



**TRIBUNALE di LECCO  
SEZIONE I CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. E  
NOMINA DEL PERITO ESTIMATORE E DEL CUSTODE GIUDIZIARIO**

Il Giudice dell'esecuzione,  
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. c.p.c. e fissarsi udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui  
all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti;  
visto l'art. 569 c.p.c.

**FISSA**

- per l'audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei  
creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti, **l'udienza del 7.5.2018 alle ore 9.30;**

**AVVISA IL DEBITORE**

che alla udienza sopra indicata verranno delegate le operazioni di vendita  
dell'immobile; 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 (c.d. conversione del pignoramento),  
purché la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata;

**AVVISA IL DEBITORE E I CREDITORI**

che **non sarà concesso alcun rinvio della udienza ex art. 569 c.p.c.** fissata con il  
presente decreto e che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione  
bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata soltanto con la richiesta di  
sospensione concordata ex art. 624-bis cpc;

**AVVISA IL DEBITORE**

che all'udienza sopra indicata sarà disposta la **liberazione dell'immobile** che, in  
mancanza di spontaneo adempimento, sarà portato ad esecuzione coattiva, se necessario

con l'ausilio della forza pubblica, entro il termine non prorogabile di 120 giorni dall'udienza sopra indicata;

#### **AVVISA I CREDITORI**

che, nel caso di pignoramento di beni indivisi, all'udienza sopra indicata dovranno essere convocati gli eventuali comproprietari per assumere i provvedimenti di cui all'art. 600 c.p.c.;

#### **AVVISA I CREDITORI**

che all'udienza ex art. 569 c.p.c. potranno fare **osservazioni in ordine alle modalità della vendita e alle forme di pubblicità (ad es. mediante indicazione dei siti internet, dei quotidiani e degli altri canali di pubblicità commerciale da utilizzare ai sensi dell'art. 490 c.p.c.), con l'obiettivo di contribuire alla migliore efficienza del processo di commercializzazione degli immobili pignorati**, e che, in mancanza, il G.E. disporrà con spese a carico dei creditori – oltre alla pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche – la pubblicazione in via continuativa per un anno degli avvisi di vendita, dell'ordinanza di vendita e della stima dell'esperto (unitamente alle planimetrie e alle fotografie dell'immobile) su uno dei siti internet iscritti nell'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 31.10.2006, consultabile sul sito del Ministero della Giustizia, riservandosi di volta in volta di integrare tale forma di pubblicità con altri strumenti di pubblicità commerciale (e in particolare per gli immobili ad uso abitativo i siti [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it)).

#### **AVVISA I COMPROPRIETARI**

che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 cod. proc. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al giudice della esecuzione, ai sensi dell'art. 600 cpc. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato: tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esegutato interessato all'acquisto della sola quota dichiari a verbale la propria intenzione di acquisto e ne confermi la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota, versata con assegno circolare intestato alla procedura all'udienza sopra indicata. Non verranno concessi rinvii allo scopo di formalizzare l'offerta.

### DISPONE

che i creditori titolati, in solido tra loro, ad eccezione di quelli che non possono promuovere autonomi atti di esecuzione, versino alla ASSOCIAZIONE NOTARILE DELLA PROVINCIA DI LECCO, la somma di € 2.000,00, oltre oneri di legge, a titolo di fondo spese e anticipo onorari destinato al professionista delegato, entro la data dell'udienza sopra fissata a norma dell'art. 569 c.p.c., mediante bonifico sul seguente rapporto di conto corrente:

*Intestatario: Associazione Notarile della Provincia di Lecco*

*Banca d'appoggio: Banca Popolare di Sondrio*

*Filiale: Lecco - Ag. 2*

*I.B.A.N.: IT20 Q056 9622 9020 0000 4206 X21*

La prova del bonifico – salvo il caso in cui sia stata pignorata una quota del bene e risulti pertanto necessario procedere a divisione – dovrà essere fornita all'udienza unitamente a una dichiarazione contenente i dati necessari per l'emissione della fattura; in mancanza, verrà concesso, all'udienza ex art. 569 c.p.c., un solo ulteriore termine di giorni 30 per provvedere (ai sensi dell'art. 154 c.p.c., il quale non consente di prorogare per più di una volta il termine ordinatorio). Il mancato versamento del fondo spese nei 30 giorni successivi all'udienza sarà considerato come una fattispecie di inattività delle parti e determinerà l'estinzione della procedura ai sensi dell'art. 630 c.p.c..

