

ALLEGATO 1

DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO





ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ORDINANZA DI NOMINA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. E
FISSAZIONE UDIENZA EX ARTT. 569 O 600 C.P.C.**

Il giudice dell'esecuzione dott. Alberto Cappellini,

vista l'istanza di vendita e la documentazione ipotecaria e catastale / relazione notarile depositate;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., debba procedersi alla nomina di un esperto per la valutazione dei beni pignorati e per la conseguente determinazione del prezzo base di vendita;

visti gli artt. 568 e 569, primo comma, c.p.c., 173 bis disp. att. c.p.c.;

NOMINA

quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati il **Geom. Sandro Giontella** con studio in Spoleto, Via Betti n. 12;

indica sin da ora che l'esperto dovrà rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

"1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese



condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.);

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8) verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;

9) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

10) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

11) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

12) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;



13) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, 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; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

14) alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

15) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

16) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

17) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

18) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

19) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

a) dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà

verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

20) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

21) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”;

DISPONE

che l'esperto depositi nel fascicolo telematico della procedura una dichiarazione di giuramento, redatta secondo il modello all'uopo fornito per le vie brevi dalla Cancelleria, **tassativamente entro la data del 10.04.2024;**

l'incarico deve intendersi conferito con l'accettazione del deposito da parte della Cancelleria, senza adozione di ulteriori provvedimenti da parte del G.E., qualora la dichiarazione di giuramento pervenga entro il termine suindicato;

qualora, invece, alla scadenza del termine il giuramento non sia stato depositato, ovvero venga poi depositato in ritardo, l'incarico deve intendersi come non conferito e il CTU non potrà compiere alcuna attività né ottenere compensi, salvo espresso provvedimento del G.E. che autorizzi il giuramento tardivo e che indichi, del caso, nuovi termini;

DISPONE

che l'esperto provveda al deposito della relazione di stima entro e non oltre 150 giorni dal termine suindicato entro il quale deve essere depositato il giuramento in telematico;

INVITA

il CTU nominato, terminata la relazione, ad inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c, a mezzo posta elettronica certificata qualora le parti abbiano ivi eletto il proprio domicilio digitale, ovvero in mancanza a mezzo posta ordinaria;

le parti potranno effettuare per l'udienza osservazioni sulla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette osservazioni al perito, secondo le medesime modalità sopra indicate (via PEC ovvero, in mancanza, a mezzo posta ordinaria); **in tal caso il CTU provvederà a depositare per l'udienza una breve nota di chiarimenti in relazione a tali osservazioni;**

FISSA

per la comparizione del debitore, del creditore procedente e degli eventuali creditori intervenuti, degli eventuali comproprietari e creditori aventi un diritto di prelazione risultante da pubblici

registri e non intervenuti, **l'udienza del 17.10.2024** (sostituita, ai sensi dell'art. 127 *ter* c.p.c., dal deposito di note difensive nel termine perentorio del giorno dell'udienza sostituita);

più in particolare:

- **se l'immobile è pignorato per l'intero, l'udienza è chiamata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.**, e le parti potranno dunque proporre osservazioni alla perizia depositata (nel rispetto della procedura suindicata di previo invio delle medesime osservazioni al CTU almeno 15 giorni prima), ovvero potranno fare osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita;
- a pena di decadenza, debbono essere proposte non oltre l'udienza *ex* art. 569 c.p.c. le opposizioni di cui all'art. 615 c.p.c., ovvero le opposizioni agli atti esecutivi (già compiuti) per le quali la parte non sia ancora decaduta dal diritto di proporle;
- a pena di decadenza, deve essere proposta non oltre l'udienza in questione istanza di conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 c.p.c.; a tal fine, non oltre trenta giorni prima dell'udienza, il creditore pignorante e i creditori già intervenuti ai sensi dell'art. 499 c.p.c. depositeranno 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'art. 495 c.p.c., per l'ipotesi in cui sia proposta e ammessa la conversione del pignoramento, 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;
- all'udienza in questione le parti sono poi invitate a contraddire in ordine all'eventuale pronuncia di ordine di liberazione degli immobili pignorati, contestuale all'emissione dell'ordinanza di vendita, qualora i medesimi non siano abitati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, oppure siano occupati da soggetti privi di titolo opponibile alla procedura;
- **se l'immobile è pignorato *pro-quota*, l'udienza è chiamata ai sensi dell'art. 600 c.p.c.**; gli eventuali interessati dovranno proporre, non oltre l'udienza, a pena di decadenza, istanza per chiedere la separazione della quota in natura spettante al debitore; **qualora non sia ancora stato dato avviso *ex* art. 599 c.p.c. ai comproprietari, il creditore pignorante provvederà a farlo con notifica ai medesimi entro 30 giorni prima dell'udienza**, provvedendo altresì a depositare in telematico prova dell'avvenuta comunicazione entro 10 giorni prima dell'udienza indicata; l'avviso, in particolare, conterrà le indicazioni di cui all'art. 180, primo comma, disp. att. c.p.c., oltre che l'indicazione della data dell'udienza *ex* art. 600 c.p.c. (art. 180, secondo comma, disp. att. c.p.c.); **se invece sono stati già effettuati gli avvisi *ex* art. 599 c.p.c., il creditore pignorante provvederà nei medesimi termini suindicati a notificare ai comproprietari un avviso integrativo nel quale sia indicata la data dell'udienza *ex* art. 600 c.p.c.** in cui gli stessi sono invitati a comparire (art. 180, secondo comma, disp. att. c.p.c.; tale data, individuata per la prima volta nel presente provvedimento, non può evidentemente essergli già stata comunicata nel primo avviso) nonché a depositare nel fascicolo telematico prova dell'avvenuta comunicazione;

MANDA

la Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento all'esperto; per la notifica al creditore procedente e ai creditori intervenuti; per la notifica al debitore (che avverrà presso la Cancelleria nel caso in cui il debitore non abbia effettuato la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio *ex art. 492 c.p.c.*).

Spoletto, 13 marzo 2024

Il giudice dell'esecuzione

Alberto Cappellini