



\$\$ufficio_giudiziario\$\$

\$\$sezione\$\$

N. \$\$numero_ruolo\$\$/\$\$anno_ruolo\$\$

\$\$nome_creditore_procedente\$\$ \$\$cognome_creditore_procedente\$\$

@@debitore@@

DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 COD. PROC. CIV.

Il Giudice dell'Esecuzione \$\$nome_giudice\$\$ \$\$cognome_giudice\$\$
letta l'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati; ritenuto che deve nominarsi l'esperto per la relazione di stima ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. e fissarsi udienza per la comparizione delle parti (art. 569 c.p.c.) e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti;

P.Q.M.

1) **nomina esperto nel presente procedimento _____ il quale, previa lettura del pedissequo quesito, provvederà a prestare giuramento e ad accettare l'incarico mediante sottoscrizione dell'allegata ricevuta di accettazione e a depositarla con la dichiarazione di giuramento, con apposta la sua firma digitale, in PCT nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici; l'esperto dovrà, poi, comparire personalmente all'udienza ex art. 569 c.p.c. sotto indicata al fine di fornire chiarimenti ove necessari e per confermare sia l'intervenuta accettazione telematica dell'incarico sia il giuramento di rito in precedenza prestato.**

Al nominato Esperto viene assegnato, in acconto al compenso che sarà liquidato, un fondo spese di € 1.200,00 oltre oneri fiscali e previdenziali da versare da parte del creditore procedente entro 60 giorni dalla data dell'accettazione dell'incarico; **In caso di conversione / estinzione della procedura anteriormente al completamento dell'incarico il G.E. procederà a liquidare il compenso in relazione all'effettiva attività svolta.**

2) autorizza il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle entrate, dell'Agenzia del territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

3) fissa per la audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c.), l'udienza in data

\$\$data_udienza_fissata\$\$ ore \$\$ora_udienza_fissata\$\$

4) dispone che il perito entro 5 giorni dal ricevimento del presente decreto invii al Custode Giudiziario nominato la documentazione contenuta nel fascicolo telematico nonché documentazione finalizzata all'individuazione del compendio immobiliare pignorato: visura catastale, estratto di mappa ed elaborato planimetrico. Tale attività è da ritenersi già compresa nello svolgimento dell'incarico ricevuto e, quindi, esclusa da ulteriore compenso professionale;

5) dispone che il perito entro 5 giorni dall'accettazione dell'incarico prenda contatto con il Custode Giudiziario per eseguire il sopralluogo congiunto presso l'immobile pignorato;

6) dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno trenta giorni prima dell'udienza;

7) dispone che il perito quarantacinque giorni prima dell'udienza invii a tutte le parti ivi compreso il debitore esecutato, anche se non costituito, la copia della perizia;

8) Le parti avranno termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per l'invio, a mezzo PEC, di note di osservazioni alla relazione di stima al CTU e al Custode Giudiziario e per il deposito telematico nel fascicolo d'ufficio.

AVVISA IL DEBITORE

Che all'udienza sopra indicata verrà disposta la delega delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.; Che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita, di versare un importo pari a un quinto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di trentasei rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia depositata entro la udienza sopra

indicata;

Che ha la possibilità di chiedere la riduzione del pignoramento ovvero di attivare, ove ne ricorrano i presupposti, i rimedi dell'opposizione ex artt. 615 e 617 c.p.c. giovandosi anche del patrocinio a spese dello Stato;

Che potrà eleggere domicilio. In caso contrario, tutte le comunicazioni avverranno presso la Cancelleria di codesto Tribunale;

Che ha l'opportunità di ottenere, su sua istanza e con l'assenso di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, la sospensione del processo esecutivo ex art. 624 bis c.p.c. per un periodo massimo di ventiquattro mesi; L'istanza dovrà essere depositata, pena il rigetto della stessa, al più tardi almeno venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte.

