



TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

**DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI
PIGNORATI;**

DECRETO DI NOMINA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO;

DECRETO DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA EX ART. 569/600 C.P.C.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

visto l'art. 569 comma 1 c.p.c.,

NOMINA

quale esperto stimatore l'arch. Giannitrapani Ettore , conferendo allo stesso l'incarico specificato alle sezioni A, B e C di cui al presente decreto;

DISPONE

che l'esperto nominato, ex artt. 569 comma 1 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., presti giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione in calce al presente provvedimento (ALL. 1) e depositi successivamente lo stesso nel fascicolo telematico entro 10 giorni dalla comunicazione del presente decreto;

che la relazione di stima sia redatta in conformità al modello predisposto dai Giudici della Sezione e pubblicato nel sito del Tribunale (art. 173-bis, ultimo comma, disp. att. c.p.c.).

FISSA

per la comparizione delle parti (creditori, debitori, terzi proprietari ex art. 602 c.p.c.), dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari, del custode giudiziario e dell'esperto stimatore davanti a sé **l'udienza del 19.11.24 ore 11.30** per assumere i provvedimenti in ordine alla vendita del compendio pignorato ovvero i provvedimenti di cui all'art. 600 c.p.c., nel caso di pignoramento di beni in quota indivisa.

In tale ultimo caso, qualora il pignoramento abbia ad oggetto una **quota** di uno o più **beni indivisi** (artt. 599 ss. c.p.c.), in relazione a detti beni,

ASSEGNA

al creditore procedente termine di **sessanta giorni** dalla comunicazione del presente decreto per integrare la documentazione di cui all'art. 567, c. 2, c.p.c., estendendo l'ispezione ai nominativi dei **contitolari non eseguiti**, previamente individuati sulla base delle risultanze dei registri immobiliari per avere acquistato la/e residua/e quota/e non oggetto di pignoramento in base ad un atto trascritto a proprio favore e

ONERA

il creditore procedente di documentare, fino a trenta giorni prima della suddetta udienza, di avere provveduto:

- alla notifica dell'**avviso di cui all'art. 599 c.p.c.** nei confronti dei contitolari non esegutati;
- alla notifica dell'**invito a comparire all'udienza sopra indicata**, ai sensi dell'art. 180, c. 2, disp. att. c.p.c., per sentire dare i provvedimenti di cui all'art. 600 c.p.c. nei confronti degli stessi contitolari non esegutati e degli altri **interessati** (art. 784 c.p.c. e art. 1113, c. 3, c.c.) di seguito indicati:
- creditori dei contitolari non esegutati muniti di iscrizione anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- creditori particolari dei contitolari non esegutati che abbiano trascritto un'opposizione alla divisione anteriormente alla trascrizione della domanda giudiziale di divisione;
- aventi causa e coloro che hanno acquistato diritti dal contitolare esegutato con atto trascritto prima della trascrizione del pignoramento;
- aventi causa e coloro che hanno acquistato diritti dai contitolari non esegutati con atto trascritto prima della trascrizione del pignoramento;
- titolari dei diritti reali minori menzionati dall'art. 2812, c. 1, c.c.;

RENDE NOTO CHE:

- potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale purché dette note siano state inviate all'esperto a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo raccomandata a/r almeno 15 giorni prima dell'udienza sopra indicata;
- all'esito di tale udienza potrà essere delegato un notaio o un avvocato ovvero un commercialista al compimento delle attività previste dall'art. 591 *bis* c.p.c.;
- ove non sia chiesta o non sia possibile la separazione della quota in natura del bene indiviso spettante al debitore, dovrà essere disposta la sua divisione in base a quanto disposto dagli artt. 600 e 601 c.p.c. e dall'art. 181 disp. att. c.p.c., salva la facoltà – rimessa alla valutazione del Giudice – di procedere all'esperimento di **un solo tentativo di vendita** della quota indivisa nel caso in cui venga ravvisata la presenza di soggetti interessati all'acquisto della stessa;

LIQUIDA

in favore dell'esperto, a titolo di acconto sul compenso, la somma di € 500,00, oltre accessori, che pone in via di anticipazione a carico del creditore procedente che deve provvedere al pagamento entro il termine (soggetto a sospensione feriale) di 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;

ORDINA

al debitore esegutato di rendere ostensibile l'immobile all'esperto nominato e al custode giudiziario designato, con avvertimento che in ogni ipotesi di diniego verrà richiesto *ex art. 68 c.p.c.* l'ausilio della Forza Pubblica;

DISPONE

che il debitore esecutato provveda a consegnare all'esperto nominato la seguente documentazione: codice fiscale; documentazione relativa alla concessione di licenza edilizia ovvero alla formulazione di domanda di condono allo stato non definita; certificato di abitabilità o agibilità dell'immobile pignorato; documentazione fiscale dell'immobile; bilanci condominiali e altra documentazione inerente al condominio (la cui corrispondenza alla contabilità del condominio sarà verificata dall'esperto nominato).

ONERA

la cancelleria di notificare la data dell'udienza fissata *ex art.* 569 c.p.c. al debitore, ai creditori (procedente, intervenuti, iscritti *ex art.* 498 c.p.c. non intervenuti), ai contitolari non esecutati, ai terzi proprietari *ex art.* 602 c.p.c.;

fermo quanto sopra disposto in relazione ai contitolari non esecutati e agli altri interessati, **autorizza il creditore procedente a provvedere alla suddetta notifica a tutte le altre parti** al fine di favorire il sollecito svolgimento della procedura.

DISPONE

che la Cancelleria provveda alla comunicazione del presente decreto alle parti, all'esperto stimatore e al custode giudiziario (nominato con separato provvedimento).

SEZIONE "A": CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO:

CONTROLLI PRELIMINARI

❖ **Verificare la completezza della documentazione depositata *ex art.* 567 c.p.c.**

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

L'esperto deve verificare, laddove il compendio pignorato comprenda beni di provenienza ereditaria per i quali l'acquisto *mortis causa* sia intervenuto nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, che risulti la trascrizione dell'accettazione dell'eredità espressa o di atto che importi accettazione tacita (ai sensi dell'art. 2648 c. 3 c.c.).

In mancanza, deve segnalare tale circostanza al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti necessari al ripristino, a cura del creditore procedente, della continuità delle trascrizioni.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve acquisire le **certificazioni di stato civile**, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il **regime patrimoniale** in caso di matrimonio. In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio

oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

L'esperto, unitamente al custode, deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata *ex artt.* 557 e 567 c.p.c. **entro quaranta (40) giorni** dalla comunicazione del rispettivo decreto di nomina, depositando telematicamente – **previa firma congiunta da parte dell'esperto e del custode** – il **modulo di controllo della documentazione** reperibile in calce al presente provvedimento (**ALL. 2**).

Nel caso di esito **POSITIVO** del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Nel caso di esito **NEGATIVO** del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.

In tale ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

Le operazioni di stima dovranno essere in tal caso sospese in attesa del provvedimento del Giudice, a meno che la necessaria documentazione integrativa non sia prontamente fornita dal creditore procedente o, ove possibile, acquisita d'ufficio nei termini sopra indicati.

