

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Esecuzioni ImmobiliariProc. n. 7/2023 RGEI**DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E
DEL CUSTODE CON CONTESTUALE FISSAZIONE DELL'UDIENZA PER LA
DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA (ART. 569 C.P.C.)**

Il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Assunta Gioia

esaminati gli atti del procedimento;
verificato il rispetto dei termini di legge nel deposito dell'istanza di vendita e nel deposito della documentazione ipocatastale (o relazione notarile sostitutiva);
verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co 2, c.p.c.;
rilevato che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., deve disporsi la nomina di un esperto per la valutazione del/i bene/i pignorato/i e per la conseguente determinazione del prezzo base di vendita;
ritenuto di nominare in via anticipata un custode dei beni pignorati;
rilevato, inoltre, che occorre fissare l'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, al fine di determinare le modalità di vendita del/i bene/i pignorato/i;
ritenuto che, per agevolare l'attività della Cancelleria e garantire una maggiore celerità operativa, possa sollecitarsi la collaborazione del precedente quanto alla comunicazione del presente decreto agli altri soggetti del processo esecutivo, nei sensi di seguito indicati;
osservato, ancora, che ai sensi dell'art. 193 c.p.c. può autorizzarsi il nominato esperto al giuramento in forma telematica, senza comparizione dinanzi al cancelliere;
rilevato che, ai sensi dell'art. 559 cpc per come novellato, occorre disporsi la nomina di un custode giudiziario dell'immobile;

P. Q. M.

1. **nomina quale custode il Dott. Ettore Filice**, che entro giorni sette dalla comunicazione del presente provvedimento farà pervenire accettazione dell'incarico mediante nota da depositarsi su PCT:

In particolare, il custode:

- Notificherà agli esecutati il presente provvedimento, comunicando la data dell'accesso (che potrà essere effettuato nel momento in cui sussistano le condizioni di sicurezza richieste dalla normativa nazionale e regionale di contenimento dell'emergenza sanitaria in atto);
- Eseguirà l'accesso procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore);
- Acquisirà certificato di residenza degli esecutati;
- Acquisirà ogni informazione utile al fine di stabilire se l'immobile possa essere qualificato come "abitazione principale" degli esecutati;

- Fornirà ausilio tecnico- giuridico all'esperto stimatore nell'esame della documentazione di cui all'art.567 c.p.c.;
 - curerà l'amministrazione dei beni pignorati, gestire attivamente ed economicamente i beni ricavandone rendite e profitti ed incassando eventuali canoni a carico degli occupanti;
 - intimerà tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti, esercitando, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità dei beni;
 - segnalerà a questa autorità giudiziaria la necessità di interventi di manutenzione urgente;
 - segnalerà eventuali comportamenti del debitore, autorizzato a permanere nell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c., che violino gli obblighi di conservazione del bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità;
 - segnalerà eventuali comportamenti del debitore, autorizzato a permanere nell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c., tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
 - qualora l'immobile sia già libero da persone, il custode ne acquisirà immediatamente il possesso mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;
 - depositerà in via telematica una relazione periodica iniziale subito dopo il primo accesso e relazioni semestrali nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto;
 - redigerà verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura;
 - curerà l'apertura di un conto corrente **nella sola ipotesi** in cui debbano essere riscossi canoni di locazione o affitti in favore della procedura, comunicando sin dalla prima relazione gli elementi identificativi del conto;
2. liquida, sin da ora, in favore del custode, un acconto di euro 300,00, oltre accessori, ponendone il pagamento a carico del creditore procedente o surrogante,
 3. **nomina in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati l'ing. Francesco Salatino;**
 4. dispone che l'esperto, entro giorni sette dalla comunicazione del presente provvedimento, faccia pervenire accettazione dell'incarico e giuramento mediante atto da depositarsi telematicamente su PCT, secondo il seguente modello, già diffuso dall'ufficio nella circolare dell'11 maggio 2020:

Tribunale Ordinario di Cosenza
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari
ESPERTO STIMATORE
ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO

Il/la sottoscritto/a, arch./geom./ing. _____ ,
rilevato che è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con decreto del giudice dell'esecuzione di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;

preso atto:
delle modalità di accettazione dell'incarico precisate nel decreto di nomina;
del contenuto del sopra citato decreto;
delle prescrizioni generali concernenti le modalità di deposito telematico degli atti richiamate nel decreto di nomina;

DICHIARA

- di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'incarico affidato;
- di accettare l'incarico affidato;

letto quindi l'art. 161 disp. att. c.p.c.:

GIURA

di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate con il presente decreto allegato a quello di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;
e segnatamente:

DICHIARA

di aver preso atto del contenuto dell'incarico conferito e delle prescrizioni formulate dal giudice dell'esecuzione nel decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina perito, nonché nel provvedimento contenente la formulazione dei quesiti;

DICHIARA

di essere consapevole che:

- le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione che non sia disposta dal giudice, e che in nessun caso può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; non costituendo le trattative tra le parti –salvo espresse autorizzazioni del G.E. limitate a casi eccezionali- legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali;

- le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU.

I ritardi ingiustificati saranno peraltro valutati in sede di liquidazione del compenso come previsto ai sensi dell'art. 52 DPR 115-2002, e richiamato dal Protocollo di Intesa del 16.12.2019 tra Tribunale di Cosenza, Procura e ordini avente ad oggetto le regole per l'iscrizione e la permanenza nell'albo dei CTU del Tribunale di Cosenza;

Solo per difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al GE tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico.

La mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento, oltre ad essere giusta causa di revoca

COMUNICA

di essere reperibile presso i seguenti recapiti: Città / Via / Numero Civico / CAP /

Telefono

Cellulare

FAX

Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC)

PROCEDE

infine alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale ed all'invio telematico alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni.

Luogo e Data

L'esperto stimatore Arch./geom./ing.

5. liquida, sin da ora, in favore dell'esperto, acconto di euro 500,00, oltre accessori, ponendone il pagamento a carico del creditore procedente o surrogante;
6. dispone che il nominato esperto provveda alla redazione di relazione di stima in conformità a quanto disposto dall'art. 173 bis disp att c.p.c., rispondendo ai quesiti contenuti nel verbale di giuramento dinanzi al cancelliere;
7. fissa, 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, al

fine di determinare le modalità di vendita del/i bene/i pignorato/i, l'**udienza del 4 ottobre 2023 ore 9:00**;

8. dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza e ne invii copia alle parti al momento del deposito;
9. concede termine a tutte le parti sino a 15 giorni prima della udienza per l'invio di note ed osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica.
10. autorizza le parti a depositare in cancelleria prima dell'udienza e, comunque, fino all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, nel termine sopra indicato, ad inviare le predette note al perito;
11. avvisa il/i debitore/i che prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua/loro facoltà proporre, a pena di decadenza, istanza di conversione del pignoramento, ex art. 495 c.p.c., al fine di evitare la vendita stessa, con possibilità di pagamento dilazionato sino ad un massimo di 48 mesi; l'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti;
12. avvisa i comproprietari che, se il bene pignorato non è divisibile in natura, è loro facoltà proporre l'acquisto della quota indivisa dell'immobile di proprietà del debitore esecutato; che, nel caso in cui non intendessero esercitare tale facoltà, potrà procedersi alla vendita del medesimo nella sua interezza, ai sensi dell'art. 600 c.p.c., fatto salvo il loro diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito dell'espletamento della vendita stessa;
13. onera il creditore procedente di provvedere alla notificazione del presente provvedimento ai comproprietari, ai creditori iscritti non intervenuti e al/i debitore/i nelle forme ordinarie entro dieci giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita, con espresso avvertimento che in mancanza non potrà procedersi alla vendita.
14. **essendo stato notificato il pignoramento successivamente al 15.12.2018, rammenta al procedente (e ai creditori eventualmente già intervenuti) che salvo quanto disposto dagli articoli 565 e 566, non oltre trenta giorni prima dell'udienza, devono 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 c.p.c., 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.**
15. Formula all'esperto i seguenti

QUESITI:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (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 quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice

con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) 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 rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) 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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove

l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con

provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore 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. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

15) riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;

