



TRIBUNALE DI SONDRIO

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Sondrio

***DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. E
NOMINA DEL PERITO ESTIMATORE E DEL CUSTODE***

Il G.E.,

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.,

NOMINA

Il geom. **CABASSI Sergio**, con studio in Via San Carlo, 7, Tirano (SO), quale esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile, invitandolo a prestare il giuramento presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari secondo le modalità indicate dalla Cancelleria stessa

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:

- a) identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;
- b) 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;
- c) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;
- d) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;
- e) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;
- f) 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;

- g) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- h) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- i) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.
- l) individui, per gli immobili siti fuori Sondrio, i giornali di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata, quotidiani, multi settimanali o settimanali, editi da soggetti iscritti al Registro operatori della comunicazione

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;
- 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 custode e al G.E., il quale provvederà ad ordinare la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;
- provveda alla redazione della relazione di stima esclusivamente secondo lo schema uniforme reperibile presso il sito web di questo Tribunale (cfr. ordine di servizio del Presidente del Tribunale di Sondrio n. 23 del 31.12.2012, Prot. n. 1115 pubblicato sul sito web del Tribunale di Sondrio nella sezione "Servizi ai professionisti", "Informativa per CTU e periti"), da utilizzare in modo tale da dare piena ed esauriente risposta al presente complessivo quesito;
- in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprima parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;
- in caso di immobile pignorato solo per una quota esprima parere sul giudizio di comoda divisibilità; per immobili comodamente divisibili, formuli ipotesi di divisione in natura o con conguaglio; segnali l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;
- provveda, terminata la relazione, a depositarla telematicamente e ad inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta 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 trasmettere telematicamente anche copia della relazione e degli allegati priva dei nominativi del debitore e di eventuali soggetti terzi (schermati mediante l'utilizzo di sigle uguali qualora il soggetto sia lo stesso e diverse in caso contrario);
- 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 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti, del perito e del custode, l'udienza del **19.6.2024, ore 9:00**, stanza 119, piano I, Palazzo di Giustizia di Sondrio;

4) MANDA al creditore procedente ove non abbia già provveduto a 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 e di notificare il presente decreto alle parti, agli eventuali comproprietari e agli eventuali creditori iscritti non intervenuti cui risulti già notificato e depositato nel fascicolo il relativo avviso;

5) AVVISA lo stimatore che acconto gli verrà liquidato all'esito dell'udienza sopra indicata, previa istanza dello stesso munita di nota spese, mentre il compenso finale gli verrà liquidato, sulla base della nota spese prodotta, con applicazione dell'art 161 c. 3 disp. att. c.p.c. e considerata la nota del Ministero della Giustizia del 25.10.2017, all'esito della vendita del compendio pignorato o in caso di estinzione anticipata della procedura;

6) AVVISA il creditore procedente che all'udienza dovrà precisare:

- se intende formulare o meno istanza di pubblicità aggiuntiva a pagamento ex art 490, c. 3 c.p.c., specificandosi fin d'ora che questo Giudice la disporrà soltanto in tale ipotesi, ponendola a provvisorio carico del creditore richiedente, fatta salva la potestà di disporla d'ufficio laddove ravvisasse specifiche e gravi ragioni in proposito;
- quale modalità telematica dovrà seguire il delegato alla vendita per la fissazione delle aste telematiche;

7) AVVISA i creditori pignorante e intervenuti che non oltre trenta giorni prima dell'udienza dovranno depositare un atto, sottoscritto personalmente dal creditore e previamente notificato al debitore esecutato, nel quale è indicato l'ammontare del residuo credito per cui si procede, comprensivo degli interessi maturati, del criterio di calcolo di quelli in corso di maturazione e delle spese sostenute fino all'udienza. In difetto, agli effetti della liquidazione della somma di cui al primo comma dell'articolo 495, il credito resterà definitivamente fissato nell'importo indicato nell'atto di precetto o di intervento, maggiorato dei soli interessi al tasso legale e delle spese successive;

8) AVVISA il debitore che:

- a lui e al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non autorizzati dal giudice dell'esecuzione;
- deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti;
- lui e i familiari che con il medesimo convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino alla pronuncia del decreto di trasferimento, salvo che sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti o comunque impedito lo svolgimento delle attività degli ausiliari del giudice, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato o mantenuto in uno stato di buona conservazione, quando l'esecutato violi gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, a ciò potendo conseguire l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato.

Il G.E.,

rilevato che la sostituzione nella custodia ha certamente un'utilità ai fini della conservazione o dell'amministrazione del bene o per la vendita, per cui deve procedersi, contestualmente alla presente nomina dell'esperto di cui all'articolo 569 c.p.c., alla nomina del custode giudiziario,

visti gli artt. 559 e 560 c.p.c., come novellati dal D.Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149,

- a) nomina **custode** dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, la **dott.ssa Anna CAVAGNOLO**, ferma restando l'autorizzazione al debitore a continuare ad occupare l'immobile fino a nuova disposizione;
- b) manda al custode di collaborare con l'esperto stimatore al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. redigendo apposita relazione informativa nel termine di 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata,
- c) manda al custode di 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,

- d) manda al custode, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, alla amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato ed esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità,
- e) in caso di assenza di collaborazione da parte dell'esecutato nel consentire l'accesso all'immobile autorizza sin d'ora il custode ad accedere forzosamente agli immobili pignorati con l'ausilio della Forza Pubblica, anche avvalendosi di idoneo artigiano per superare eventuali ostacoli all'accesso. Qualora sia necessario provvedere alla sostituzione di serrature, al termine delle operazioni il custode provvederà a consegnare e/o mettere a disposizione dell'esecutato o di chi occupa l'immobile le chiavi, lasciando avviso presso l'immobile. Delle operazioni verrà redatto verbale a cura dei Pubblici Ufficiali intervenuti;
- f) onera, infine, il custode, di depositare in via telematica relazione semestrale di rendicontazione *ex art* 593 c.p.c. e di rimettere gli atti nuovamente a questo GE nell'ipotesi in cui sorgano contestazioni.

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

Sondrio, 17/1/2024

Il G.E.

Giulia Estorelli