❖ **Verificare l'eventuale destinazione abitativa dell'immobile pignorato da parte del debitore e dei suoi familiari**

Al fine di consentire l'assunzione delle determinazioni di cui all'art. 560 c.p.c., l'esperto e il custode dovranno acquisire e depositare agli atti, unitamente al modulo di controllo della documentazione, **i certificati anagrafici che documentino la residenza e lo stato di famiglia della parte esecutata al momento della notificazione dell'atto di pignoramento.**

❖ **Verificare se l'immobile pignorato è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (art. 1 commi 376 e 377 della legge n. 178/2020)**

Al fine di onerare il creditore di curare gli avvisi prescritti dalle disposizioni citate, l'esperto dovrà verificare se vi siano elementi in atti per ritenere che l'immobile pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **“difformità formali”** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali non omogenei rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata

comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali omogenei, ma difformi rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento ai fini identificativi unicamente l'indicazione del **Comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche – che pure devono essere indicati per la completa descrizione del cespite – non rilevano ai suddetti fini identificativi.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un **raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire l'esito grafico di tale raffronto sia nel testo della relazione che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, rilevabili attraverso la trascrizione del decreto di esproprio o a seguito di evidenti trasformazioni dello stato dei luoghi, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base della vigente normativa urbanistica, della situazione urbanistico-edilizia, delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto:

- quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono (con indicazione anche del numero o della lettera),
- tre o più confini
- gli attuali dati di identificazione catastale.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione *ex art. 567*, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere al **raffronto della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità **da detrarre dal valore di stima**.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex artt.* _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo o eccessivamente lunghe.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che l'identificazione catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico e in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché estratti dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967.

Al riguardo, si precisa che:

- con riguardo agli immobili edificati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo, purché gli immobili non abbiano subito, successivamente a tale data, modifiche soggette al rilascio di un titolo edilizio;
- con riguardo agli immobili edificati nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della legge sopra citata e la successiva legge n. 765/1967, non si considerano legittimi i soli interventi eseguiti all'interno dei centri abitati eseguiti in assenza di licenza edilizia o in difformità dalla stessa (mentre si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'esterno dei centri abitati);
- con riguardo agli immobili edificati in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 765/1967, non si considerano legittimi gli interventi eseguiti in assenza di titolo o in difformità dallo stesso in tutto il territorio comunale.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento o anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere al raffronto **della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata;
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 ss. della legge n. 47 del 1985;**
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994;**
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;**
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura.

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**, sempre che non siano stati emanati ordini di demolizione rimasti ineseguiti su cui riferire senza indugio.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** e verificare la **destinazione urbanistica** e l'esistenza di eventuali vincoli gravanti sul bene pignorato.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al

pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di adottare le determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare, deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto informerà tempestivamente il custode giudiziario, il quale acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), notiziando successivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.).

Laddove non si sia provveduto in corso di procedura, l'esperto evidenzierà altresì che i costi per la regolarizzazione di eventuali difformità urbanistico-edilizie e/o catastali sono stati detratti nella determinazione del valore di stima e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure un ente locale.

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, segnalando che l'acquirente sarà obbligato in solido con il condomino/debitore esecutato al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente (art. 63 disp. att. cod. civ.); gli oneri condominiali insoluti non dovranno essere decurtati dal valore di mercato stimato;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve SEMPRE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; ecc.). **Come fonte di acquisizione dei dati l'esperto, tra le altre eventualmente scelte, dovrà utilizzare comunque l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.**

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUÒ LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi), né gli eventuali oneri condominiali insoluti.

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**,

l'esperto, ove possibile in relazione alla natura del bene, quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore del suolo. In tal caso, l'esperto fornirà una separata stima del valore d'uso dell'immobile abusivo, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui versa, al fine di verificare comunque la sua collocabilità sul mercato, tenendo conto dell'alea legata alla condizione di insanabilità (ad es. per la potenziale sopravvenienza di un ordine di demolizione) e di futura in commerciabilità per atto *inter vivos*.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., tenga conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato **nella misura del 5%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo, in tal caso, una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

SEZIONE "B": AUTORIZZAZIONI ALL'ESPERTO STIMATORE

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
AUTORIZZA**

l'esperto:

- a) ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compreso il libretto istruttorio formato presso i competenti Uffici dell'edilizia privata, nonché i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31 dicembre 1996, n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

SEZIONE "C": PRESCRIZIONI OPERATIVE PER L'ESPERTO STIMATORE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DISPONE

che l'esperto:

- 1) fornisca RISPOSTA SEPARATA a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione nel presente decreto di conferimento dell'incarico, con assoluto divieto di procedere ad una risposta cumulativa ed indistinta a tutti i quesiti formulati;
- 2) DEPOSITI entro 40 GIORNI dalla comunicazione del decreto di nomina, il modulo contenente le verifiche della documentazione secondo le modalità indicate in riferimento al CONTROLLO PRELIMINARE;
- 3) predisponga per ciascun LOTTO un file denominato "*Perizia*" contenente la relazione peritale integrale; e un file denominato "*Perizia per pubblicità*" contenente la relazione peritale epurata dai dati personali identificativi del debitore o degli occupanti e/o da dati sensibili relativi a condizioni sanitarie o sociali del debitore o degli occupanti;
- 4) avvisi con raccomandata a/r ovvero, ove possibile, a mezzo PEC, i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni e, qualora nel giorno e nell'ora fissati per l'accesso ai beni, non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante ne relazioni immediatamente al Giudice, per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (accesso coattivo e liberazione dell'immobile);
- 5) nel caso di formazione di **PIÙ LOTTI**, rediga la relazione di stima, completa di tutto quanto richiesto, su **file separati per ciascun lotto**;
- 6) **ALLEGHI** a ciascuna relazione di stima un adeguato numero di fotografie esterne e interne del bene, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, **integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore**, depositando in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
- 7) l'esperto provveda, entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a depositare la perizia con i relativi allegati in via telematica e a trasmettere copia del file denominato "*Perizia*" entro il medesimo termine al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esecutate, anche se non costituite, a mezzo posta elettronica (preferibilmente p.e.c.) o raccomandata con ricevuta di ritorno, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova

dell'avvenuta consegna alle parti. Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte eseguita non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;

in presenza di cause oggettive che rendano impossibile il rispetto di tale termine, l'esperto stimatore deve depositare – prima della scadenza del termine – richiesta di proroga contenente l'indicazione delle citate cause e adeguata motivazione circa l'impossibilità di rispettare il termine per il deposito della relazione.

Al riguardo, si segnala l'assoluta necessità della tempestiva e completa redazione dell'elaborato, in quanto ritardi nel deposito o lacune saranno oggetto di valutazione in sede di liquidazione del compenso e per il conferimento di ulteriori incarichi.