2) depositi, **almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, **esclusivamente mediante deposito su PCT** (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, **nonché** relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima). La relazione, in particolare, va presentata su supporto informatico in formato testo (o Word per Windows®) e in formato "pdf" (Adobe Acrobat) o equivalente. E' indispensabile che **anche le fotografie** siano fornite in formato digitale. All'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché e l'ulteriore documentazione acquisita nell'espletamento dell'incarico, nonché quella indicata come necessaria nei quesiti posti in sede di conferimento dell'incarico. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo con la descrizione, il prezzo di stima e gli identificativi catastali dei beni periziati, da utilizzarsi poi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

3) invii **nello stesso termine** l'elaborato a mezzo di posta elettronica certificata al creditore procedente e ai creditori intervenuti, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti; la relazione va inviata al debitore, anche **se non costituito (in tale ultima ipotesi l'invio va effettuato per posta ordinaria all'indirizzo di residenza in atti)**, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

4) entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;

5) nel caso in cui pervengano osservazioni, intervenga all'udienza fissata *ex art.* 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere al giudice eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

6) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

7) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo

legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

8) segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

Si rammenta che l'esperto è autorizzato:

– al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;

– all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;

- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario l'esperto farà presente agli uffici pubblici che non sono a lui opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;

- a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

- ad avvalersi, senza necessità di ulteriore autorizzazione, della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte eseguita (ivi compresa l'assenza del debitore al sopralluogo), onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento. In casi del genere, l'esperto dovrà previamente compulsare la forza pubblica competente per territorio e, ottenuta da questa l'indicazione della data di disponibilità, preannunciare l'accesso al debitore o a qualunque occupante dei beni da stimare con idonea comunicazione scritta e preavviso di almeno dieci giorni, in analogia con quanto disposto dall'art. 608 cod. proc. civ., ma accedendo poi sui luoghi senza bisogno del ministero dell'ufficiale giudiziario.

Il consulente **non è, invece, autorizzato ad avvalersi di collaboratori** a spese della procedura: a tal fine deve farne specifica e motivata richiesta al giudice, che autorizzerà solo ove ne ravvisi la necessità concreta. Solo qualora il consulente sia autorizzato ad avvalersi di collaboratori il compenso di questi ultimi sarà riconosciuto quale spesa al momento della liquidazione del compenso;

All'esperto, in forza del provvedimento di nomina, è attribuito un acconto di euro 500,00 posto a carico del creditore procedente, in mancanza di diversa specificazione contenuta nel decreto di nomina.

Il provvedimento di liquidazione costituisce di per sé titolo esecutivo e consente all'esperto di porlo in esecuzione direttamente contro il creditore. Ove, comunque, il procedente non dovesse provvedere al pagamento, il consulente farà immediata istanza al giudice, che assegnerà alla parte onerata termine perentorio per il pagamento del dovuto, decorso inutilmente il quale sarà fissata udienza per l'estinzione del processo ai sensi dell'art. 630 c.p.c.;

Si rammenta, altresì, all'esperto che il sopralluogo dell'immobile è indispensabile e che l'omissione di tale adempimento renderà inutilizzabile la relazione e sarà valutata dal Tribunale ai fini dell'affidamento di ulteriori incarichi. La mancata risposta ad uno solo dei quesiti, senza giustificato motivo, non consentirà la liquidazione, poiché si riterrà non espletato l'incarico con conseguente invito formale al completamento o con revoca dell'incarico.

Giusto il novellato disposto dell'art. 161 ter disp att cpc, all'esito del deposito della relazione il ctu presenterà la richiesta di liquidazione dell'acconto sull'onorario pari al 50% del valore di stima nonché (per intero) la richiesta di rimborso delle spese avvalendosi a tal fine del modello excell pubblicato sul sito del tribunale di Cosenza (www.tribunaledicosenza.it) nel box dedicato alle procedure esecutive – moduli per i professionisti (file denominato "istanza liquidazione ctu estimo – Goggiamani"). La liquidazione della restante parte dell'onorario avverrà a seguito della vendita.

