

**DECRETO di NOMINA DELL'AUSILIARIO STIMATORE E DETERMINAZIONE DEL QUESITO,
DECRETO di FISSAZIONE dell'UDIENZA ex art. 569 c.p.c. e
DECRETO di NOMINA del CUSTODE**

Nella procedura N. 29 / 2025 R.G. Esecuzioni

Il Giudice dell'esecuzione,

Visti gli atti della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

vista l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente;

esaminata la documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567 c.p.c.;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., è necessario nominare l'esperto per la stima e fissare l'udienza per l'audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti;

considerato, infine, che:

- per effetto del pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e che di conseguenza deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti (canoni di locazione) al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;

- ai sensi dell'art. 560, comma 1, c.p.c. qualora il debitore occupi personalmente l'immobile possa essere nondimeno e fin da subito nominato, ai sensi dell'art. 68 c.p.c., un ausiliario del giudice affinché coadiuvi lo stimatore per le operazioni di stima ed in ogni attività che si renda necessaria ivi compresa, in particolare, la vigilanza sul corretto comportamento del debitore nell'attività di custode; ausiliario che è individuato nel soggetto che verrà nominato custode con la delega delle operazioni di vendita senza compenso aggiuntivo rispetto a quello che otterrà come custode;

- dal complesso delle disposizioni normative di cui all'art. 560, qualora l'immobile sia abbandonato o il debitore non fornisca motivata risposta alla richiesta di accesso, o vi sia la presenza di terzi con o senza titolo nell'immobile, ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore;

- che il debitore e i familiari conviventi solo qualora non sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, solo qualora l'immobile sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione non perdono il possesso dell'immobile e delle relative pertinenze fino al decreto di trasferimento;

per la stima dell'immobile pignorato

NOMINA**L'ESPERTO****LUCIO LUNGONELLI**



disponendo che il perito presti il giuramento, sul quesito proposto nel presente provvedimento, **mediante invio telematico di accettazione di incarico firmata digitalmente (senza comparizione fisica in Cancelleria)** contenente il seguente testo:

AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Accettazione incarico e GIURAMENTO

Il sottoscritto

Visto il provvedimento con cui in data
con cui il Tribunale di Genova mi ha nominato esperto
stimatore della procedura in oggetto;
non sussistendo ipotesi di incompatibilità né di opportunità
per rifiutare l'incarico, dichiara di accettare lo stesso giurando di
adempiere bene e fedelmente le funzioni affidate al solo scopo di far
conoscere al giudice la verità.

Genova, il

Lo Stimatore

IL MODULO DI ACCETTAZIONE E GIURAMENTO DOVRA' ESSERE INVIATO ENTRO DIECI GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DEL PRESENTE PROVVEDIMENTO; in mancanza dell'accettazione nel suddetto termine la cancelleria provvederà a trasmettere il fascicolo al GE per la sostituzione dell'esperto stimatore.

Lo stimatore risponderà al quesito mediante la piattaforma web "Procedure.it" fornita, in qualità di ausiliario del G.E. ex art. 68 c.p.c., da Aste Giudiziarie Inlinea spa, già gestore del sito web del Tribunale e del sito web www.astegiudiziarie.it per la pubblicità delle esecuzioni immobiliari.

Nel quesito è individuata la denominazione dell'area del software, il c.d. link, tramite cui rispondere.

Con l'inizio dell'esecuzione dell'incarico di assistenza allo stimatore, mettendo a sua disposizione, per la presente procedura, l'utilizzo della piattaforma Procedure.it, si intenderà che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. avrà accettato di non applicare, per detto utilizzo ai fini della presente procedura, costi aggiuntivi né alle parti, né allo stimatore né al Tribunale.

Concede termine al perito per il deposito dell'elaborato di stima fino a 30gg prima dell'udienza sotto fissata ed a tutti i creditori e al debitore sino a 15 giorni prima della suddetta udienza per la trasmissione all'esperto di note critiche alla relazione peritale, invitando il perito a depositare, quando ritenuto necessario, nota in replica da depositare entro 2 giorni prima dell'udienza. Successivamente nessuna altra contestazione sarà valutata.