- 8) **compaia all'udienza per fornire eventuali chiarimenti** che, ancorché non sollecitati dalle parti, potrebbero essere richiesti dal Giudice;
- 9) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza;
- 10) riferisca immediatamente al giudice di 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;
- 11) **rediga in maniera analitica istanza di liquidazione del compenso, con indicazione di tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi.**

In difetto di documentazione le spese domandate non saranno riconosciute in sede di liquidazione del compenso.

Visto l'art. 161, ultimo comma, delle disposizioni di attuazione al codice di procedura civile, ai sensi del quale: *“Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima”*, l'esperto dovrà redigere l'istanza di liquidazione attenendosi tassativamente ai seguenti criteri:

- 1) Il compenso riferito all'attività di stima del bene pignorato (art. 13 tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002), che l'esperto indicherà nella misura minima, media e massima, sarà liquidato inizialmente sotto forma di acconto nella misura del 50%, come disposto dall'art. 161 disp. att. c.p.c., e la restante parte verrà liquidata dopo la vendita del bene (l'istanza di liquidazione, però, dovrà avere ad oggetto l'intero compenso previsto dall'art. 13, in quanto, in mancanza, non potrà essere liquidato più di quanto richiesto);
- 2) Il compenso relativo alle attività di cui all'art. 12, commi 1 e 2, delle tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002 sarà liquidato per intero entro la misura massima indicata dalla norma;

3) Il compenso, così come calcolato in base ai criteri sopra indicati, può essere maggiorato, ai sensi dell'art. 52, c. 1, d.P.R. n. 115/2002, in caso di particolare difficoltà dell'incarico (come in caso di elevato numero di beni stimati) ovvero nel caso in cui il valore stimato ecceda quello dell'ultimo scaglione previsto dalla legge.

Quanto ai criteri di calcolo dell'onorario a percentuale sul valore del bene, si precisa che, in caso di pluralità di immobili aventi caratteristiche analoghe (es. due appartamenti nello stesso condominio, due posti auto o due terreni limitrofi), l'importo stimato sulla base del quale calcolare il compenso è la stima cumulativa dell'insieme dei beni (quindi il valore dei beni sarà dato dalla somma dei valori stimati di ciascun bene), mentre, in caso di pluralità di immobili diversi tra loro, per ciascuno di essi dovrà procedersi ad un'autonoma determinazione, nel limite del massimo scaglione.

In caso di ingiustificato ritardo nel deposito della relazione di stima verrà applicata la riduzione del compenso nella misura di legge (art. 52, c. 2, D.P.R. n. 115/2002).

Le integrazioni alla perizia richieste dal giudice e rese necessarie da un avvenimento estraneo al lavoro del perito saranno liquidate sulla base della normativa vigente, tenuto conto della complessità dell'integrazione richiesta e della liquidazione già effettuata. Le integrazioni richieste a fronte di un'omissione originaria della perizia non saranno liquidate.

Palermo, 08/04/2024

Il Giudice dell'esecuzione
Gigi Omar Modica



TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Verbale di accettazione dell'incarico *ex art. 569, comma 1°, c.p.c.*

Il/La _____ sottoscritto/a _____, nato/a _____ a _____, il _____, nominato/a esperto stimatore con provvedimento del giudice dell'esecuzione nell'ambito della procedura indicata in epigrafe, dichiara di accettare l'incarico, presta il giuramento di rito, impegnandosi ad adempiere bene e fedelmente all'incarico conferitogli/le, al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

L'esperto, inoltre, consapevole della responsabilità penale derivante da dichiarazioni non veritiere, dichiara di non essere legato da rapporti di parentela, affinità o convivenza con i giudici o con il personale di cancelleria della Sezione sesta civile.

Contestualmente all'accettazione dell'incarico, l'esperto stimatore dichiara:

- 1) di essere munito di PEC e di aver provveduto alla comunicazione al proprio ordine di appartenenza ai fini della iscrizione al REGINDE – impegnandosi a comunicare alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni aggiornamenti o variazioni della PEC entro il termine di 30 giorni;
- 2) di obbligarsi al **deposito della relazione di stima** nei termini indicati dal giudice, salva l'esistenza di cause oggettive ed indipendenti che non consentano il deposito nei termini sopra indicati;
- 3) di impegnarsi – nel caso di esito negativo dei tentativi di vendita dell'immobile oggetto di stima e su richiesta del giudice dell'esecuzione – ad eseguire la **verifica della congruità del valore di stima** in origine indicato e circa l'esistenza di eventuali ragioni ostative alla vendita, attività che sin da ora si accetta come espressamente compresa nell'incarico conferito;
- 4) di impegnarsi a fornire assistenza e consulenza al custode giudiziario provvedendo, preliminarmente, all'esatta individuazione/ubicazione dell'immobile al fine di consentire l'accesso da parte del custode, nonché durante l'intero corso della procedura esecutiva con riferimento a problematiche relative alla manutenzione dell'immobile, la sicurezza, la valutazione dei canoni o qualsiasi altra esigenza di tipo tecnico possa insorgere durante l'espletamento delle sue funzioni di conservazione, gestione e liquidazione dell'immobile pignorato.

Palermo, _____

Si dà atto che il presente verbale di accettazione dell'incarico viene sottoscritto con firma digitale dall'esperto stimatore.

ALLEGATO N. 2



TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

☐ **DOCUMENTAZIONE COMPLETA**

☐ **DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA**

PROCEDURA ESECUTIVA N. _____ / _____ R.G.Es.

G.E. dott./dott.ssa _____

ESPERTO STIMATORE _____

CUSTODE GIUDIZIARIO _____

IMMOBILE N. _____

(compilare una scheda per ogni immobile)

VERIFICA DESTINAZIONE ABITATIVA – ART. 560 C.P.C.:

L'IMMOBILE PIGNORATO COSTTUISCE LA RESIDENZA ANAGRAFICA DEL DEBITORE A FAR DATA DALLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO?

☐ NO

☐ SI

**VERIFICA PRESUPPOSTI APPLICATIVI LEGGE N. 178/2020 – ART. 1 COMMI
376 E 377**

DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI EMERGE CHE L'IMMOBILE PIGNORATO SIA STATO REALIZZATO IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA, FINANZIATA IN TUTTO O IN PARTE CON RISORSE PUBBLICHE?

- ☐ NO
☐ SI

CREDITORE

PROCEDENTE

Titolo

esecutivo

posseduto

DEBITORE/I

CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:

1) _____

Titolo esecutivo _____

2) _____

Titolo esecutivo _____

CREDITORI INTERVENUTI SENZA TITOLO ESECUTIVO

1) _____

2) _____

DIRITTO REALE PIGNORATO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- VERIFICARE SE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO SONO CONTENUTI I SEGUENTI AVVERTIMENTI DI CUI AGLI ARTT. 492 E 615 C.P.C.:

- 1) invito a effettuare la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio;
- 2) informazione sulla possibilità di presentare istanza di conversione del pignoramento;
- 3) informazione sul termine finale di proposizione del ricorso in opposizione *ex art. 615 c. 2 c.p.c.*;

- DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO

- PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA _____ ai nn. _____ R. gen. _____ R.
part. _____ a favore di _____ e contro _____

- RESTITUZIONE ATTI DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO IN DATA

- ISCRIZIONE A RUOLO _____ [verificare il rispetto del termine di 15 gg. di cui all'art. 557 c.p.c.]