Visti gli artt. 568, 569, comma 1, c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.

### NOMINA

- esperto stimatore nel presente procedimento **LORENZO COSS**;
- assegna all'esperto il quesito allegato al presente provvedimento;
- dispone che l'esperto presti giuramento in cancelleria ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c. entro 5 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento,

### DISPONE

a carico dei creditori, in solido tra loro, il pagamento a favore dell'esperto stimatore del fondo spese di euro 500,00, oltre oneri di legge, entro il termine di 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento a cura dell'esperto, con avviso che, decorso inutilmente detto termine, l'esperto dovrà presentare immediata istanza al Giudice il quale convocherà le parti per assumere i provvedimenti di cui agli artt. 630 e 632 c.p.c..

**L'esperto dovrà:**

- prendere contatto immediatamente con il custode nominato di seguito;
- depositare la relazione di stima almeno 30 giorni prima della suddetta udienza;
- inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, se costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, il tutto come meglio indicato nel verbale di giuramento dell'esperto stimatore;
- partecipare in ogni caso all'udienza per rendere i chiarimenti eventualmente richiesti dal G.E..

**AVVISA LE PARTI**

che possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Visti gli artt. 559 e 560 c.p.c., atteso che:

- dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione;
- per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene pignorato e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti (canoni di locazione) al creditore pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;

rilevato che ai sensi dell'art. 559 c.p.c. – poiché il debitore non ha reso il conto dalla data del pignoramento ad oggi, contravvenendo quindi ai propri obblighi di legge, - ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore, posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità;

**NOMINA**

- **custode giudiziario** di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore **AVV. MICHELLE PEREGO**;
- dispone che il custode **presti giuramento in cancelleria entro 5 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento**,

**DISPONE**

a carico dei creditori in solido tra loro, il pagamento a favore del Custode del fondo spese di **euro 500,00, oltre oneri di legge**, entro il termine di 60 giorni dalla richiesta del Custode con allegata copia del presente provvedimento, **con avviso che, decorso inutilmente detto termine, il Custode dovrà presentare immediata istanza al Giudice il quale convocherà le parti per assumere i provvedimenti di cui agli artt. 630 e 632 c.p.c.**;

**Il custode dovrà:**

- **controllare** la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; il custode, in particolare, dovrà prestare la massima attenzione ai principi in proposito stabiliti da Cass. 11638/14, Cass. 6575/2013, Cass. 6576/13 nonché Cass. 11272/14.
- **controllare** in collaborazione con l'esperto lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
- **collaborare** con il perito estimatore con riferimento agli aspetti più propriamente giuridici della relazione di stima (art. 173 bis disp. att. c.p.c.);
- **controllare la ritualità delle notifiche** sia al creditore iscritto che al debitore esecutato. In caso di notifiche eseguite nei confronti del debitore esecutato a norma dell'art. 140 c.p.c., acquisire il certificato di residenza e, per l'ipotesi in cui la notifica non sia stata eseguita presso la residenza del debitore o comunque in un luogo diverso da quello in cui si trova l'immobile pignorato, **sollecitare** il creditore a notificare entro 10 giorni copia dell'atto di pignoramento (in copia autentica) presso il luogo di residenza o in cui si trova l'immobile; analogamente si procederà per l'ipotesi in cui, eseguita la notifica a norma dell'art. 143 c.p.c. risulti che la precedente notifica è stata tentata presso il luogo di residenza del debitore, ma non nel luogo in cui l'immobile si trova; in caso di mancata ottemperanza da parte del creditore precedente nei termini indicati **segnalare** la circostanza al giudice dell'esecuzione al fine del conseguente ordine il cui mancato rispetto darà luogo all'improcedibilità dell'azione esecutiva;

