



TRIBUNALE DI COMO
Sezione Prima Civile - Esecuzioni Immobiliari

DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 CPC

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Luciano Pietro Aliquo'

letta l'istanza di vendita dei beni pignorati ai sensi dell'art. 567 cpc;
preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, co 2, cpc;
ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 cpc, debba procedersi alla nomina di un Esperto per la relazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;
considerato che, ai sensi dell'art. 559 c.p.c., è necessario provvedere alle attività di amministrazione o conservazione del cespite mediante la designazione di un Custode Giudiziario, individuato tra i professionisti inseriti nell'elenco redatto ai sensi dell'art 179 ter disp att cpc, al fine di consentire una migliore gestione del compendio pignorato, un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto ed, in ogni caso, un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva;
rilevato che è necessario fissare udienza per la comparizione delle parti (debitore/i e creditore/i), degli eventuali comproprietari ex art 599 cpc e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti ex art 498 cpc;

NOMINA ESPERTO

Ing. Romagnoni Olga per la stima dei beni immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita,

AUTORIZZA

l'Esperto:

- ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante del compendio pignorato;

DISPONE

che l'Esperto esegua il primo accesso al bene pignorato unitamente al Custode Giudiziario nel più breve tempo possibile **(entro e non oltre 20 gg dall'accettazione dell'incarico)**;
che l'Esperto comunichi all'ausiliario visurista, nel più breve tempo possibile, la formazione dei lotti;

che l'Esperto rediga perizia di stima secondo quanto disposto dagli artt. 568, co 2, cpc e 173 bis disp. att. c.p.c, utilizzando il gestionale di prassi usato nelle procedure del Tribunale di Como;

FORMULA

all'Esperto il seguente quesito:

“Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione a mezzo pec ovvero quando non è possibile a mezzo posta ordinaria, al debitore, al creditore procedente ed agli eventuali comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all’immobile, l’Esperto:

1. PROVVEDA:

- al controllo, in collaborazione con il Custode Giudiziario, della eventuale carenza o inidoneità (per gli aspetti catastali, estimativi, planimetrici, urbanistico edilizi e di edilizia residenziale ed agevolata) della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente ex art 567 co 2 cpc, segnalando immediatamente all’ausiliario visurista la documentazione mancante o inidonea ex art 173 bis disp att. cpc;

- alla esatta individuazione dei beni dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti ai fini della vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice dell’Esecuzione (più avanti anche G.E.), ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;

- alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, con particolare riferimento all’individuazione temporale della costruzione del bene, precisando se il bene risulta edificato in epoca precedente al 1942 oppure tra il 1942 ed il 1967 e indicando i riferimenti ai titoli edilizi, se esistenti; laddove il bene risultasse edificato successivamente al 1967 dovranno essere indicati gli estremi dei titoli edilizi; in ogni caso, attesterà la presenza del certificato di abitabilità/agibilità. In caso di esistenza di opere abusive, effettuerà il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 DPR 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificherà 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; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’articolo 46, comma 5 DPR 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

- a controllare se il bene staggito consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, comunicandolo al ge al fine di imporre al creditore di procedere alle comunicazioni agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili stessi e all’ente erogatore del finanziamento territorialmente competente (art.1, co. 376, 377 e 378 legge 178 /2020), previa sospensione delle operazioni di stima;

- alla formazione di eventuali lotti, per gruppi omogenei di beni, funzionali e comunque che possano suscitare per quanto possibile l’appetibilità del mercato immobiliare se la natura degli immobili lo consenta;

- all’identificazione catastale degli immobili, anche avvalendosi dell’ausiliario esperto visurista nominato nel presente decreto, accertando l’esatta rispondenza dei dati specificati dell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, relazionando in merito alla regolarità catastale sia presso il Catasto Terreni che presso il Catasto Fabbricati e 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, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

- alla redazione, ove necessaria in base alla normativa vigente, dell’attestato di certificazione energetica, provvedendo a motivare l’eventuale non necessità dell’attestato medesimo ovvero l’eventuale insussistenza dei relativi requisiti e, in tale ultimo caso, la sanabilità delle carenze eventualmente riscontrate ed i costi all’uopo necessari, previa assunzione delle informazioni op-

portune presso gli Uffici competenti; nel caso in cui il perito non fosse abilitato al compimento di tale attività certificativa, lo stesso è autorizzato a rivolgersi ad altro tecnico di fiducia dotato delle relative abilitazioni ed abilità professionali, esponendo a titolo di spese il costo a tal fine sostenuto ed opportunamente documentato, previa comunicazione al G.E.;