CON DEPOSITO IN ORIGINALE _____

O CON ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ _____

(Ai sensi dell'art. 557 c.p.c., il mancato o tardivo deposito della nota di iscrizione a ruolo e delle copie attestare conformi dell'atto di pignoramento, del titolo esecutivo e del precetto, configura una inattività della parte, rilevabile d'ufficio dal Giudice, a cui consegue la sanzione dell'inefficacia del pignoramento e l'estinzione della procedura esecutiva. L'ipotesi in parola si verifica anche nel caso in cui il creditore abbia ommesso o non abbia tempestivamente depositato l'attestazione di conformità del titolo esecutivo, del precetto e del pignoramento, con le modalità previste dalla normativa in materia di processo civile telematico ai sensi dell'art. 16-bis, comma 2, del d.l. 179/2012, convertito in l. n. 221/2012).

DEI SEGUENTI DOCUMENTI:

- 1) TITOLO _____
- 2) PRECETTO _____

3) ATTO DI PIGNORAMENTO _____

- **DEPOSITO DUPLO NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:**

☐ NO

☐ SI

- **DEPOSITO DELL'ISTANZA DI VENDITA (art. 497 c.p.c.) in data _____**

- **DEPOSITO DELLA CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE O DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA (art. 567 c.p.c.) in data _____**

(occorre specificare se l'istanza di vendita e la documentazione ipocatastale siano state depositate nel rispetto del termine di 45 giorni **decorrenti dalla data di notifica** del pignoramento, tenendo conto tuttavia della sospensione feriale dei termini processuali *ex* art. 1 L. 742/1969 che va dall'1 al 31 agosto di ogni anno)

RISPETTO DEL TERMINE *EX* ARTT. 497 e 567 C.P.C.

☐ NO

☐ SI

- **PIGNORAMENTI PRECEDENTI:**

☐ NO

☐ **SI** (indicarne gli estremi): _____

- **COMPROPRIETARI** _____

Indicare data di notifica avviso *ex* art. 599 comma 2 c.p.c.

(ATTENZIONE nella ipotesi di pignoramento PER INTERO di bene acquistato in regime di comunione legale indicare la data di notifica dell'atto di pignoramento nei confronti del coniuge non debitore dell'esecutato)

1. _____
2. _____
3. _____

CREDITORI IPOTECARI

Indicare data di notifica avviso *ex* art. 498 c.p.c.

1. _____
2. _____
3. _____

CREDITORI CHE HANNO ATTUATO UN SEQUESTRO CONSERVATIVO

Data di notifica avviso *ex art. 158 disp. att. c.p.c.* _____

DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI VENDITA:

DOCUMENTI RICHIESTI *EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.*

- ☐ estratto attuale catasto
- ☐ estratto storico del catasto
- ☐ certificati iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (a nome dell'esecutato)
- ☐ certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale

ALTRI INTESATARI CATASTALI NEL VENTENNIO (da intendersi soggetti diversi da quelli che compaiono nelle trascrizioni a favore e contro nei Registri Immobiliari)

Titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato:

- ☐ compravendita
- ☐ donazione
- ☐ successione (testamentaria o legittima)
- ☐ usucapione ventennale
- ☐ permuta
- ☐ altro: _____

Data del titolo di acquisto:

Se tale data non supera il ventennio antecedente la data del pignoramento indicare anche i precedenti danti causa ed i rispettivi titoli fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento. In ogni caso occorre specificare se la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva in concreto depositate dal creditore procedente siano complete; vale a dire se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio

del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento):

Beni di provenienza ereditaria per i quali l'acquisto *mortis causa* sia intervenuto nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento:

1) _____

vi è trascrizione accettazione (espressa o tacita) dell'eredità? ☐ SI ☐ NO

2) _____

vi è trascrizione accettazione (espressa o tacita) dell'eredità? ☐ SI ☐ NO

Stato civile dell'esecutato nel momento dell'acquisto del bene pignorato (verificare sempre mediante acquisizione delle certificazioni di stato civile e dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio):

- ☐ coniugato
- ☐ celibe / nubile

Coniuge in regime di comunione legale dei beni

- ☐ SI
- ☐ NO

Altre informazioni o documenti di cui è necessaria l'acquisizione:

Palermo, li _____

N. 129/2024 R.G.Es.



TRIBUNALE DI PALERMO

DECRETO DI NOMINA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Il Giudice dell'esecuzione

visto l'art. 559 c.p.c.,

- rilevato che col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati;
- considerato che non vi sono elementi per ritenere che la sostituzione nella custodia non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o della amministrazione del bene o per la vendita;
- ritenuto, al contrario, che la designazione di un custode professionale consenta sia una migliore gestione ed amministrazione del compendio pignorato sia un più agevole esercizio della facoltà di visita da parte di eventuali interessati all'acquisto;
- considerato che, nell'ipotesi di immobile abitato dal debitore, il custode giudiziario deve vigilare sull'osservanza degli obblighi di conservazione posti dalla legge a carico del debitore e degli eventuali familiari che con lui convivono (art. 560 comma 4 c.p.c.);
- considerato che il custode giudiziario deve collaborare con l'esperto stimatore, nominato con separato contestuale decreto, al controllo della completezza della documentazione depositata dal creditore pignorante;

SOSTITUISCE

nella custodia il debitore esecutato, nominando custode giudiziario l'avv. **Isotta Maio**, assegnando i compiti di seguito elencati.

INVITA

ex artt. 560 e 68 c.p.c., il custode giudiziario nominato a richiedere, ove necessario, l'autorizzazione ad avvalersi della Forza Pubblica per le attività connesse all'espletamento dell'incarico ed eventualmente di un fabbro per forzare/sostituire la serratura di ingresso per l'accesso ai beni.

LIQUIDA

in favore del custode, a titolo di acconto sul compenso, la somma di € 500,00, oltre accessori, che pone in via di anticipazione a carico del creditore procedente che deve provvedere al pagamento entro il termine (soggetto a sospensione feriale) di 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento.

SEZIONE A): COMPITI DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Il custode giudiziario deve, preliminarmente, fornire all'esperto supporto e collaborazione nell'espletamento dell'incarico affidato con particolare riguardo all'attività di verifica della completezza della documentazione di cui agli artt. 557 e 567 c.p.c. e alla compilazione del modulo di verifica documentazione, posto in calce al presente provvedimento. Detto modulo dovrà essere depositato telematicamente, **previa firma congiunta da parte dell'esperto e del**

custode, entro quaranta (40) giorni dalla comunicazione del presente decreto di nomina.

Inoltre, al fine di consentire l'assunzione delle determinazioni di cui all'art. 560 c.p.c., l'esperto e il custode dovranno acquisire e depositare, unitamente al modulo di controllo della documentazione, i certificati anagrafici che documentino la residenza e lo stato di famiglia della parte esecutata al momento della notificazione dell'atto di pignoramento.

