



TRIBUNALE ORDINARIO DI NOVARA
Sezione Civile
DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.
(procedura post-riforma Cartabia)

nel processo esecutivo indicato in epigrafe promosso da:
PRISMA SPV s.r.l. rappresentata da doValue s.p.a.

- CREDITORE PROCEDENTE -

Nei confronti di:



- DEBITORE ESECUTATO -

Il Giudice dell'Esecuzione

- letta l'istanza depositata nella epigrafata procedura con la quale si chiede procedersi alla vendita forzata dei beni pignorati ai sensi degli artt. 567 e ss. c.p.c.;
- visti gli artt. 569 c.p.c., 173 disp. att. c.p.c., 559 c.p.c., 560 c.p.c. e il d.Lgs. n. 149/2022;
- ritenuto che - ai sensi dell'art. 569 c.p.c. - è necessario fissare udienza per l'audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti;
- rilevato che appare altresì opportuno nominare un esperto per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base di vendita;
- ritenuto, infine, che debba essere disposta la sostituzione al debitore con l'Istituto Vendite Giudiziarie nella custodia degli immobili pignorati ex art. 559 co. 2 c.p.c.;

tanto premesso,

NOMINA L'ESPERTO



autorizzandolo

- ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia dell'Entrate, dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale competente o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali";
- a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante del compendio pignorato;
- a predisporre la relazione d'ufficio secondo quanto disposto dall'art.173-bis disp. att. c.p.c. rubricato "*Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto*";

INVITA

l'esperto senza dilazione a riferire se il compendio è occupato dalla parte esecutata o da terzi

DISPONE

- che l'esperto nominato, **entro quindici giorni dalla comunicazione del presente provvedimento**, proceda **alla sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico e del giuramento sul quesito** riportato di seguito nel presente decreto, utilizzando lo specifico modulo reso disponibile dalla Cancelleria, trasmettendo il tutto **mediante deposito telematico agli atti del fascicolo**;
- che l'esperto **provveda al deposito della perizia almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza di seguito indicata**, fatti salvi comprovati motivi che possano legittimare la richiesta e quindi l'accoglimento di una istanza di proroga;
- un fondo spese di € **500,00** oltre accessori di legge a carico del creditore procedente ed a favore dell'esperto, esigibile solo all'esito della prestazione del giuramento in Cancelleria;

FISSA

l'udienza del giorno giovedì 24 settembre 2026 ore 11.00

nel suo ufficio del Tribunale per la audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai Pubblici Registri e non intervenuti ex art. 569 c.p.c.;

AVVISA

Il creditore procedente e i creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo sin da ora:

- che con l'ordinanza che disporrà la vendita verrà disposto, a carico del creditore richiedente la vendita, il pagamento dell'importo di euro 100,00 per ogni lotto posto in vendita, con le modalità indicate sul sito di tale Portale delle Vendite Pubbliche, con obbligo di fornire poi al professionista delegato prova dell'avvenuto pagamento, con la produzione della relativa ricevuta nel termine di 10

giorni dall'udienza o, se la vendita sarà disposta fuori udienza, dal giorno in cui verrà ricevuta la comunicazione dell'ordinanza di vendita;

AVVISA

la parte debitrice esecutata:

- che, con istanza ex art. 568-*bis* c.p.c. depositata non oltre dieci giorni prima dell'udienza sopra indicata e prevista dall'articolo 569, primo comma c.p.c., può chiedere al giudice dell'esecuzione di disporre la vendita diretta dell'immobile pignorato o di uno degli immobili pignorati per un prezzo non inferiore al valore indicato nella relazione di stima di cui all'articolo 173-*bis*, terzo comma, delle disposizioni d'attuazione del c.p.c. A pena di inammissibilità, unitamente all'istanza deve essere depositata in cancelleria l'offerta di acquisto, nonché una cauzione non inferiore al decimo del prezzo offerto. L'istanza e l'offerta sono notificate a cura dell'offerente o del debitore almeno cinque giorni prima dell'udienza prevista dall'articolo 569 c.p.c. al creditore procedente, ai creditori di cui all'articolo 498 c.p.c. e a quelli intervenuti prima del deposito dell'offerta medesima. L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla data del provvedimento di cui al secondo comma dell'articolo 569-*bis* ed essa non sia stata accolta. A pena di inammissibilità, l'istanza di cui al primo comma non può essere formulata più di una volta;
- che all'udienza sopra indicata, potrà richiedere rinvio per esame della perizia, se depositata tardivamente, per fruire del termine di almeno gg. 30 ai sensi dell'art. 173- *bis* disp. att. c.p.c.;
- che in assenza di richiesta di termine per esame potrà essere fissata la data della vendita del compendio pignorato;
- che è sua facoltà, per impedirla, di proporre istanza di conversione del pignoramento versando 1/6 della somma complessiva dei crediti azionati nella procedura e la restante parte in un numero di rate mensili che indicherà il G.E. comunque non superiori a 48 (quarantotto) rate, purché la relativa istanza sia depositata entro e non oltre la data di udienza sopra indicata o comunque prima dell'emissione dell'ordinanza di vendita;
- che alla predetta udienza potrà essere nominato un delegato alla vendita ai sensi dell'art. 534 bis c.p.c.;
- che deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti, secondo le modalità che verranno stabilite con ordinanza del giudice dell'esecuzione, e che potrà essere ordinata la liberazione dell'immobile quando è ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti o comunque impedito lo svolgimento delle attività degli ausiliari del giudice, quando l'immobile non è adeguatamente tutelato o mantenuto in uno stato di buona conservazione, quando l'esecutato viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico;

AVVISA

i comproprietari (se esistenti):

che è loro facoltà acquistare la quota della parte debitrice esecutata e che - nel caso in cui essi non intendessero acquistare tale quota - se il compendio risulterà non comodamente divisibile, potrà

procedersi alla vendita giudiziaria dell'intera quota di proprietà, compresa quella dei comproprietari non debitori, con solo diritto per questi ultimi a percepire una proporzionale parte del ricavato della vendita stessa, al netto delle spese di giustizia, vendita giudiziaria dell'intero che verrà disposta nel radicando giudizio di divisione che dovesse essere instaurato da un creditore di parte esecutata all'esito di provvedimento dello stesso G.E.;

INVITA

il creditore procedente – se non già effettuato il relativo incombenza – a provvedere senza dilazione alla notificazione degli avvisi agli eventuali creditori iscritti non intervenuti *ex art. 498 c.p.c.* ed ai comproprietari (se esistenti) *ex art. 600 c.p.c.* unitamente a copia del presente decreto almeno 30 gg. prima della data della predetta udienza fissata *ex art. 569 c.p.c.*

FORMULA

all'esperto, in applicazione dell'art. 173-*bis* att. c.p.c., il seguente articolato quesito:

1) acquisito il titolo di acquisto del debitore, verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei**, avvalendosi se del caso della collaborazione del custode anche in ordine al punto 12 di cui *infra* e con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso i pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo;

2) verifichi se risultano ritualmente notificati dal creditore gli avvisi - ex art. 498, comma 2, e 600 c.p.c. - ad eventuali creditori iscritti non intervenuti nel processo esecutivo e/o comproprietari del compendio pignorato, **diversamente senza dilazione al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei**;

3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

4) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

5) verifichi l'esistenza di eventuali quote indivise dei beni pignorati, così come risultanti alla data di trascrizione del pignoramento, accerti se sia stata correttamente indicata negli atti e ne accerti la natura, individuando i nominativi dei comproprietari dividendi ed indicando le relative quote di ciascuno;

6) descriva l'immobile pignorato al fine di indicare le reali, concrete ed attuali condizioni e qualità, previo necessario accesso e mediante rilievi planimetrici e fotografici da effettuare ex novo, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale ed altresì superficie calpestabile in mq.,

confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

7) accerti la conformità tra la descrizione attuale rilevata da lui direttamente del compendio (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nell'atto di pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

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

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

8) proceda, ove necessario ai fini della corretta individuazione e descrizione formale e sostanziale del bene, e **solo previa autorizzazione del G.E.** (ottenuta mediante apposita istanza, da comunicarsi anche al creditore procedente), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità ai sensi del n. 6 dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se – ai sensi del n. 7) dell'art. 173-bis c.p.c. - l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ed illustri gli esiti di dette situazioni sulla stima del valore del bene (come da successivo punto 16); dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