- **controllare** la ritualità delle notifiche degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti, procedendo in senso analogo a quanto sopra precisato per il caso in cui le notifiche siano state riconosciute come difettose, avendo cura di verificare sempre quale sia il domicilio ipotecario eletto e, in caso di dubbio, richiedendo la notifica sia presso la sede legale o la residenza del creditore ipotecario sia presso il domicilio ipotecario, salvo che le notifiche non risultino eseguite a mezzo PEC;
- **controllare** la ritualità delle notifica del presente provvedimento ai comproprietari;
- **verificare** l'adempimento di altre eventuali richieste effettuate dal G.E.;
- **accedere senza indugio**, eventualmente con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro - per l'eventuale sostituzione delle serrature - e insieme al perito, al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione; il custode fornirà al debitore esecutato le informazioni sul corso della procedura, consegnando copia del documento Allegato sub 2 al presente decreto;
- **comunicare** mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata ai creditori e al debitore la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico al perito estimatore ed essere individuata in accordo con quest'ultimo;
- qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un **titolo di occupazione** e della sua opponibilità al pignorante, anche avvalendosi del perito estimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione attenendosi ai principi formulati da Cass. 12877/16, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; **incassando, se dovuti, eventuali canoni** a carico degli occupanti;
- intimare **sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione**, previa autorizzazione del giudice;
- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediata liberazione dell'immobile;
- depositare un primo rendiconto sull'attività svolta almeno 5 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., utilizzando anche la griglia in calce al presente provvedimento (*check list* allegata al presente decreto sub All. 1), segnalando senza indugio al G.E. eventuali criticità riscontrate;
- **presenziare all'udienza ex art. 569**;

- il custode, ricevuta la comunicazione della nomina e in accordo con il perito estimatore, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi) nonché della facoltà di conversione del pignoramento;
- autorizza anche il Custode all'uso della Forza Pubblica e di un fabbro da lui scelto per accedere ai locali in caso di mancata collaborazione del debitore ovvero di assoluta irreperibilità del stesso;
- autorizza il Custode all'apertura di un conto corrente o libretto bancario su cui depositare le eventuali somme incassate a qualsiasi titolo nell'interesse della Procedura (ad esempio canoni di locazione o indennità di occupazione senza titolo dell'immobile pignorato).

**Ulteriori istruzioni sull'attività del custode e del perito precedente l'ordinanza di vendita.**

Il perito estimatore e il custode dovranno costantemente collaborare durante l'intero svolgimento della procedura.

Prima di ogni altra attività dovranno esaminare il fascicolo segnalando senza indugio e in tempo utile al Giudice qualunque fatto o circostanza che possa costituire un impedimento all'emissione dell'ordinanza di delega all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

A tal fine dovranno richiedere con urgenza gli atti alle Pubbliche Amministrazioni interessate, nonché all'amministrazione del condominio, le informazioni necessarie per dare attuazione, in sede di perizia di stima, a quanto disposto dall'art. 173-bis disp att. c.p.c.. Dovranno accedere congiuntamente all'immobile pignorato. Dovranno partecipare congiuntamente all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

Il custode e l'esperto sono invitati a comunicare senza indugio al Giudice la eventuale rinuncia all'incarico alle condizioni sopra esposte al fine della loro immediata sostituzione.

**MANDA**

la Cancelleria per le comunicazioni all'esperto, al custode, al creditore precedente e ai creditori intervenuti.