All'esito, il custode provveda, secondo quanto previsto dagli artt. 559 e 560 c.p.c. a:

- contattare nel più breve tempo possibile il debitore esecutato e/o gli occupanti dell'immobile pignorato al fine di fissare la data del **primo accesso** unitamente all'esperto stimatore;
- fornire al debitore e/o agli occupanti le informazioni necessarie sul processo esecutivo consegnando copia dell'**informativa** di cui all'**allegato n. 1**, completandone la compilazione;
- segnalare immediatamente ai Servizi sociali del Comune territorialmente competente, ai fini dell'adozione delle opportune misure, possibili situazioni di emergenza sociale o sanitarie legate alla presenza di minori, di invalidi e/o di persone con malattie o deficit funzionali o cognitivi;
- vigilare affinché il debitore e i familiari con lui conviventi conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità;
- vigilare sul corretto assolvimento da parte del debitore degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria e sul pagamento delle spese condominiali;
- compiere a tal fine **periodici e frequenti accessi** all'immobile pignorato – con periodicità almeno trimestrale – e allegare alle relazioni periodiche la documentazione fotografica idonea a verificare il rispetto dei suddetti obblighi di conservazione e manutenzione durante l'intero corso della procedura esecutiva;
- segnalare senza ritardo eventuali comportamenti volti ad impedire lo svolgimento delle attività degli ausiliari o ad ostacolare il diritto di visita dei potenziali acquirenti o tali da rendere difficoltosa o più onerosa la custodia del bene;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo anche a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione ordinaria o straordinaria, tenuto conto delle indicazioni fornite dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. n. 12877/2016) e a procedere agli interventi di manutenzione, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione; si evidenzia che le spese che devono essere anticipate dai creditori sono soltanto quelle necessarie alla

conservazione dell'immobile pignorato, cioè indissolubilmente finalizzate al mantenimento dello stesso in fisica e giuridica esistenza e non meramente conservative della sua integrità;

- esercitare (previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione e, se necessaria, nomina di un legale) tutte le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità materiale del compendio pignorato o inerenti alle attività di amministrazione del cespite;
- predisporre rendicontazione in ordine all'amministrazione e conservazione del bene, da depositare telematicamente almeno sette giorni prima dell'udienza contestualmente fissata con separato provvedimento; nel rendiconto dovrà indicare specificamente, per date e numero, gli accessi effettuati.
- dare immediata disdetta di tutti i contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, per consentire di porre in vendita l'immobile nella migliore condizione possibile;
- ove sia necessario riscuotere canoni di locazione ovvero indennità di occupazione *sine titulo*, il custode provvederà ad accendere un conto corrente intestato alla presente procedura esecutiva e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, ai fini del deposito di tali somme. Per **occupazione con titolo non opponibile** deve intendersi l'occupazione da parte di un terzo che ha stipulato con il debitore contratto per la detenzione qualificata dell'immobile (locazione, affitto) valido ed efficace tra le parti, ma non opponibile alla procedura perché avente data certa successiva alla **notifica** del pignoramento.

L'istanza per l'acquisizione della indennità di occupazione *sine titulo* sarà sottoposta al giudice dell'esecuzione con le seguenti modalità: la quantificazione dell'indennità sarà PREVENTIVAMENTE determinata dall'esperto stimatore, ovvero prima della richiesta di autorizzazione (l'esperto potrà determinarla parametrandola, innanzitutto, ai canoni indicati nel titolo esistente, sebbene non opponibile, e in ogni caso quantificandola anche in base ai valori medi dei canoni di locazione in zona in caso di occupazione senza alcun titolo) con apposita relazione che il custode allegherà alla sua istanza. Tale quantificazione sarà preventivamente comunicata ai creditori, dando un termine per eventuali osservazioni, decorso il quale il custode, trasmetterà la relativa istanza al giudice per la sua autorizzazione.

- dare **in locazione l'immobile pignorato**, purché con **l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione**, o procedere alla stipula di altri contratti quali l'affitto di fondo rustico (anche con riferimento ai contratti agrari *ex* legge 3 maggio 1982, n. 203). Il custode ha poi facoltà – ricorrendone le condizioni – di stipulare, previa autorizzazione giudiziale, locazioni a uso turistico, esonerate dalla disciplina vincolistica in forza dell'art. 1, 2° co.,

lett. C), legge 9 dicembre 1998, n. 431, o locazioni di natura transitoria ai sensi dell'art. 5 della menzionata normativa.

SEZIONE B): ATTIVITÀ RELATIVE AL PRIMO ACCESSO

Dopo aver effettuato lo studio del fascicolo e la verifica di completezza della documentazione ed avere appurato che non vi sono ostacoli immediatamente riscontrabili alla vendita del compendio pignorato, il custode effettuerà, senza ritardo, un primo accesso all'immobile pignorato, congiuntamente all'esperto stimatore, presentandosi con copia del provvedimento di nomina.

Il custode verificherà se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante.

Se dall'esame preliminare era emerso che il debitore risiede anagraficamente nell'immobile pignorato sin da epoca anteriore al pignoramento, il custode verificherà, altresì, se l'immobile è di fatto stabilmente abitato dal debitore e dagli eventuali familiari con lui conviventi, relazionando in proposito al Giudice al fine di consentire l'assunzione delle determinazioni di cui all'art. 560 c.p.c.

Ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data dell'udienza fissata per provvedere sull'istanza di vendita. Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli una copia dell'informativa allegata al presente provvedimento), che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori – e non con il solo precedente – proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornirà al debitore il nome di tutti gli avvocati); che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e, in particolare, le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso degli ausiliari.

Ove l'immobile risulti occupato da terzi, il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene e acquisirà, se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo.

Il custode comunicherà agli occupanti che essi non devono in alcun modo ostacolare l'attività di custodia e di stima; che nei giorni preventivamente concordati l'occupante dovrà essere *in loco* per consentire la visita del bene; che il debitore dovrà fare fronte agli oneri di manutenzione e provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice disporrà l'immediata liberazione dell'immobile; che, ove non disposta in precedenza per inosservanza dei doveri di collaborazione e conservazione gravanti sul debitore, la liberazione dell'immobile pignorato sarà ordinata, al più tardi, al momento del trasferimento del bene all'acquirente; che, in caso di immobile non abitato dal debitore oppure occupato da soggetto privo di titolo opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà ordinata, al più tardi,

al momento in cui sarà disposta la vendita con delega delle relative operazioni ad un professionista.

Il custode accerterà, interpellando l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali risponde anche l'acquirente in solido).

Il custode avrà cura, altresì, di richiedere – sia all'amministratore di condominio che all'esecutato – se sono state deliberate spese per attività condominiali straordinarie, se siano stati eseguiti i relativi lavori, l'ammontare delle relative spese in capo all'esecutato, i versamenti dallo stesso eseguiti per tali causali e le somme residue da corrispondere, invitando l'amministratore a inoltrare (per conoscenza) anche al custode ogni e qualsiasi successiva comunicazione inerente all'immobile pignorato.

