, l'individuazione del luogo in cui è sito il bene pignorato;

che, in particolare, tali ultimi due adempimenti sono essenziali al fine di decidere se delegare o meno la vendita e di individuare il nominativo del delegato nella zona geografica più vicina al bene pignorato;

che tutti gli adempimenti sopra evidenziati comportano complessivamente un notevole dispendio di tempo nella consultazione delle consulenze al fine di individuare i punti che interessano per i fini sopra esposti;

che al fine di effettuare celernente tali adempimenti,

Si invitano gli stimatori ad allegare ad ogni relazione di consulenza --  
come prima pagina (la seconda sarà il sommario) una scheda  
contenente le seguenti informazioni:

- 1) Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati;
- 2) Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari;
- 3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati;
- 4) Indicazione del prezzo di stima.

12

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**MODELLO GIURAMENTO CTU**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. \_\_\_\_\_

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_ nel procedimento

con giudice \_\_\_\_\_ è personalmente comparso

l'esperto \_\_\_\_\_ iscritto all'Ordine/Albo \_\_\_\_\_ della provincia

di \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_ con la seguente eventuale specializzazione \_\_\_\_\_

Che presta giuramento pronunciando la seguente formula:

**“Giuro di adempiere bene e fedelmente all’incarico affidatomi al solo scopo di far  
conoscere al Giudice la verità”**

L.C.S. L'Esperto \_\_\_\_\_

Il Cancelliere \_\_\_\_\_