2. **REDIGA**, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando in ciascuna di tali relazioni:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; **ATTENZIONE:** per ciascun bene o unità immobiliare componente il lotto, che risulti singolarmente accatastata, dovrà essere indicato il relativo valore di stima, oltre che attestata la superficie a seguito di rilievo metrico effettuato sul posto;

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- lo stato di possesso degli immobili, previa effettuazione d'ispezione presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate al fine di precisare se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto ovvero contratto di locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, rammentando che, in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, il G.E. disporrà integrazione della perizia senza ulteriore compenso e senza liquidare alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

- i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, pronunciandosi in particolare ed in ogni caso esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

a) 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.)

b) per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

. iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

. eventuali difformità urbanistico-catastali, urbanistico-edilizie o solo catastali.

c) Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

. l'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione relative al singolo lotto (es. spese condominiali ordinarie);

. eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, relative al singolo lotto;

. eventuali spese condominiali scadute non pagate nel biennio anteriori alla data della perizia relative al singolo lotto;

. eventuali contenziosi in corso;

d) 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;

la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

e) 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, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto elettrico, Impianto idrico, Impianto termico) indicando, per ciascun elemento, l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la presenza (o l'assenza) della relativa certificazione di conformità;

f) eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

g) la valutazione complessiva 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 totale; 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 forfetario 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; nel caso sia rilevata la presenza di rifiuti tossici o nocivi, relazionare ove possibile sulle tipologie dei rifiuti, sulle modalità e sull'urgenza del loro smaltimento; sempre ove possibile l'indicazione dei costi relativi a quest'ultimo; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; precisi altresì in caso di contratti di affitto o di locazione opponibili alla procedura l'eventuale percentuale di abbattimento forfetario o adeguamento della stima dei beni pignorati;

h) nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota pignorata, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, precisando infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima un particolareggiato corredo fotografico per verificare le reali condizioni dell'immobile sia all'esterno che all'interno nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4. **ALLEGHI** altresì le prove delle comunicazioni di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali) e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia almeno 30 gg prima dell'udienza ex art 569 cpc a mezzo pec o qualora non fosse possibile a mezzo posta ordinaria; copia contratto di locazione estratto dai competenti uffici corredato degli estremi dell'avvenuta registrazione; copia documento d'identità (o in mancanza copia cartellino della carta d'identità estrat-

to dall'Anagrafe comunale) della parte esecutata ed eventuale occupante; copia certificato di residenza parte esecutata e degli eventuali occupanti; copia del certificato di stato civile;

5.**ALLEGHI** il perito una copia cartacea della bozza di ordinanza, generata automaticamente dal programma;

6. **DEPOSITI** due versioni della perizia di stima, di cui una completa dei relativi allegati e un'altra redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

7. **DEPOSITI:**

la perizia relativa al singolo lotto (indicaz.:Perizia);

la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.:Planim);

le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicaz.:Foto);

8.**PROVVEDA** a inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo pec ovvero ove non fosse possibile a mezzo posta ordinaria;

9.**ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi Uffici, previo avviso al creditore procedente, 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 con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

10. **RIFERISCA** senza dilazione al G.E. ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, indicando le necessità e/o esigenze, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E. previa istanza della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

11.**FORMULI** eventuale istanza di proroga dei termini per il deposito della relazione di stima **SOLO PRIMA** della scadenza dei termini assegnati ex art 154 cpc , indicando specificamente le cause oggettive non imputabili al perito e documentando i motivi della proroga nonché il tempo necessario al deposito con contestuale richiesta di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito;

12. **PROVVEDA**, in caso di proroghe motivate da omissioni o ritardi degli Uffici pubblici nel rispondere alle richieste di accesso agli atti, ad inserire nell'istanza rivolta all'ufficio tecnico comunale o nell'eventuale diffida il richiamo al reato di omissione di atti d'ufficio di cui all'art. 328, comma secondo, c.p. secondo cui "[...] il pubblico ufficiale o l'incaricato di un pubblico servizio, che entro trenta giorni dalla richiesta di chi vi abbia interesse non compie l'atto del suo ufficio e non risponde per esporre le ragioni del ritardo, è punito con la reclusione fino ad un anno o con la multa fino a € 1.032. Tale richiesta deve essere redatta in forma scritta ed il termine di trenta giorni decorre dalla ricezione della richiesta stessa.