● In punto di liquidazione del compenso si precisa, su disposizione del giudice:

a) che i compensi saranno liquidati secondo i criteri di cui agli artt. 12 e 13 della Tabella allegata al D.M. GIUST. 30 maggio 2002: i predetti criteri, per espressa previsione dell'art. 29 del medesimo

testo normativo, “sono comprensivi della relazione sui risultati dell’incarico espletato, della partecipazione alle udienze e di ogni altra attività concernente i quesiti”;

b) Il consulente, pertanto, potrà richiedere la liquidazione a vacanze (e cioè sulla base del tempo impiegato) solo per le attività NON ricomprese nel campo di applicazione degli artt. 12 e 13 DM 30 maggio 2002, che dovranno essere specificamente indicate nell’istanza di liquidazione con indicazione obiettiva del tempo occorso per l’espletamento (una vacanza equivale a due ore di tempo e non possono essere riconosciute più di quattro vacanze al giorno (art. 4 l. 319/1980);

c) rispetto all’attività di stima in senso stretto in favore del consulente, ai sensi dell’art. 161 disp att c.p.c. potrà essere riconosciuto prima della vendita degli immobili pignorati solo un acconto sull’onorario spettante ex art. 13 DM 30 maggio 2002, quantificato sulla base del valore di stima: poiché, tuttavia, il saldo dovrà essere liquidato sulla base del prezzo di vendita, fisiologicamente, di regola, di molto inferiore al prezzo di stima, esso sarà liquidato sulla base del prezzo di vendita quantificato dal CTU (al netto, cioè, di abbattimenti forfettari e detrazione di costi per regolarizzazioni urbanistiche e catastali), onde evitare che al CTU sia riconosciuto un acconto maggiore del compenso che gli spetterà all’esito della vendita;

d) il saldo spettante per l’attività di stima sarà, in ogni caso, liquidato al momento della vendita dell’immobile stimato e sarà posto a carico del creditore, che la indicherà come spesa privilegiata ex art. 2770 c.c. ai fini della predisposizione del piano di riparto da parte del delegato: in caso di estinzione prima della vendita, il saldo sarà quantificato sul prezzo dell’ultima vendita infruttuosa o, in mancanza, sul prezzo di stima, come sopra indicato;

e) nel caso di stima di più immobili, coerentemente agli insegnamenti della Suprema Corte di Cassazione (cfr. Cass. Civ. 5608/2001; 7632/2006), l’onorario di cui all’art. 13 DM 30 maggio 2002 verrà calcolato nel modo che segue:

- nel caso di pignoramento di più immobili aventi caratteristiche uguali o analoghe, per definire le quali il consulente debba effettuare operazioni meramente ripetitive, l’importo stimato cui commisurare l’onorario coinciderà con quello derivante dalla valutazione cumulativa dell’intero compendio;

- in presenza di una pluralità di immobili tra loro differenti l’importo da assumere quale riferimento sarà quello corrispondente ad ogni singola valutazione di un bene o di un insieme di beni aventi autonome connotazioni, purché contenuto nel limite del massimo scaglione di euro 516.456,90.

f) le spese di cui il consulente domanda la rifusione dovranno essere adeguatamente documentate ai fini del rimborso;

g) quanto al rimborso chilometrico, esso sarà riconosciuto in presenza di spostamenti avvenuti in Comuni distanti almeno dieci chilometri da quello in cui si trova lo studio del professionista, per il numero di accessi congruo in relazione all’entità del bene (che dovranno, in ogni caso, essere documentati da appositi verbali di sopralluogo) ed alla complessità delle operazioni. Le spese chilometriche, in particolare, dovranno essere comprovate mediante la produzione di certificato attestante la distanza chilometrica tra il luogo di ubicazione dello studio e quello (o quelli) ove sono ubicati gli immobili da periziare e di autocertificazione che dia conto delle date in cui per espletare l’incarico peritale è stato impiegato l’autoveicolo stesso. In presenza di tali presupposti, il rimborso chilometrico sarà quantificato secondo la formula $0,4 * \text{numero chilometri percorsi}$, come da modello di istanza di liquidazione disponibile sul sito internet del Tribunale.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento al sindacato esperto, al custode nominato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti.

Cosenza, 24.05.2023

Il giudice dell’esecuzione
Dott.ssa Assunta Gioia