**Si notifichi, a cura del creditore precedente, alle altre parti, ai comproprietari, ai creditori iscritti non intervenuti e agli eventuali titolari di diritti reali trascritti successivamente all'iscrizione di ipoteca almeno 30 giorni prima della udienza.**

Lecco, 28.12.2017

Il Giudice

Dott. Edmondo Tota





**TRIBUNALE ORDINARIO di LECCO  
SEZIONE I CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

–letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe,  
–esaminata la documentazione prodotta,  
–visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c.,

**CONFERISCE**

all'esperto LORENZO COSS il seguente incarico:

**A)** prima di ogni altra diversa attività, controllare accuratamente la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., in collaborazione con il custode, segnalando immediatamente al Giudice i documenti mancanti o inidonei che non consentono di provare la titolarità del bene pignorato in capo al debitore esegutato. Nel qual caso l'esperto deve interrompere l'attività e rimettere gli atti al Giudice.

**B)** Successivamente:

1. provvedere, esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta utile, previo sopralluogo nell'immobile, da effettuarsi dopo aver comunicato alle parti tramite PEC o, in mancanza, e-mail o fax (e dunque senza deposito telematico) l'inizio delle operazioni peritali:

a. alla esatta individuazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, laddove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini; **NB:** quando l'esperto proceda alla individuazione di più lotti, ove ritenga assolutamente indispensabile, *prima* di disporre la vendita, provvedere ad un frazionamento o ad altre attività tecniche e catastali, dovrà (a) indicare in modo analitico nell'elaborato peritale le attività necessarie nonché i motivi che ne determinano la necessità ai fini della vendita, i relativi costi ed i tempi; (b) fare istanza al Giudice (in nessun caso l'esperto potrà provvedervi direttamente senza preventiva autorizzazione del Giudice laddove le attività indicate implichino un ritardo nel deposito dell'elaborato

peritale o implichino un costo per la procedura). Al di fuori dei casi in cui si renda assolutamente indispensabile, *prima* di disporre la vendita, provvedere ad un frazionamento o ad altre attività tecniche e catastali, il perito dovrà limitarsi ad indicare nell'elaborato peritale le attività eventualmente necessarie per la regolarizzazione catastale con i relativi costi e i tempi a carico dell'aggiudicatario;

- b. **alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico:** in particolare dovranno confrontarsi i progetti allegati ai titoli abilitativi con l'effettivo stato di fatto dell'immobile; inoltre l'esperto provvederà alla verifica della agibilità: in particolare, in assenza di un provvedimento espresso di agibilità, l'esperto provvederà ad accertare l'eventuale formazione del silenzio assenso come previsto per legge; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti (NB: senza provvedere direttamente ad istruire le relative pratiche); in casi di insanabilità dell'abuso, provvederà a darne conto nell'elaborato peritale ed ad adeguare la stima del bene detraendo i costi di demolizione;
- c. **all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali,** indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti (occorrerà evidenziare la corrispondenza dei dati catastali contenuti nei gravami e i dati catastali attuali);
- d. **alla indicazione delle variazioni eventualmente necessarie per l'aggiornamento del catasto,** ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda: laddove la scheda sia mancante ovvero in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, l'esperto deve limitarsi a descrivere nell'elaborato le attività da compiere, i relativi costi e tempi, eventualmente facendo istanza al Giudice quando sia assolutamente indispensabile procedervi *prima* che sia disposta la vendita (NB: l'esperto non può compiere le attività di aggiornamento catastale senza la preventiva autorizzazione del Giudice).
- e. **alla verifica della sussistenza dei requisiti minimi di superficie, di altezza interna e dei rapporti aero-illuminanti dei locali** in relazione alla destinazione degli stessi, distinguendo quelli destinati alla permanenza della persona da quelli aventi destinazione accessoria, tenuto conto anche del regolamento di igiene vigente, così da provvedere alla corretta stima dell'immobile;