In caso di esito negativo del tentativo di primo accesso dovuto a:

- immobile non abitato,
- debitore irreperibile,
- ostacoli all'accesso da parte dell'occupante,

il custode relazionerà immediatamente al Giudice dell'esecuzione chiedendo l'autorizzazione all'accesso forzoso con l'assistenza della Forza Pubblica.

SEZIONE C): CONTENUTO DELLA RELAZIONE DI PRIMO ACCESSO (DA DEPOSITARE NEL FASCICOLO TELEMATICO E DA TRASMETTERE AI CREDITORI)

Eseguito l'accesso il custode invierà, a mezzo pec, una sintetica comunicazione a tutti i creditori e la depositerà telematicamente.

Nella relazione in parola il custode dovrà indicare:

- la descrizione delle modalità di svolgimento del primo accesso, delle eventuali criticità riscontrate e dello stato di occupazione dell'immobile: in particolare, dovrà essere evidenziato se l'immobile è stabilmente abitato dal debitore ai fini di quanto prescritto dall'art. 560 c.p.c. o se il bene è occupato da terzi in virtù di un titolo opponibile alla procedura;
- eventuali situazioni “anomale” di possesso da parte di terzi che possano pregiudicare e/o compromettere l'utile trasferimento del bene in capo all'acquirente a seguito di vendita forzata (es. possesso utile *ad usucapionem* e, comunque, ogni situazione di detenzione senza titolo non accompagnata da dichiarazione da parte del terzo occupante circa il riconoscimento dell'altruità della cosa detenuta e l'immediata disponibilità al rilascio del bene su semplice richiesta del custode);
- le attività da espletare per la gestione attiva del compendio pignorato: verificando quali siano le potenzialità del bene pignorato per impedirne il deprezzamento e per incrementarne il valore di scambio e il valore d'uso, proporrà al Giudice tutte le iniziative necessarie;

- eventuali ulteriori indagini da effettuare presso i pubblici registri che si rendano necessarie in base alla documentazione già acquisita;
- eventuali problematiche di tipo tecnico segnalate dall'esperto stimatore che necessitino di ulteriori approfondimenti e che potrebbero costituire motivo di ritardo per la consegna dell'elaborato peritale ovvero comportare un'incidenza sul valore di stima;
- gli interventi di manutenzione o ripristino necessari, individuati con l'ausilio dell'esperto stimatore;
- gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile contro il rischio di incursioni esterne e danneggiamenti da parte di terzi, nonché contro il rischio di danni che l'immobile possa procurare a terzi.

Alla relazione dovrà essere allegato il verbale di primo accesso e la dichiarazione resa dall'occupante (sia esso debitore esecutato che terzo, con titolo ovvero senza titolo).

SEZIONE D): RENDICONTO DELLA CUSTODIA

Il custode depositerà ogni sei mesi relazione sulle attività svolte e rendiconto periodico e depositerà rendiconto (già trasmesso alle parti per eventuali osservazioni) e relazione finali e istanza di liquidazione di spese e compensi contestualmente al deposito della minuta del decreto di trasferimento dell'ultimo/unico lotto, ad eccezione dell'ipotesi in cui l'attività di custodia dovesse proseguire per curare la liberazione e la consegna dell'immobile all'acquirente ovvero per altra causa. Ricorrendo tale ultima ipotesi, il custode curerà tale adempimento entro novanta giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento dell'ultimo/unico lotto.

Il Giudice dell'esecuzione dispone inoltre che il custode, nel primo atto successivo al conferimento dell'incarico:

- dichiarare, consapevole della responsabilità penale derivante da dichiarazioni non veritiere, di non essere legato da rapporti di parentela, affinità, convivenza o convivialità abituale con i giudici e/o con il personale di cancelleria della Sezione;
- dichiarare di non trovarsi in conflitto di interessi, anche solo potenziale, con la procedura esecutiva;
- dichiarare, altresì, di essere dotato, presso il proprio studio, di una struttura logistica e organizzativa idonea alla gestione delle vendite;
- riferire il numero di incarichi ricevuti nell'anno solare in corso al momento della nomina ed in quello precedente, specificando il numero degli incarichi in cui non ha maturato e ricevuto compensi per l'estinzione o la chiusura anticipata della procedura.

Si comunichi alle parti e agli ausiliari.

Palermo, 08/04/2024



Il Giudice dell'esecuzione
Gigi Omar Modica



TRIBUNALE DI PALERMO**Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari**

- ☐ DOCUMENTAZIONE COMPLETA
☐ DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA

PROCEDURA ESECUTIVA N. _____ / _____ R.G.Es.**G.E. dott./dott.ssa _____****ESPERTO STIMATORE _____****CUSTODE GIUDIZIARIO _____****IMMOBILE N. _____****(compilare una scheda per ogni****VERIFICA DESTINAZIONE ABITATIVA – ART. 560 C.P.C.:****L'IMMOBILE PIGNORATO COSTITUISCE LA RESIDENZA ANAGRAFICA DEL DEBITORE A FAR DATA DALLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO?**

- ☐ NO
☐ SI

VERIFICA PRESUPPOSTI APPLICATIVI LEGGE N. 178/2020 – ART. 1 COMMI 376 E 377**DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI EMERGE CHE L'IMMOBILE PIGNORATO SIA STATO REALIZZATO IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA, FINANZIATA IN TUTTO O IN PARTE CON RISORSE PUBBLICHE?**

- ☐ NO
☐ SI

Titolo

esecutivo

posseduto

DEBITORE/I

CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:

1) _____
Titolo esecutivo _____

2) _____
Titolo esecutivo _____

CREDITORI INTERVENUTI SENZA TITOLO ESECUTIVO

1) _____
2) _____

DIRITTO REALE PIGNORATO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- VERIFICARE SE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO SONO CONTENUTI I SEGUENTI AVVERTIMENTI DI CUI AGLI ARTT. 492 E 615 C.P.C.:

- 1) invito a effettuare la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio;
- 2) informazione sulla possibilità di presentare istanza di conversione del pignoramento;
- 3) informazione sul termine finale di proposizione del ricorso in opposizione *ex art. 615 c. 2 c.p.c.*;

- DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO

- PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA _____ ai nn. _____ R. gen. _____ R.
part. a favore di _____ e contro _____

- RESTITUZIONE ATTI DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO IN DATA _____

- ISCRIZIONE A RUOLO _____ [verificare il rispetto del termine di 15 gg. di cui all'art. 557 c.p.c.]