Fissa l'udienza del



2/7/2025

alle ore

10,30

ex art. 569 c.p.c. 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 l'udienza

Avvisa il/i debitore/i che prima che sia fissata la vendita dell'immobile, a pena di decadenza, è sua facoltà proporre istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c. al fine di ottenere la possibilità di un pagamento dilazionato sino **ad un massimo di 48 mesi** ed evitare in tal modo la vendita; l'istanza, a pena di inammissibilità, deve 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.

Avvisa, altresì, le parti che, 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.

Autorizza il debitore a continuare ad abitare nell'immobile quando questo costituisca la sua abitazione principale preavvisandolo che, nel caso di comportamenti impedienti il corretto svolgimento della procedura e, comunque, su motivata segnalazione del custode, verrà emanato ordine di liberazione provvisoriamente esecutivo. Il Giudice emetterà, comunque, ordine di liberazione del bene al momento della delega delle operazioni di vendita.

Nomina, per l'ipotesi in cui il debitore occupi personalmente il compendio pignorato, So.Ve.Mo srl ausiliario della procedura, con il compito di coadiuvare lo stimatore in tutte le operazioni di stima del compendio pignorato e con il compito di controllo dell'attività di custodia assegnata al debitore

Nomina, per tutte le altre ipotesi ed in particolare, per impossibilità di accedere al compendio pignorato anche per il caso di comportamenti ostruzionistici del debitore, per mancata ed immotivata risposta alla richiesta di accesso e per il caso di abbandono del bene, la So.Ve.Mo. srl quale custode del compendio pignorato, autorizzandolo fin da subito ad accedere all'immobile pignorato, avvalendosi dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro con spese provvisoriamente a carico del creditore procedente, invitando il custode, effettuato l'accesso, a richiedere immediatamente emissione dell'ordine di liberazione secondo il modello in uso all'ufficio, che sarà posto in esecuzione senza osservanza norme di cui all'art. 605 c.p.c.

Manda la Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento al creditore procedente, al perito e al custode ed a tutte le parti costituite.

Incarica il creditore procedente di provvedere alla notificazione ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari e al/i debitore/i il presente decreto anche in copia semplice (presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, ovvero, in mancanza, presso la stessa Cancelleria e ciò a condizione che l'atto di pignoramento ritualmente notificato contenga l'invito di cui all'art. 492 comma 2 c.p.).

Genova, 20/3/2025





il G.E.
Pietro Spera



**QUESITO PERITALE**

IN VIA PRELIMINARE, lo stimatore:

- provveda al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. e delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498, comma secondo c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. c.p.c.;
- segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi telematicamente, quelli mancanti o inidonei; si specifica, al proposito, che l'ausiliario non deve limitarsi a controllare quanto già allegato dal creditore, ma deve verificare autonomamente la corretta produzione della documentazione richiesta ex art. 567 c.p.c. e accertare la sussistenza dei requisiti necessari per porre in vendita l'immobile (come ad esempio, la verifica della titolarità del diritto reale nel ventennio, delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli), dando atto nell'elaborato dell'attività compiuta;
- segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se risultano altri pignoramenti gravanti, anche parzialmente, sul medesimo compendio immobiliare;
- segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se il debitore esecutato risulta avere titolo sull'immobile in virtù di successione *mortis causa* ma non risulti trascritto atto di accettazione di eredità;
- segnali immediatamente al Giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, l'impossibilità di accedere all'Immobile e/o le difficoltà nell'accesso frapposte per qualsiasi ragione dal debitore o dai terzi detentori ai fini dell'immediata emissione dell'ordine di liberazione e/o altre difficoltà nell'accesso incluse quelle connesse con gli adempimenti del Custode.