11) verifichi, ove possibile, la conformità degli impianti alla normativa in materia, sia nell'unità oggetto di procedura che nelle eventuali parti comuni, e l'esistenza della documentazione prescritta;

12) accerti – sentito anche il custode contestualmente nominato – lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173-bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando se l'immobile sia libero o occupato; qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dall'esecutato e con esso non convivente (pur se legato da parentela), al fine di valutarne l'opponibilità alla procedura **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene (contratto di locazione o comodato d'uso, usufrutto, diritto di abitazione del coniuge superstite, assegnazione al coniuge separato, affitto di fondi rustici ecc., registrati o meno), evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, indicando, in ogni caso, le generalità dell'occupante; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino

comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, conv. in L. 19 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, la misura del canone pattuito; in caso di mancanza di contratto scritto ovvero di contratto privo di registrazione, richieda prova del pagamento dei canoni e documentazione idonea a dimostrare la data dell'immissione nel possesso (bollette delle utenze di acqua, luce, gas, ecc.); l'esperto dovrà altresì **avvisare** il conduttore che i canoni devono essere versati alla procedura e non direttamente alla parte eseguita;

13) acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale laddove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge della parte eseguita;

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

15) indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, fornendo una quantificazione degli oneri di cancellazione; l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

a) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato);

b) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

d) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.).

e) difformità urbanistico-edilizie;

f) difformità catastali (salvo quelle già regolarizzate nel corso della procedura esecutiva).

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

a) iscrizioni ipotecarie;

b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

c) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 16 e con la precisazione che tale costo è stato detratto nella

determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

N.B.: La procedura non provvede alle spese di regolarizzazione, ma la quantificazione delle stesse è necessaria per detrarre dal prezzo a base di vendita il relativo importo (dovendo essere sostenuto dall'aggiudicatario). La regolarizzazione è invece autorizzata dal GE in corso di procedura quando necessaria ai fini della corretta individuazione bene.

d) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 8 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali cause in corso;
- 5) indichi i proprietari dei beni alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i precedenti proprietari nel ventennio anteriore a tale data elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, estremi dell'atto, senza la necessità di specificare gli estremi della registrazione dei relativi atti), nonché indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- 16) determini il valore di mercato** dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, co. 2 c.p.c., valore già decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima adottato, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando:

- a) lo stato di conservazione dell'immobile;
- b) l'eventuale abusività parziale/totale del medesimo, con l'indicazione dei costi per la regolarizzazione da sottrarre al prezzo di vendita;
- c) come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; i contratti di affitto dei fondi rustici dovranno essere ritenuti opponibili, se stipulati con soggetto che sia coltivatore diretto – qualità che va accertata – qualora

abbiano durata ultranovennale e purché stipulati prima del pignoramento, anche se siano in forma verbale o non siano stati trascritti, se stipulati con conduttore non coltivatore diretto saranno opponibili solo qualora siano provati per iscritto e siano stati trascritti prima del pignoramento).

17) fornisca, nel caso il pignoramento colpisca solo quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, precisando se il bene risulti comodamente divisibile e - in caso affermativo – indichi gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

18) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).

Il G.E.

invita l'esperto

- a comunicare, qualora dovesse rilevare la presenza di comproprietari non sottoposti ad esecuzione (ed ancor più nel caso in cui gli stessi comproprietari non eseguiti occupino l'immobile oggetto di stima), agli stessi l'opportunità di comparire alla prima udienza fissata avanti al giudice dell'esecuzione onde evitare l'apertura del procedimento divisionale e la liberazione forzata dell'immobile;