CON DEPOSITO IN ORIGINALE _____

O CON ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ _____

(Ai sensi dell'art. 557 c.p.c., il mancato o tardivo deposito della nota di iscrizione a ruolo e delle copie attestare conformi dell'atto di pignoramento, del titolo esecutivo e del precetto, configura una inattività della parte, rilevabile d'ufficio dal Giudice, a cui consegue la sanzione dell'inefficacia del pignoramento e l'estinzione della procedura esecutiva. L'ipotesi in parola si verifica anche nel caso in cui il creditore abbia ommesso o non abbia tempestivamente depositato l'attestazione di conformità del titolo esecutivo, del precetto e del pignoramento, con le modalità previste dalla normativa in materia di processo civile telematico ai sensi dell'art. 16-bis, comma 2, del d.l. 179/2012, convertito in l. n. 221/2012).

DEI SEGUENTI DOCUMENTI:

- 1) TITOLO _____
- 2) PRECETTO _____
- 3) ATTO DI PIGNORAMENTO _____

- DEPOSITO DUPLO NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:

- ☐ NO
☐ SI

- DEPOSITO DELL'ISTANZA DI VENDITA (art. 497 c.p.c.) in data _____

- DEPOSITO DELLA CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE O DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA (art. 567 c.p.c.) in data _____

(occorre specificare se l'istanza di vendita e la documentazione ipocatastale siano state depositate nel rispetto del termine di 45 giorni **decorrenti dalla data di notifica** del

pignoramento, tenendo conto tuttavia della sospensione feriale dei termini processuali *ex art. 1 L. 742/1969* che va dall'1 al 31 agosto di ogni anno)

RISPETTO DEL TERMINE *EX ARTT. 497 e 567 C.P.C.*

☐ NO

☐ SI

- PIGNORAMENTI PRECEDENTI:

☐ NO

☐ SI (indicarne gli estremi): _____

- COMPROPRIETARI _____

Indicare data di notifica avviso *ex art. 599 comma 2 c.p.c.*

(ATTENZIONE nella ipotesi di pignoramento PER INTERO di bene acquistato in regime di comunione legale indicare la data di notifica dell'atto di pignoramento nei confronti del coniuge non debitore dell'esecutato)

4. _____
5. _____
6. _____

CREDITORI IPOTECARI

Indicare data di notifica avviso *ex art. 498 c.p.c.*

4. _____
5. _____
6. _____

CREDITORI CHE HANNO ATTUATO UN SEQUESTRO CONSERVATIVO

_____ Data di notifica avviso *ex art. 158 disp. att. c.p.c.* _____

DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI VENDITA:

DOCUMENTI RICHIESTI *EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.*

☐ estratto attuale catasto

☐ estratto storico del catasto

☐ certificati iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (a nome dell'esecutato)

☐ certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale

ALTRI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO (da intendersi soggetti diversi da quelli che compaiono nelle trascrizioni a favore e contro nei Registri Immobiliari)

Titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato:

- ☐ compravendita
- ☐ donazione
- ☐ successione (testamentaria o legittima)
- ☐ usucapione ventennale
- ☐ permuta
- ☐ altro: _____

Data del titolo di acquisto:

Se tale data non supera il ventennio antecedente la data del pignoramento indicare anche i precedenti danti causa ed i rispettivi titoli fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento. In ogni caso occorre specificare se la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva in concreto depositate dal creditore procedente siano complete; vale a dire se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento):

Beni di provenienza ereditaria per i quali l'acquisto *mortis causa* sia intervenuto nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento:

- 1) _____
vi è trascrizione accettazione (espressa o tacita) dell'eredità? ☐ SI ☐ NO
- 2) _____
vi è trascrizione accettazione (espressa o tacita) dell'eredità? ☐ SI ☐ NO

Stato civile dell'esecutato nel momento dell'acquisto del bene pignorato (verificare sempre mediante acquisizione delle certificazioni di stato civile e dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio):

- ☐ coniugato
- ☐ celibe / nubile

Coniuge in regime di comunione legale dei beni

- ☐ SI
- ☐ NO

Altre informazioni o documenti di cui è necessaria l'acquisizione:

Palermo, li _____

ALLEGATO N. 1



TRIBUNALE DI PALERMO

INFORMATIVA PER IL DEBITORE

I creditori hanno chiesto al Tribunale di vendere i beni immobili pignorati di sua proprietà allo scopo di pagare, con il ricavato, tutti i suoi debiti.

La procedura è stata assegnata al Giudice dell'esecuzione, dott./dott.ssa _____ ed iscritta al n. _____ R.G.Es.

COSA ACCADRÀ ORA?

IL RUOLO DELL'ESPERTO E DEL CUSTODE E I DOVERI DI CHI OCCUPA L'IMMOBILE

Il giudice dell'esecuzione ha già nominato un custode e un esperto stimatore per valutare il suo immobile, ha fissato per il giorno _____ l'udienza per esaminare la relazione di stima e in quella occasione potrà essere autorizzato l'avvio delle operazioni di vendita, disciplinandone le modalità.

Il custode giudiziario nominato deve effettuare periodici e frequenti accessi presso l'immobile pignorato – con periodicità almeno trimestrale – e vigilare sul rispetto degli obblighi di legge gravanti sul debitore.

Tra i compiti del custode, che le verranno dallo stesso illustrati, vi è anche quello di informarla dello stato del processo esecutivo che si svolge in suo danno nonché dei doveri che gravano su chi occupa l'immobile, che vengono qui di seguito precisati:

- l'occupante è divenuto *mero detentore* dell'immobile pignorato;
- il debitore deve rendere ogni tre mesi il conto della gestione dell'immobile pignorato e depositare al custode eventuali rendite maturate dalla data di notificazione del pignoramento, a norma dell'art. 593 c.p.c.;
- il debitore e i familiari che con lui convivono devono conservare il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e mantenerne e tutelarne l'integrità;
- l'occupante deve consentire gli accessi dell'esperto stimatore e del custode all'interno dell'immobile e delle sue pertinenze;
- l'occupante non deve in alcun modo impedire od ostacolare le attività dell'esperto e del custode;
- nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve consentire la visita da parte dei terzi interessati all'acquisto del bene accompagnati dal custode (o da suo ausiliario);
- la parte esecutata deve provvedere agli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria e al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura ed astenersi dal percepire i frutti e le rendite del bene, che saranno invece acquisiti dalla procedura;
- in caso di violazione degli obblighi di legge, di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione e manutenzione del bene pignorato o nel caso in cui vi sarà qualsiasi comportamento ostruzionistico, il giudice potrà ordinare l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata o dell'occupante senza titolo.

Si precisa che per occupante si intende chiunque utilizzi l'immobile e, dunque, non solo l'esecutato e i suoi familiari, ma qualunque altro soggetto, indipendentemente dal rapporto che intercorre tra questo ed il debitore.

Il debitore esecutato potrà chiedere al custode ulteriori informazioni.

Al più tardi al momento del trasferimento dell'immobile all'acquirente, il giudice emetterà l'ordine di liberazione dell'immobile.

COSA CONVIENE FARE:

È ancora possibile porre rimedio alla situazione sopra descritta, con l'ausilio di un Organismo di Composizione della Crisi o di un professionista nominato dal Tribunale, concludendo con tutti i creditori un accordo di composizione della crisi oppure proponendo agli stessi un piano del consumatore, così come le è stato già indicato in atto di precetto.