Tanto stabilito:

1 – **PROVVEDA** lo stimatore, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria nonché, ove indispensabile, prendendo visione ed estraendo copia delle schede catastali e, in generale, acquisendo presso i competenti uffici pubblici, tutte le informazioni necessarie:

- a) **alla esatta individuazione** dei beni oggetto del pignoramento ([link "dati generali e ubicazione"](#));
- b) **all'identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento ([link "dati catastali"](#) e ["cronistoria catastale"](#));
- c) **alla segnalazione delle pratiche** che l'aggiudicatario dovrà eseguire per gli aggiornamenti o gli adeguamenti di legge e alla quantificazione almeno approssimativa dei costi nei seguenti casi: 1) qualora fossero necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa, la denuncia al NCEU in relazione alla legge N.1249/39, con acquisizione della relativa scheda; 2) in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene 3) in ogni altro caso che in concreto si palesi ([link "Stima" – campo "Note"](#));





d) solo qualora ciò sia effettivamente indispensabile per procedere fruttuosamente alla vendita, e previa autorizzazione del g.e. ad effettuare le variazioni di cui al presente paragrafo e in particolare: 1) all'aggiornamento del catasto, ivi compresa, la denuncia al NCEU in relazione alla, legge N.1249/39, con acquisizione della relativa scheda, predisponendola se mancante; 2) in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene 3) in altro caso che il perito avrà segnalato ([link "Precisazioni"](#));

e) **alla verifica della regolarità** edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la 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, verifichi 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, 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 ([link "regolarità edilizia", "normativa urbanistica"](#));

f) **alla formazione**, ove possibile in fatto e in diritto e opportuno, al fine di ottenere una migliore commerciabilità del bene, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento catastale ([link "criteri formazione lotti", "formazione lotti"](#));

2 – **REDIGA** quindi la relazione di Stima dell'intero compendio pignorato, proponendo, se sussistono i requisiti di legge come da punto f) che precede, la vendita in lotti specificando:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il compendio e/o 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 ([link "dati generali e ubicazione", "confini", "dati catastali", "consistenza immobile", "parti comuni"](#));
- una descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano (ad esempio 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 ([link "dati generali ed ubicazione"](#));
- la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato *descrizione analitica dell'appartamento, capannone, ecc.*), 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, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazioni, plafoni, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico e termico) precisando, per ciascun elemento, l'attuale stato di manutenzione e, **per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa; in caso di non rispondenza alla vigente normativa si valuti l'incidenza sul valore complessivo del bene** (**link "consistenza immobile", "caratteristiche costruttive prevalenti", "stato conservativo", "regolarità edilizia"**);

- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero se occupati dal debitore; ove essi siano occupati in virtù di un contratto di affitto o locazione verifichi, con accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, 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. Infine, nella parte della relazione ove questi dati sono indicati, riporti la data di trascrizione del pignoramento ai fini dell'opponibilità del titolo eventualmente vantato dall'occupante alla procedura e quindi all'aggiudicatario (**link "stato di occupazione immobile"**);
- i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene indicando i costi per la loro cancellazione; l'Ausiliario dovrà, in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni (**link "formalità pregiudizievoli"**);
 2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura (**link "servitù, censo, livello, usi civici"**);
 3. regime patrimoniale dei coniugi (comunione o separazione) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (**link "patti"**);
 4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio l'esistenza di oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù d'uso, diritti d'abitazione, assegnazione dell'immobile al coniuge in sede di provvedimenti di separazione o divorzio, ecc.) (**link "formalità pregiudizievoli", "servitù, censo livello, usi civici", "patti", "precisazioni"**);
 5. Iscrizioni (**link "formalità pregiudizievoli"**);
 6. trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli (**link "formalità pregiudizievoli"**);
 7. difformità urbanistico/edilizie (**link "normativa urbanistica", "regolarità edilizia"**);
 8. difformità catastali (**link "dati catastali - sezione corrispondenza catastale"**);
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (ad esempio le spese condominiali ordinarie) acquisendo copia del regolamento condominiale per il caso di immobile in condominio (**link "vincoli od oneri condominiali"**);





- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute ([link "vincoli od oneri condominiali"](#));
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ([link "vincoli od oneri condominiali"](#));
- eventuali cause in corso (se sussistenti domande giudiziali trascritte) ([link "precisazioni"](#));
- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data di stipulazione, Notaio rogante, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile, allegando, come si dirà, copia dell'atto di provenienza al debitore ([link "provenienza ventennale"](#));
- l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico ed, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e della legge n. 724/94 e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti ([link "regolarità edilizia", "normativa urbanistica"](#));
- le eventuali dotazioni condominiali (ad esempio l'esistenza di posti auto comuni, di giardino, ecc.) ([link "parti comuni"](#));
- la valutazione complessiva dei beni indicando, distintamente e in separati paragrafi, i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima con particolare riguardo ai prezzi di effettivo realizzo e/o ai prezzi proposti di vendita, al netto dei ribassi d'asta, in procedure esecutive e/o concorsuali per immobili di caratteristiche analoghe (utilizzando in particolare, se disponibile, le risultanze del Portale delle Vendite Pubbliche ed il sito Astegiudiziarie.it ove vengono pubblicati tutti gli immobili in vendita all'asta su disposizione del Tribunale di Genova), indicando in caso di scostamento da tali valori le specifiche ragioni che giustificano la diversa valutazione: Applichi comunque la riduzione del 5% del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione. ([link "stima", "stima lotto"](#))

Nel caso si tratti di pignoramento di una **quota indivisa**, fornisca altresì la valutazione della quota e la valutazione dell'intero, tenendo conto, nella stima della quota, dell'eventuale maggior difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile identificando, in caso affermativo, le parti del compendio pignorato che potrebbero essere separate in favore della procedura. Rediga, quindi, un progetto di divisione che preveda il minor conguaglio possibile. Indichi sul punto, l'eventuale necessità di provvedere al frazionamento dell'identificativo catale e i costi di tale operazione ([link "titolarità dell'immobile", "consistenza immobile", "stima" e "stima lotto"](#)).

3 – **REDIGA** l'Attestazione di prestazione Energetica

4 – **ALLEGHI** a ciascuna relazione di stima almeno 8 fotografie esterne del bene e almeno 20 interne, nonché la restante documentazione necessaria (come appresso indicato) ([link "elenco allegati"](#)).

L'esperto deve fornire alla luce delle indagini svolte compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema previsto dalla





piattaforma web Procedure.it, attività necessaria alla standardizzazione delle perizie e mezzo utile per il deposito telematico dell'elaborato stesso.

Nella redazione della perizia l'esperto avrà cura di seguire le *"indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente"* rinvenibili sulla piattaforma web ed anche in cancelleria. A tal fine, la c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, sarà costituita come atto principale dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati da quelli di seguito identificati:

- copia atto provenienza
- una copia dell'elaborato redatto 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 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 (estraibile tramite Procedure.it dalla sezione "anteprima perizia" inserendo il flag "versione per la privacy");
- documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata su Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet). Le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto (non effettuare scansioni di foto), salvo eventuali variazioni per il rispetto della privacy;
- planimetrie catastali;
- visure catastali per attualità;
- copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);
- attestazione prestazione energetica (c.d. A.P.E.);
- 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;
- tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Il deposito della perizia nel fascicolo telematico tiene luogo della comunicazione della stessa a tutte le parti costituite o non costituite. Il perito provvederà a depositare nella cancelleria del Giudice una sola copia cartacea ad uso esclusivo dell'ufficio e necessaria anche ai fini di accelerare la liquidazione dell'acconto.

4 – **INOLTRE** una copia della perizia, allegati compresi, in formato elettronico e privacy al custode;

5 – **COMUNICHI** direttamente alla parte che gliene farà richiesta che non sono consentite sospensioni delle operazioni peritali motivate dalla mera esigenza di concessione di termini per *"definire le*





pendenze” o simili e che eventuali istanze in tal senso dovranno essere rivolte direttamente al Giudice perché provveda espletata, se del caso, istruttoria sul punto;

6 – **FORMULI** tempestiva e motivata istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito pena riduzione del compenso nella misura di un quarto, avendo in ogni caso cura il più possibile di completare la relazione di stima al fine di depositarla almeno qualche giorno prima dell’udienza fissata.

