Tribunale di Cremona
Esecuzioni immobiliari

N. 14/2023 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione G.O.P. avv. Claudia Calubini

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 nella procedura di cui in epigrafe;

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 l'ARCH. SILVIA MANCINI

che presterà **giuramento telematico** mediante sottoscrizione digitale del modello inviato via pec dalla cancelleria delle esecuzioni ai singoli Ordini/Collegi Professionali o scaricabile dal sito del Tribunale nella sezione "Vendite Giudiziarie", da depositare telematicamente **entro 10 giorni dal ricevimento del presente**

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);

Firmato Da: CALUBINI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 416e6cc9384e4c864b2b5fd6d676528e

- **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 c.p.c., 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;

successivamente:

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:

- a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. ed a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-*bis* disp. att. c.p.c.;
- 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.);
- 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 a verificare, nell'ordine:
    - a- se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
    - b- 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;

Firmato Da: CALUBINI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 416e6cc9384e4c864b2b5fd6d676528e

- nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
- 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;
- a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;
- 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;
- 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;

alleghi 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;

alleghi 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, comma 3, disp. att. c.p.c.;

riferisca immediatamente al giudice circa 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;

pone a carico

Firmato Da: CALUBINI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 416e6cc9384e4c864b2b5fd6d676528e

del creditore fondiario o, se assente, del procedente un fondo spese di euro 500 oltre accessori da versare all'esperto designato entro 30 giorni dalla presente comunicazione. Tale acconto verrà poi detratto da quanto riconosciuto in sede di prima liquidazione all'esperto (c.d. liquidazione in acconto) e verrà imputato alle voci dovute *ex* art. 12 D.M. 30.05.2002

* * * * *

FISSA

l'udienza *ex* art. 569 c.p.c. del 16 FEBBRAIO 2024 ad ore 11,20

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 alla suddetta udienza *ex* art. 569 c.p.c., pena l'estinzione della stessa (cfr. Cass. n. 26373/2008, Cass. n. 1064/2005).

Rende noto che in tale udienza:

- potrà essere concesso un termine non superiore a centoventi giorni per l'eventuale integrazione della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2 c.p.c. che sia risultata lacunosa o incompleta;
- 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;

Firmato Da: CALUBINI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 416e6cc9384e4c864b2b5fd6d676528e

– 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 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'IVG di CREMONA

Entro l'udienza *ex* art. 569 c.p.c., il Custode provvederà a relazionare sugli accessi effettuati, segnalando al g.e. lo stato di fatto riscontrato nell'immobile, con particolare riguardo agli effettivi occupanti, nonché all'atteggiamento collaborativo degli stessi ed a riscuotere eventuali frutti civili, riversandoli sul conto corrente che il Custode è sin d'ora autorizzato ad aprire in favore della procedura.

Successivamente all'udienza *ex* art. 569 c.p.c., occorre distinguere le seguenti ipotesi:

1. se l'immobile è liberato od occupato da terzi titolati: il custode provvederà a prendere immediato possesso dell'immobile ed a compiere, tra l'altro, le seguenti operazioni: continuerà nella riscossione di eventuali frutti civili, riversandoli sul conto della procedura aperto dal professionista delegato (anche in subentro a quello eventualmente aperto in precedenza dal custode); a verificare periodicamente lo stato e la consistenza dell'immobile, segnalando eventuali anomalie o esigenze, quali interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione, di intimare lo sfratto al locatario, ecc.; a far visionare l'immobile ad eventuali soggetti interessati all'acquisto, la cui richiesta di visita deve pervenire per il tramite del portale delle vendite pubbliche; a presentare relazione e rendiconto periodici con cadenza quadrimestrale; a fornire ogni altra informazione ritenuta utile;
2. se l'immobile è occupato dal debitore e non è stato emesso l'ordine di liberazione: il custode provvederà a comunicare gli eventuali inadempimenti di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c.; a verificare periodicamente lo stato e la consistenza dell'immobile; a far visionare l'immobile ad eventuali soggetti interessati all'acquisto, la cui richiesta di visita deve pervenire per il tramite del portale delle vendite pubbliche; a presentare relazione e rendiconto periodici con cadenza quadrimestrale; ad aggiornare circa l'effettiva occupazione dell'immobile.

Firmato Da: CALUBINI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 416e6cc9384e4c864b2b5fd6d676528e

Invita 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.

Invita, altresì, il Custode incaricato con la presente a comunicare immediatamente al G.E. (e, comunque, non oltre cinque giorni dalla comunicazione del presente provvedimento), se l'incarico affidato attiene 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 G.E. possa procedere alla nomina del Custode corretto.

* * * * *

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

N.B.: entro la prossima udienza sanare il difetto di continuità delle trascrizioni quanto ai ¾ del foglio 90 mapp. 200 (incorporante il 44) per morte del marito [redacted] (per cui risulta solo una divisione) ed inviare avviso *ex* art. 599 c.p.c. al comproprietario di tutti i lotti staggiti, sig. [redacted]

Cremona, 14/04/2023

Il Giudice dell'Esecuzione

G.O.P. avv. Claudia Calubini

Firmato Da: CALUBINI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 416e6cc9384e4c864b2b5fd6d676528e