Per tali procedure, tuttavia, è necessaria l'assistenza di un legale.

Se lei può pagare tutto, è possibile chiedere di farlo in un numero massimo di 48 rate, a patto che si abbia la disponibilità di una somma da versare subito pari ad un sesto dei debiti.

Per avvalersi del procedimento indicato è necessario presentare al giudice un'istanza (**conversione del pignoramento** ai sensi dell'art. 495 c.p.c.) corredata da un deposito in denaro di una somma pari ad un sesto del totale dei crediti vantati nei suoi confronti dal creditore procedente e dai creditori intervenuti.

È però necessario che l'istanza di conversione sia presentata il più presto possibile.

L'istanza di conversione è, infatti, inammissibile se presentata dopo che il giudice abbia autorizzato la vendita del bene.

È poi in ogni caso conveniente pagare tempestivamente perché il credito vantato da ciascun creditore è destinato ad aumentare a causa degli interessi che maturano periodicamente e delle spese.

Inoltre, sono poste a suo carico anche le spese di procedura e degli avvocati dei creditori, che aumentano via via con il passare del tempo: è pertanto suo interesse attivarsi subito.

Se lei è in grado di pagare solo una parte dei suoi debiti, è necessario proporre – a tutti i creditori che partecipano alla procedura – un **accordo**, secondo le sue possibilità. Un accordo potrebbe prevedere, ad esempio, una riduzione del capitale e/o degli interessi, in misura varia

(e che dipende da molteplici fattori: valore del bene pignorato, serietà della proposta, tempi di pagamento ecc.), e anche una dilazione nei pagamenti.

I creditori, in genere, sono disponibili ad esaminare proposte serie, anche a costo di una decurtazione del proprio credito o della concessione di rateazioni.

Qualsiasi trattativa deve essere condotta con tutti i creditori che partecipano al processo: basta infatti che un solo creditore chieda la vendita perché questa debba essere disposta.

Per i motivi già illustrati è consigliabile che anche le proposte transattive siano fatte ai creditori il più presto possibile.

Se non è in grado di pagare nulla, è ben possibile che cerchi lei un acquirente, privatamente.

L'esistenza del pignoramento non impedisce, infatti, la vendita dell'immobile da parte sua purché vi sia il consenso dei creditori ai quali sarà versato il ricavato della vendita, nei limiti del loro credito. In questo caso i creditori, contestualmente all'incasso delle somme, autorizzeranno la cancellazione delle eventuali ipoteche e del pignoramento dichiarando di rinunciare agli atti dell'esecuzione.

In questo modo si potrà evitare che, in caso di tentativi di vendita infruttuosi, il valore del bene subisca eccessivi ribassi.

La soluzione di trovare un acquirente "privato" è preferibile soprattutto se il valore degli immobili pignorati è superiore all'importo dei debiti. Se, infatti, una volta venduto l'immobile e pagati i creditori, residua parte del prezzo, essa spetterà a lei.

Inoltre, in base all'art. 568 *bis* c.p.c., non oltre dieci giorni prima dell'udienza fissata per provvedere sull'istanza di vendita, il debitore ha la facoltà di chiedere al giudice dell'esecuzione di disporre la **vendita diretta** dell'immobile pignorato per un prezzo non inferiore al valore stimato dall'esperto incaricato. A pena di inammissibilità, unitamente all'istanza deve essere depositata in cancelleria l'offerta di acquisto nonché un importo, a titolo di cauzione, non inferiore al decimo del prezzo offerto.

AVVERTENZE UTILI:

È previsto dall'art. 624 *bis* c.p.c. che, su richiesta di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, il

processo possa essere sospeso fino ad un tempo massimo di ventiquattro mesi (periodo che può essere utilizzato per attuare un accordo transattivo raggiunto con i creditori).

Si tratta di una sospensione che può essere disposta una sola volta (anche se concessa per un tempo inferiore a quello massimo di due anni) e la relativa richiesta può essere proposta soltanto fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

Tuttavia, è necessario il consenso di tutti i creditori poiché, se un solo creditore munito di titolo esecutivo si oppone alla sospensione concordata ovvero ne chiede, in qualsiasi momento, la revoca, la procedura deve proseguire.

Se non riuscite a ottenere la sospensione almeno 20 giorni prima della vendita, i vostri creditori non potranno neanche chiedere un rinvio della vendita, neppure di pochi giorni: basta infatti che anche un solo offerente si opponga al rinvio e il Giudice dovrà vendere egualmente il vostro immobile.

Consideri, inoltre, che nel processo esecutivo, dopo il suo inizio, possono intervenire e far valere pretese in suo danno anche altri creditori, oltre a quello che lo ha iniziato; inoltre, se ci sono più procedure esecutive contro di lei (perché ognuno dei creditori ha promosso un pignoramento nei suoi confronti) esse saranno riunite in una sola: in questo caso, deve trattare con tutti i creditori di ciascun procedimento.

Per sapere chi sono e quanti sono oggi i creditori della procedura, è possibile chiedere informazioni al custode.

Se non lo ha già fatto a seguito dell'invito contenuto nell'atto di pignoramento, il debitore ha l'onere di effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione (Tribunale di Palermo, via Enrico Albanese angolo via Vincenzo Orsini, 3° piano) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario del Tribunale di Palermo.

In mancanza della dichiarazione di residenza o della elezione di domicilio, tutti gli atti e gli avvisi diretti al debitore saranno comunicati presso la cancelleria.

Di questi avvisi, pertanto, potrebbe non avere mai effettiva conoscenza e la procedura potrebbe concludersi validamente nei suoi confronti senza che lei ne abbia saputo nulla.

Si rammenta, ancora, che l'opposizione alla esecuzione può essere proposta esclusivamente

prima che sia disposta la vendita quando si intenda contestare la impignorabilità dei beni ovvero lamentare l'insussistenza del diritto dei creditori a procedere esecutivamente in relazione a fatti già verificatisi alla data di emanazione dell'ordinanza di vendita (ad esempio, pagamento del debito ovvero caducazione per fatto sopravvenuto del titolo esecutivo).

AVVERTENZE PER I COMPROPRIETARI:

I creditori hanno chiesto di vendere la parte dell'immobile di proprietà del debitore allo scopo di pagare, con il ricavato, i debiti.

Anche se voi comproprietari non siete debitori, il Tribunale può vendere tutto l'immobile (e quindi anche la vostra quota).

Se siete in grado di acquistare la quota del debitore, fatelo presente al giudice o al custode.

In tal caso, si potrà procedere allo scioglimento della comunione con un processo di divisione che si svolge dinanzi allo stesso giudice dell'esecuzione; la somma versata per l'acquisto della quota si sostituirà alla quota pignorata ed il bene verrà attribuito per intero ad uno o più dei comproprietari, diversi dal debitore, che ne abbiano fatto richiesta e pagato la quota al prezzo di stima.

L'altra soluzione per evitare la vendita è che raggiungete un accordo con i creditori pagando i debiti per conto dell'esecutato.