NOMINA CUSTODE GIUDIZIARIO

La dott.ssa Minafra Elena

DISPONE

che il nominato Custode Giudiziario provveda:

- al controllo, anche avvalendosi dell'ausiliario visurista designato ed in collaborazione con l'Esperto: a) della corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti e dai registri pubblici; b) delle implicazioni legali delle eventuali carenze o inidoneità rilevate dall'Esperto nella documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente ex art 567 co 2 cpc (incluse quelle inerenti l'eventuale occupazione con o senza titolo, la relativa opponibilità dei titoli, ecc.) previo rifacimento delle visure ipocatastali presso la conservatoria dei RR II;

- a fornire ausilio tecnico - giuridico all'Esperto, sempre avvalendosi dell'ausiliario visurista, evidenziando al G.E. eventuali criticità in punto di: a) effettiva titolarità del bene in capo all'esecutato/i; b) continuità delle trascrizioni ex art 2650 cc (ad es carenza accettazione tacita eredità, ecc); c) esistenza di creditori ipotecari iscritti non avvisati ex art 498 cpc e di comproprietari non avvisati ex art 599 cpc; d) necessità di estensione del pignoramento da altri beni dell'esecutato non pignorati, ma utili o necessari per garantire l'appetibilità del bene; e) esistenza sui beni pignorati, o anche solo su una parte degli stessi, di un sequestro penale o confisca penale, segnalando se iscritti o trascritti; f) verifica del regime di comunione legale in cui ricadano i beni pignorati ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- ad informare il G.E. mediante relazione informativa da depositare entro 30 gg qualora riscontri discordanze o inesattezze a seguito dei controlli di cui al punto che precede;
- ad eseguire il primo accesso al bene pignorato unitamente all'Esperto stimatore nel più breve tempo possibile (entro e non oltre 20 gg lavorativi dall'accettazione dell'incarico) redigendo il relativo verbale, identificando gli occupanti;
- qualora l'immobile sia già libero da persone, ad acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi, con l'ausilio di un fabbro e spese a carico della procedura;
- ove l'immobile sia abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, a tenerne conto ai fini della liberazione dell'immobile che sarà ordinata contestualmente al decreto di trasferimento, salvo che sussistano ostacoli di qualunque tipo alla visita dell'immobile ovvero in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, o di violazione di altri obblighi di legge; in tali casi sarà emessa immediatamente l'ordinanza di liberazione;
- ove l'immobile sia occupato da soggetti terzi, ad accertare quale sia il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione, affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.), provvedendo ad acquisirne copia ed allegarlo agli atti della procedura, verificando la data di registrazione (in data antecedente o posteriore al pignoramento e/o all'eventuale ipoteca), la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio oppure - in difetto - indicherà che l'occupazione ha luogo senza titolo;
- in caso l'immobile sia occupato da un terzo senza titolo ovvero privo di titolo opponibile alla procedura, a segnalarlo al GE non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni ai fini dell'emissione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 560 comma 7 c.p.c.;
- ove l'immobile sia occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura, previa acquisizione del parere favorevole del creditore procedente (o dei creditori procedenti), a darne immediata e completa comunicazione al G.E., ai fini di consentire di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. ovvero anche in ordine all'emissione dell'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., richiedendo all'Esperto di quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato per verificare se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni;
- a segnalare eventuali pericoli e/o necessità di urgenti manutenzioni e ad adottare le adeguate iniziative per la conservazione dell'immobile, ivi compresa la verifica della sussistenza delle assicurazioni all'immobile prescritte dalla legge;
- ad incassare, se dovuti, canoni e frutti riferibili al compendio immobiliare pignorato a riscuotere, se dovuti, canoni, frutti o indennità di occupazione *sine titulo*, autorizzandolo sin da ora ad accendere un conto corrente intestato alla procedura esecutiva indicata in epigrafe presso istituto bancario di fiducia, ai fini del deposito di tali somme;
- in caso di esistenza di contratti di locazione ad uso abitativo, ad intimare, senza necessità di preventiva autorizzazione del G.E., la loro tempestiva disdetta;
- in caso di contratti di locazione ad uso non abitativo, ad intimare, previa autorizzazione del G.E., la disdetta degli stessi;

- in caso di eventuale morosità, per i contratti ad uso abitativo e non abitativo, ove si tratti di contratti opponibili alla procedura, a richiedere al G.E. se avviare azioni di sfratto per ottenere la liberazione degli immobili.