- a comunicare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 164 *bis* disp. att. c.p.c. - qualora l'immobile oggetto di stima dovesse risultare fin dai primi accessi di valore inferiore a € 20.000,00 - senza dilazione alcuna al creditore procedente la circostanza al fine di consentire allo stesso di valutare la prospettiva che i soli costi della procedura esecutiva potrebbero risultare superiori rispetto al potenziale "ricavo" della liquidazione, sospendendo di fatto le operazioni sino ad un massimo di giorni 15 in attesa della comunicazione del creditore procedente in ordine all'interesse alla prosecuzione della procedura;

dispone che l'esperto

1) comunichi alla parte debitrice esecutata a mezzo raccomandata A/R inviata al domicilio eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c., ovvero in difetto presso la cancelleria del G.E. e alla residenza anagrafica (previa acquisizione di certificato di residenza aggiornato) la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti con l'esperto nel caso di indisponibilità per la data indicata, e con l'avvertimento che, qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile, l'esperto ne darà notizia al GE, il quale se del caso potrà ordinare la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;

2) segnali tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;

3) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

4) provveda a depositare **entro il termine di 30 giorni prima della data dell'udienza già fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, che è invitato a redigere utilizzando il modello reperibile sul sito del Tribunale di Novara**, completo di tutti gli allegati, in P.C.T. ma esemplare anche in forma cartacea quale copia di cortesia;

5) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna (nel rispetto del diritto di privacy e quindi opportunamente avendo cura di non riprodurre alcunché (fotografie in cornici o quant'altro) che possa far risalire al proprietario ovvero all'occupante dell'immobile) ed esterna dell'intero corpo di fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi e depositando detta documentazione in PCT);

6) **realizzi**, se del caso, copia della relazione priva dei dati sensibili, a norma delle vigenti disposizioni in materia di privacy, da depositare comunque in P.C.T.;

7) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

8) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 4 del quesito, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

9) **provveda ad inviare** – ex novellato art. 173 *bis*, comma 3, disp.att. c.p.c., terminata la relazione, a mezzo posta elettronica certificata, ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi - **copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, alla parte debitrice esecutata** (a quest'ultima al domicilio eventualmente eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c., ovvero in difetto, presso la cancelleria del giudice), anche se non costituita, **ed al custode almeno 30 giorni prima dell'udienza già fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.**; ponendo a disposizione della procedura la copia della relazione priva dei dati sensibili e versata su supporto informatico;

10) **provveda** - nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inviargli (con le modalità indicate all'art. 173 *bis*, comma 3, disp. att. c.p.c.) note alla relazione entro 15 giorni dall'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. - **a depositare con le stesse sintetica nota delucidativa sulle medesime ovvero a richiedere senza dilazione termine di ulteriori 15 giorni per il relativo incombente;**

11) **provveda** in ogni caso **a depositare** in P.C.T. le ricevute di ritorno delle raccomandate e/o il rapporto di trasmissione a mezzo PEC, almeno 7 (sette) giorni prima della udienza già fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;

autorizza l'esperto

- ad estrarre copia su supporto informatico degli atti del fascicolo d'ufficio e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice), rappresentandogli che il suo compenso sarà determinato e liquidato in base alle vigenti disposizioni;

- al ritiro in Cancelleria se esistente in forma cartacea 1) della documentazione ipocatastale, 2) del fascicolo di parte procedente disponendo che in tal caso dovrà quanto ritirato essere restituito in cancelleria all'atto del deposito in PCT;

12) provveda a compilare e depositare unitamente alla relazione di stima, il questionario disponibile in cancelleria, avente ad oggetto il riepilogo dei dati rilevanti relativi agli accertamenti eseguiti;

dispone

che il creditore procedente e gli Uffici Pubblici tenuti al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico qui conferitogli;

rappresenta

all'esperto che dovrà comparire all'udienza sopra indicata per la comparizione delle parti *ex art.569 c.p.c.*, **munito di copia cartacea della perizia.**

Il G.E.

NOMINA

l'I.V.G. custode dell'immobile oggetto di pignoramento, con i seguenti compiti:

- 1) contatti nel più breve tempo possibile il debitore esecutato e/o gli occupanti dell'immobile pignorato al fine di fissare la data del primo accesso al medesimo;
- 2) fornisca al debitore le informazioni di cui al punto 5);
- 3) collabori con l'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. al controllo della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., redigendo entro il termine di 30 giorni relazione informativa circa lo stato di possesso degli immobili pignorati, allegando il verbale del sopralluogo con indicazione degli adempimenti informativi di cui infra;
- 4) qualora l'immobile sia occupato da terzi, accerti le generalità dell'occupante, l'esistenza di un titolo di occupazione opponibile alla procedura, la scadenza e il corrispettivo pattuito; informi l'occupante senza titolo che il giudice dell'esecuzione provvederà ad emettere l'ordine di liberazione;
- 5) **ACCESSO FORZOSO:** nel caso in cui risulti impossibile per il custode e/o per l'esperto stimatore accedere al compendio pignorato in quanto chiuso e la parte esecutata sia irreperibile o comunque non si sia attivata per fornire la sua collaborazione oppure la collaborazione di un suo delegato, visti gli artt. 68 c.p.c. e 14 R.D. 30.1.1941 n. 12,

AUTORIZZA sin da ora il custode a procedere senza indugio e senza ulteriore delibera del Giudice dell'esecuzione ad **ACCEDERE FORZOSAMENTE AGLI IMMOBILI PIGNORATI** richiedendo - qualora le circostanze lo rendano necessario - l'assistenza della Forza Pubblica e/o di altro ausiliario utile (servizio veterinario, medico, ambulanza, servizi sociali etc.) anche avvalendosi di idoneo artigiano per superare eventuali ostacoli all'accesso. Qualora sia necessario provvedere alla sostituzione di serrature, al termine delle operazioni il custode provvederà a consegnare e/o mettere a disposizione dell'esecutato o di chi occupa l'immobile le chiavi, lasciando avviso presso l'immobile. Nel caso in cui non sia presente nessun soggetto idoneo a ricevere le chiavi, queste verranno trattenute dal custode stesso. Il custode provvederà a dare formale avviso all'esecutato della data di accesso previamente concordata con le Forze dell'Ordine. Delle operazioni di cui sopra, svolte dal custode alla costante presenza della Forza Pubblica, verrà redatto verbale. Il presente provvedimento costituisce ordine del Giudice e di esso dovrà essere data integrale esecuzione da parte dei Pubblici Ufficiali richiesti dell'intervento. Qualora la Forza Pubblica od altro ausiliario non risultino al momento disponibili, inoltrare loro istanza scritta per l'intervento alla data più prossima, segnalando a questo Giudice il perdurare di eventuali ostacoli frapposti all'espletamento dell'incarico prioritario di consentire al perito i rilievi tecnici necessari a stilare la consulenza d'ufficio;

6) informi la parte eseguita:

- della nomina dell'esperto stimatore e della data fissata dal giudice dell'esecuzione per l'esame della relazione e la delega delle operazioni di vendita;
- della facoltà di presentare fino a tale data l'istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c. corredata dal deposito di una somma pari al sesto dei crediti vantati dal creditore procedente e dai creditori intervenuti, comprensivi di capitale, interessi e spese, anche di esecuzione, avvertendolo che quanto più l'istanza sarà tempestiva tanto minori saranno gli interessi e le spese e fornendo tutte le informazioni utili;
- della facoltà del creditore procedente e dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, in caso di trattative col debitore, di formulare istanza di sospensione ex art. 624-bis c.p.c. per il termine massimo di 24 mesi (una sola volta e non più tardi di 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte);
- della facoltà per il debitore e i familiari che con lui convivono di continuare ad abitare l'immobile sino alla pronuncia del decreto di trasferimento a meno che:

sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti secondo le modalità che verranno indicate nell'ordinanza del giudice dell'esecuzione:

sia comunque impedito lo svolgimento delle attività degli ausiliari del giudice, ivi compreso l'esperto nominato, altresì autorizzato a effettuare riprese fotografiche dei beni pignorati;

l'immobile non sia adeguatamente tutelato o mantenuto in stato di buona conservazione o siano violati altri obblighi di legge;

avvertendolo che in tali casi il giudice potrà ordinare l'immediata liberazione del bene in qualsiasi momento;

dispone a favore del custode fondo spese e acconto sulle competenze di € **600,00** a carico del creditore procedente.

Si comunichi a cura della Cancelleria:

- all'esperto nominato;
- al custode;
- al creditore procedente ed eventualmente a quelli intervenuti;
- alla parte debitrice eseguita.

Novara, 10/04/2026

Il Giudice dell'esecuzione
Rossella Incardona