AVVISA I COMPROPRIETARI

Che è loro facoltà, **evitando così il giudizio di divisione, presentare entro l'udienza sopra indicata l'offerta di acquisto per la quota pignorata, cauzionando la stessa tramite il versamento di un assegno circolare pari all'ammontare del 10 % del valore della quota stessa, procedendosi poi sulla base di tale offerta alla vendita senza incanto della medesima quota. Diversamente, se il bene non è divisibile in natura, si potrà procedere previa instaurazione del giudizio di divisione ai sensi dell'art.600 cpc. alla vendita dell'intero bene compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita**

ORDINA

ai sensi dell'art. 213 c.p.c., al Comune, all'Agenzia delle Entrate, all'Agenzia del Territorio o ad altra Pubblica Amministrazione di mettere a disposizione, del Perito nominato e del Custode Giudiziario, immediatamente e, comunque, non oltre 10 giorni dalla richiesta, consentendo l'accesso agli atti e l'estrazione di copia, tutta la documentazione relativa al compendio immobiliare pignorato necessaria all'espletamento dell'incarico ricevuto.

INOLTRE

ritenuto opportuno procedere alla nomina di un custode giudiziario ex art. 559 c.p.c.

NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, #;

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- Eseguire entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione del presente decreto l'accesso presso il compendio immobiliare pignorato;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare tempestivamente la disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti;
- accompagnare eventuali interessati a visitare i beni immobili;
- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessaria l'immediata liberazione dei locali dalle persone ivi presenti;
- fornire ogni utile informazione a eventuali interessati in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico;
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione.

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura in caso di aggiudicazione del bene pignorato. In caso contrario, i creditori procedenti e/o intervenuti provvederanno, in solido tra loro, a farsi carico del compenso professionale del Custode Giudiziario nelle ipotesi in cui la procedura sarà sospesa / interrotta / estinta.

Il custode depositerà una relazione periodica sul proprio operato.

AUTORIZZA

Il custode ad accedere all'immobile pignorato, anche al fine di consentire al perito nominato di effettuare i rilievi tecnici, nonché la visita del cespite agli interessati all'acquisto, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della Forza Pubblica e del fabbro per la sostituzione delle serrature d'accesso. Manda la Cancelleria Esecuzioni per l'avviso a mezzo pec al perito, al custode e al creditore procedente; ai sensi dell'art. 151 c.p.c. stante la particolare situazione di carenza del personale e di crescita rilevantissima delle procedure dovuta alla crisi, pone a carico del creditore procedente la notifica del presente provvedimento ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti, al

debitore e ai comproprietari almeno sessanta giorni prima dell'udienza.

La notifica al debitore dovrà essere eseguita, anche a mezzo pec ove possibile, presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto dal debitore, in caso di mancanza o in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni al debitore potranno essere effettuate presso la stessa Cancelleria e ciò a condizione che l'atto di pignoramento ritualmente notificato contenga l'avviso di cui all'art. 492, c. 2 c.p.c.

Monza, \$\$data_provvedimento\$\$

Il Cancelliere

Il giudice dell'esecuzione

\$\$nome_giudice\$\$ \$\$cognome_giudice\$\$

COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C.

L'esperto nominato ex art.569 c.p.c. deve provvedere ex art. 173 bis c.p.c. a:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma 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 Custode Giudiziario, al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) descrivere, previo obbligatorio accesso avvalendosi del Custode Giudiziario e anche laddove occorra della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò il Custode Giudiziario è espressamente e preventivamente già autorizzato da questo giudice) sommariamente l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA);
- 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile;
- 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione

dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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, convertito in L. 18 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, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive sul contratto di locazione obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sono al completamento dell'incarico);

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

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

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

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali.

12) accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) determinare il valore dell'immobile ai sensi e per gli effetti dell'art. 568 c.p.c. procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi e del bene venduto e

precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile e lo stato di possesso considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di iscrizione dell'ipoteca o di trascrizione del pignoramento (Cass. Civ. n. 7776/2016) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corpo del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti utilizzando all'uopo il format concordato con la Sezione Esecuzioni Immobiliari reperibile mediante accreditamento sul sito del Tribunale di Monza;

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, 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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode giudiziario nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, le note di osservazione al proprio elaborato;

16) intervenire all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e per confermare l'intervenuta accettazione telematica dell'incarico e prestare il giuramento di rito;

17) depositare e ad inviare al custode giudiziario trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, mediante gli strumenti informatici del processo civile telematico, nonché una copia (i.e. perizia.privacy) della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

18) allegare alla relazione file separato della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

19) allegare alla relazione l'atto di provenienza, 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 ivi compreso l'aggiornamento della documentazione ex art. 567 c.p.c. dalla data di deposito da parte del creditore precedente fino al deposito della relazione medesima;

20) a inviare, senza alcun ulteriore deposito mediante gli strumenti informatici del processo civile telematico, almeno trenta giorni al delegato alla vendita l'istanza di liquidazione del proprio compenso utilizzando esclusivamente il foglio di calcolo predisposto dalla Sezione Esecuzioni Immobiliari (Vs. 1_18 Format Compensi CTU).

La liquidazione del compenso sarà effettuata in conformità del combinato disposto degli art. 12 e 13 del D.P.R. n. 115/2002 e nessuno altro compenso, salvo autorizzazione di questo Giudice, sarà riconosciuto. In particolare per la perizia in materia di estimo (art. 13) sarà applicato l'80% del valore ricompreso tra le aliquote relative agli scaglioni minimi e massimi; mentre tenuto conto delle molteplici attività tecniche richieste per la verifica di rispondenza tecnica, rilievi fotografici,

planimetrici e ect. (art. 12) sarà applicato in misura fissa il compenso di euro 900,00, compenso che sarà dovuto, previo deposito di istanza di liquidazione al G.E., anche in caso di sospensione / interruzione / estinzione della procedura prima del deposito dell'elaborato di stima e, quindi, da considerarsi ricompreso nel fondo spese di euro 1200,00 disposto al momento della nomina.

Oltre a quanto sopra saranno riconosciute esclusivamente le anticipazioni effettivamente sostenute e documentate.

Nel caso in cui, invece, dovessero rendersi necessarie attività di carattere eccezionale e, comunque, non consuete le stesse dovranno essere preventivamente autorizzate dal Giudice e saranno liquidate solo dopo la presentazione di documentazione giustificativa di tale attività.

Nelle ipotesi in cui la stima del compendio immobiliare pignorato riguardi una pluralità di immobili aventi caratteristiche uguali o simili ubicati nel medesimo comune, fabbricato o complesso immobiliare e che quindi comportino operazioni ripetitive il compenso sarà calcolato partendo dal lotto avente il maggior valore di aggiudicazione applicando per i successivi lotti l'importo del 10% del compenso calcolato sul maggior valore di aggiudicazione.

Al contrario nel caso in cui la pluralità di immobili siano tra loro ubicati in diversi comuni e del tutto distinti e differenti per caratteristiche e tipologie la liquidazione del compenso sarà eseguito come singola stima.

Monza,

il Giudice dell'Esecuzione

AVVISO: da compilare, sottoscrivere ed inviare digitalmente in PCT nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici.

R.G.E. N. indicare il numero della procedura / anno della procedura

DICHIARAZIONE DI ACCETTAZIONE DELL'INCARICO CONFERITO AL PERITO STIMATORE

Il sottoscritto nato a _____ il _____ (C.F. _____ - P.I. _____) con studio in _____ via _____ libero professionista iscritto all'albo del Tribunale di _____ non avendo ragioni di incompatibilità con l'incarico conferitogli e previa lettura del quesito allegato al decreto di nomina

DICHIARA

di accettare l'incarico impegnandosi ad adempierlo nel rispetto di quanto disposto dagli artt. 173 bis, 568 e 569 c.p.c. e fedelmente a quanto indicato nel quesito formulato dal G.E..

Esonerando l'Ufficio dalla responsabilità ex art. 15 l. 836\73 in caso di uso del mezzo proprio per raggiungere l'immobile da stimare.

Monza,

L'esperto