2. REDIGERE quindi, utilizzando il metodo “MECCANIZZATO” o meglio il corrispondente software per la redazione e l’invio telematico, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, la relazione di stima, divisa per i lotti individuati, indicando:
- l’esatta **elencazione e individuazione dei beni** componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza (soggiorno, cucina, camera...) ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell’alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; in particolare per i terreni dovrà indicare la destinazione e azzonamento previsto dal PGT del Comune, la classe geologica e le eventuali limitazioni d’uso, senza richiedere il CDU;
  - una breve **descrizione complessiva e sintetica dei beni**, nella quale saranno indicati tra l’altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
  - **lo stato di possesso degli immobili**, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
  - **i vincoli ed 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, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli.

**Per i vincoli che resteranno a carico dell’acquirente saranno indicati nell’elaborato:**

- difformità urbanistico-edilizie
- difformità catastali
- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- vincoli di carattere storico e artistico (beni culturali);
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia o meno stata eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.);

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (con eventuale anticipo delle spese da parte dell'aggiudicatario)

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

**Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- 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;
- eventuali cause in corso;

**Altre informazioni per la procedura, concernenti:**

- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio dal pignoramento e, specie qualora la provenienza sia di data anteriore al ventennio, il perito dovrà ricercare l'atto di provenienza a favore del debitore ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione): ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- la elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 e del DPR 380/2001 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/67 ed in caso affermativo si accerti che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dall'Amministrazione Comunale; inoltre accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in caso negativo si provveda ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio dello stesso; qualora poi sia stata adottata la procedura

di cui al DPR 425/94 (ora DPR 380/2001), verifichi che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo;

- la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l’immobile nel paragrafo “Identificazione dei beni oggetto della stima”], indicando la tipologia del bene, l’altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando altresì in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell’edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d’ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico), 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;
- le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), indicandone i dati catastali nonché il valore di partecipazione agli stessi in millesimi;
- la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell’immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; **in particolare, ai sensi dell’art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato del bene, l’esperto dovrà procedere al calcolo (a) della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, (b) del valore per metro quadro e (c) 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 del bene venduto (10-15%), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione (tra cui la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi), lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.**

➤ **nel caso oggetto di pignoramento sia la quota indivisa di un bene**, l'esperto fornisca la valutazione della sola quota del debitore esecutato (e non della quota del terzo non esecutato), tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; **nel caso di diritti reali di godimento (usufrutto, nuda proprietà, superficie, enfiteusi)** provveda a fornire la valutazione degli stessi applicando gli opportuni coefficienti;

3. DEPOSITARE la perizia di stima in via telematica **almeno 30 giorni prima dell'udienza**, completo dei sotto indicati allegati.

4. DEPOSITARE nello stesso termine di cui sopra, **presso l'Associazione Notarile della Provincia di Lecco**, sita in Lecco, via Roma n. 28, 7° piano, la copia cartacea della perizia di stima e degli allegati ad uso del Professionista che sarà delegato alle operazioni di vendita (N.B. una copia digitale dovrà essere trasmessa all'Associazione Notarile depurata, attraverso l'apposizione di omissis, dai dati sensibili e in particolare da qualsiasi riferimento al nome e cognome del debitore esecutato);

5. ALLEGARE:

- **almeno 4 fotografie esterne del bene e almeno 4 fotografie interne (N.B. le fotografie, da realizzare con la dovuta diligenza, sono una leva importante del processo di commercializzazione dell'immobile pignorato, costituiscono parte integrante della stima e formeranno oggetto di pubblicazione ai sensi dell'art. 490 c.p.c.);**
- le schede catastali;
- copie delle denunce di variazione catastale eventualmente presentate all'Ufficio del Territorio competente e copia dei mappali e frazionamenti;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione;
- visure catastali;
- mappe di C.T.;

6. ALLEGARE altresì attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia di cui al punto 7.

7. INVIARE, contestualmente al deposito telematico della perizia, e comunque almeno 30 giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore ed ai creditori procedenti ed intervenuti, (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria).