NOMINA AUSILIARIO ESPERTO VISURISTA CERTIFICATO

ai sensi dell'art. 68 c.p.c., Emmemme, che coadiuverà il soprannominato Esperto stimatore nella verifica, disponendo che provveda al controllo:

a) dell'esatta e completa identificazione del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, nonché della sua corrispondenza con le risultanze degli atti relativi a tale diritto e alla sua titolarità in capo al debitore esecutato, oltre che della sua corrispondenza con le risultanze dei pubblici registri immobiliari; b) dell'esattezza delle informazioni contenute nella relazione dell'Esperto stimatore; c) dell'appartenenza al debitore esecutato del diritto (nella quota staggita) oggetto del processo esecutivo, previo rifacimento delle visure ipotecarie e catastali ultraventennali, accertando la serie continua e non interrotta di atti traslativi ai sensi dell'art.2650 c.c. risalenti sino al primo atto trascritto anteriormente al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento; d) della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente, accertando la completezza dell'elenco dei pesi, vincoli, oneri reali e delle altre formalità pregiudizievoli, stilando l'elenco dei creditori muniti di causa legittima di prelazione iscritti e degli eventuali soggetti terzi cui vada notificato l'avviso di vendita, avendo cura d'indicare per le iscrizioni ipotecarie volontarie se derivanti da credito fondiario, da apertura di credito, da cambiale ipotecaria, oppure da altra tipologia di finanziamento; e) dell'esistenza di eventuali modifiche catastali sopravvenute o di nuove formalità pubblicitarie pregiudizievoli;

DISPONE

che, ove il visurista riscontri discordanze o inesattezze a seguito dei controlli svolti provveda ad informare il G.E. mediante tempestiva trasmissione degli atti;

AUTORIZZA

il Custode Giudiziario e l'Ausiliario visurista ad accedere al fascicolo della procedura

ASSEGNA

a titolo di fondo spese/acconto compenso € **700,00** in favore dell'Esperto; di € **500,00** in favore del Custode Giudiziario e di € **400,00** in favore dell'ausiliario visurista, spese da versarsi a cura del creditore istante la vendita entro 10 gg dal giuramento degli ausiliari; tali somme, oltre IVA e cassa di previdenza ove dovuti, saranno fatturate al creditore procedente a cura dei soggetti indicati;

FISSA

per la audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c. **l'udienza del 19.12.2024 ore 10.15 avanti a sé;**

DISPONE

che il nominato ESPERTO, il CUSTODE GIUDIZIARIO e l'AUSILIARIO ESPERTO VISURISTA CERTIFICATO accettino l'incarico ed effettuino il giuramento mediante dichiarazione (secondo l'allegato modello) da depositarsi telematicamente nel fascicolo dell'esecuzione entro 7 giorni dalla comunicazione del presente decreto come da modello allegato;

DISPONE

- che l'ESPERTO terminata la relazione, ne invii copia, unitamente alla relazione dell'ausiliario visurista, e contestualmente al deposito in cancelleria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **entro il termine di 30 (trenta) giorni prima della udienza** già fissata ex art 569 cpc a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi;

- che l'AUSILIARIO ESPERTO VISURISTA CERTIFICATO provveda all'inoltro all'Esperto della propria relazione, **entro il termine di 60 (sessanta) giorni antecedenti l'udienza** ex art. 569 c.p.c., sopra calendarizzata;

- che le parti potranno depositare alla predetta udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito sempre a mezzo pec ovvero se non

possibile a mezzo di posta ordinaria. In tal caso l'Esperto dovrà depositare entro la stessa predetta udienza nota delucidativa sulle questioni sollevate dalle parti.

AVVISA

la parte debitrice eseguita

- che alla udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita dell'immobile con delega delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.; che è sua facoltà per impedirla, di proporre istanza di conversione del pignoramento ex art 495 cpc (cioè chiedere di sostituire all'immobile pignorato una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e a quelli intervenuti, comprensiva di interessi e spese, oltre quelle di esecuzione) depositandola in cancelleria previo versamento di 1/6 della somma complessiva dei crediti inseriti nella procedura e la restante parte in un massimo di 48 (*quarantotto*) rate mensili purché la relativa istanza sia proposta a pena di inammissibilità entro e non oltre l'udienza sopra indicata;
- che può ricorrere, se ne sussistano i presupposti, all'ausilio di un organismo di composizione della crisi per l'avvio di percorsi o di strumenti di regolazione della crisi;
- che il debitore, unitamente al suo nucleo familiare, può continuare ad abitare il compendio pignorato sino alla pronuncia del decreto di trasferimento a condizione che consenta l'accesso al Custode Giudiziario ed all'Esperto stimatore nonché ai potenziali acquirenti, e provveda a tutelare adeguatamente l'immobile e le sue pertinenze, mantenendolo in buono stato di conservazione e rispetti gli obblighi sulla stessa incombenti (ad es.: ordinaria manutenzione, riparazione danni, pagamento spese condominiali, etc.); in difetto, il G.E. ne ordinerà la liberazione anche prima dell'emissione del decreto di trasferimento;
- che per le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili diversi dall'abitazione il G.E. valuterà di volta in volta la liberazione dell'immobile pignorato (anche in relazione all'eventuale esistenza di contratti di locazione);
- che, ove sia pignorata solo una quota del bene, e gli altri contitolari non intendano rendersi acquirenti della quota, potrà essere venduto l'intero immobile, previa instaurazione del giudizio di divisione; che, per evitare la vendita dell'immobile, è auspicabile che si raggiunga un accordo con tutti i creditori pagando i debiti per conto del debitore, altrimenti l'esecuzione proseguirà comunque;
- che con istanza depositata non oltre 10 gg prima dell'udienza sopra indicata può chiedere al G.E. di disporre la vendita diretta dei beni pignorati o di uno di essi secondo le modalità ex art 568 bis e 569 bis cpc per un prezzo non inferiore al prezzo base indicato nella relazione di stima, previo deposito in cancelleria dell'offerta di acquisto e di una cauzione non inferiore al 1/10 del prezzo offerto.

AVVISA

altresì le parti che, in base a quanto disposto dall'art.624-bis c.p.c. il G.E., su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere una sola volta l'esecuzione fino a 24 mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto;

AVVISA

i comproprietari (se esistenti)

che è loro facoltà acquistare la quota della parte debitrice eseguita e che - nel caso in cui essi non intendessero acquistare tale quota - se il compendio risulterà non comodamente divisibile, potrà procedersi, previo scioglimento della comunione, alla vendita giudiziaria dell'intera quota di proprietà, compresa quella dei comproprietari non debitori, con solo diritto per questi ultimi a percepire una proporzionale parte del ricavato della vendita stessa, al netto delle spese di giustizia.

DISPONE

che la Cancelleria provveda alla comunicazione (a mezzo pec ove possibile) del presente provvedimento entro 5 gg al perito estimatore, al Custode Giudiziario, al visurista, ai creditori precedenti ed intervenuti nonché alla parte debitrice eseguita;

INCARICA

il creditore procedente di provvedere almeno 10 giorni liberi prima dell'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c. alla notificazione del presente provvedimento ai comproprietari ex art 599 cpc e se esistenti anche ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.
Como, lì 09/08/2024

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Luciano Pietro Aliquo'



TRIBUNALE DI COMO
Sezione Prima Civile - Esecuzioni Immobiliari

ACCETTAZIONE D'INCARICO E GIURAMENTO/IMPEGNO

Il sottoscritto Esperto stimatore / Ausiliario visurista / Custode Giudiziario

già nominato nella procedura su indicata dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Luciano Pietro Aliquo' con provvedimento del _____

DICHIARA

di accettare l'incarico ricevuto, impegnandosi a fornire assistenza e consulenza al Giudice dell'Esecuzione, nella qualità di Custode Giudiziario/ Esperto / Ausiliario visurista durante l'intero corso della procedura esecutiva con riferimento a ogni problematica di tipo tecnico relativa all'immobile possa insorgere;

GIURA / SI IMPEGNA

ai sensi dell'art 161 cpc e 194 disp att cpc di/a bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidate.

DICHIARAZIONE DI TERZIETA'

Il sottoscritto Custode Giudiziario/ Esperto / Ausiliario visurista già nominato, dopo aver prestato il giuramento di rito/impegno e confermato l'accettazione dell'incarico, dichiara che:

- non sussistono gradi di parentela fino al terzo grado e di affinità fino al secondo grado, di coniugio e di amicizia e/o di inimicizia con le parti del processo esecutivo, ivi compresi i procuratori che le assistono e comunque nei confronti delle stesse non si configurano le ipotesi di cui all'art 51 cpc;
- si impegna a riferire al GE se nel corso del processo possa configurarsi qualche ipotesi di cui al capo sub 1);
- non presta alcuna attività collaterali riconducibile alla compravendita di immobili nell'intero circondari del Tribunale di Como e pertanto non si è adoperato – o si adoperava o si adopererà nel corso del presente incarico – a procurare vendite immobiliari, a svolgere comunque funzione di mediatore o agente immobiliare a prestare attività presso società immobiliari e/o visuristi, a costituire da tramite quale informatore per interessati all'acquisto di immobili oggetto di vendite giudiziarie di questo Tribunale.

Como, il _____

Il Custode Giudiziario / Esperto / Ausiliario Visurista