**Il Giudice dell'Esecuzione:**

autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire **CON URGENZA** i documenti mancanti, necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice (con particolare riferimento all'atto di provenienza, alle schede catastali, alle planimetrie e ai contratti di locazione o affitto registrati);

autorizza altresì l'esperto all'uso della Forza Pubblica e di un fabbro da lui scelto per accedere ai locali in caso di mancata collaborazione del debitore ovvero di assoluta irreperibilità dello stesso;

concede **termine sino a 30 giorni prima della udienza fissata per la delega delle operazioni di vendita per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti**, come sopra già precisato;

avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione, inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per la delega delle operazioni di vendita tramite PEC oppure se non è possibile e mail o fax, nel qual caso l'esperto dovrà depositare telematicamente una **integrazione alla perizia** di stima che contenga le repliche alle osservazioni nonché le osservazioni stesse in allegato;

dispone che **l'esperto intervenga in ogni caso all'udienza** per fornire i necessari chiarimenti al Giudice e alle parti;

avverte l'esperto stimatore che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c. **il suo compenso sarà determinato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita**. Tuttavia una volta eseguito il deposito dell'elaborato l'esperto può depositare telematicamente l'istanza di liquidazione di un **acconto che sarà liquidato soltanto successivamente al primo esperimento di vendita** in misura non superiore al trenta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima. La restante parte del compenso potrà essere oggetto di istanza da presentare in via telematica solo successivamente alla vendita, che dunque dovrà essere comunicata dal professionista delegato all'esperto, ed il pagamento

sarà effettuato in sede di esecuzione del progetto di riparto una volta approvato dai creditori. Qualora la somma versata a titolo di acconto sia superiore al dovuto l'esperto sarà tenuto alla restituzione.

autorizza l'esperto ad estrarre copia dal fascicolo cartaceo i seguenti documenti qualora non depositati telematicamente: Relazione Notarile, Certificato catastale storico ventennale, Estratto di mappa, Certificato catastale attuale, Certificato ipotecario, Certificato di destinazione urbanistica, scheda catastale.

Lecco, 28.12.2017

Il Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Edmondo Tota

**ALLEGATO 1**

TRIBUNALE DI [REDACTED]

**Smart checklist esecuzioni immobiliari**

<b>Creditore Procedente</b>			
<b>Debitore</b>			
<b>Titolo</b>			
<b>Atto di precezzo (art. 480 c.p.c.)</b>	Importo	€	-
<b>Pignoramento</b>	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	[REDACTED]	[REDACTED]	di data [REDACTED]
Atti opponibili?	si	Quali?	[REDACTED]
	Data di notifica (497 c.p.c.)		
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		
<b>Iscrizione a ruolo</b>	Data deposito nota iscriz.		
Scadenza in festivo?	titolo esecutivo	0	[REDACTED]
	precezzo	0	[REDACTED]
	atto di pignoramento	0	[REDACTED]
	nota di trascrizione	1	[REDACTED]
<b>DOCUMENTI MANCANTI</b>			
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale		
<b>Istanza di vendita</b>			
Scadenza in festivo?	Data deposito istanza v. (497; 567 c.p.c.)	[REDACTED]	
<b>Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.</b>	Data dep. documentazione	[REDACTED]	
Scadenza in festivo?	Ottenuta proroga del termine?	[REDACTED]	
	Numero immobili pignorati	[REDACTED]	
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i	[REDACTED]		
N. estratto/i catastale/i depositato/i	[REDACTED]		
<b>Individuazione beni pignorati</b>	[REDACTED]		
	Nome (si/no)		
Notifica ex art. 498 c.p.c.	[REDACTED]		[REDACTED]
Notifica ex. art.599 c.p.c.	[REDACTED]		[REDACTED]
Annottazione altri pignoramenti	Nome [REDACTED] [REDACTED]		

## ALLEGATO 2

L'informativa per il debitore non è un atto previsto espressamente dalla legge ma, nella migliore prassi degli uffici giudiziari, viene predisposta e consegnata dal custode al debitore all'atto del primo accesso per rendergli noto, con espressioni semplici ed agevolmente comprensibili, cosa sta accadendo, lo svolgimento futuro della procedura, le possibilità che gli sono offerte dall'ordinamento per impedire la vendita coattiva del suo bene che, talvolta, è la casa di abitazione familiare; nella informativa gli sono, perciò, indicati in generale tutti i suoi diritti.

### TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCO

### 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 di vendita si svolgerà davanti al Tribunale di Lecco ed è iscritta al n.  
\_\_\_\_\_ R.G.E.

#### COSA ACCADRÀ ORA:

Il giudice dell'esecuzione ha già nominato un custode e un esperto per stimare il valore del suo immobile. L'esperto, prima di iniziare le sue operazioni, le darà avviso con raccomandata; farà un sopralluogo nel bene e, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione.

Il Giudice dell'esecuzione ha già fissato per il giorno \_\_\_\_\_ l'udienza per esaminare tale relazione di stima ed in quella occasione sarà inoltre fissata la data della vendita dell'immobile, di regola entro 6 mesi di distanza dalla udienza.

In tale udienza il Giudice dell'Esecuzione emetterà **l'ordine di liberazione dell'immobile** che il custode giudiziario dovrà mettere in esecuzione con il conseguente rilascio del bene. La liberazione dell'immobile avverrà nei successivi sei mesi ed è disposta sia nell'interesse dei creditori a soddisfare più rapidamente i propri crediti sia nell'interesse del debitore esegutato che, vendendo celermente l'immobile, riduce il rischio di subire gli effetti di un eccessivo deprezzamento del bene ed evita di vedere accresciuto il proprio debito nei confronti dei creditori per spese e interessi con il protrarsi nel tempo della procedura esecutiva.

#### COSA CONVIENE FARE:

E' ancora possibile porre rimedio alla situazione sopra descritta, con **l'ausilio di un Organismo di Composizione della Crisi, 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 preccetto.

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

Se lei può pagare il suo intero debito, è possibile chiedere di farlo in 36 rate, a patto che si abbia la disponibilità di una somma da versare subito pari ad un quinto dei debiti (c.d. conversione del pignoramento).

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

Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni al custode.

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 o disposto la sua assegnazione.

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.

Ad esempio, se riesce a proporre l'istanza di conversione prima che il perito faccia la perizia, risparmierà il compenso al professionista; se evita la fissazione della vendita, risparmierà le spese di pubblicità oltre agli onorari degli avvocati.

Sono a suo carico, infatti, in primo luogo, le spese relative allo svolgimento della procedura ed, in secondo luogo, le spese legali sostenute da ciascuno dei creditori.

Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni al custode.

Se lei è in grado di pagare solo una parte dei suoi debiti, è necessario proporre –a tutti i creditori che partecipano alla vendita - 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.), ed 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 si debba disporre la vendita

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.

In questo modo si potrà evitare che, di vendita in vendita, il valore del bene scenda fino a giungere dopo poche vendite negative ad un valore pari al 15% di quello stabilito dal perito.

La soluzione di trovare un acquirente “privato” è preferibile soprattutto se il valore degli immobili è superiore al valore dei debiti. Se infatti, una volta venduto l'immobile e pagati i creditori, residua parte del prezzo, essa spetterà a lei: e tale parte sarà tanto maggiore tanto più si sarà venduto il bene ad un buon prezzo.

### **IN OGNI CASO:**

È previsto dall'art. 624 bis del codice di procedura civile che, su richiesta di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (provvedimento del giudice, atto di notaio o titolo di credito, come cambiale o assegno, per esempio), il processo, sentito il parere del debitore, possa essere sospeso fino ad un tempo massimo di ventiquattro mesi.

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 o, dopo la data fissata per la vendita senza incanto, se questa non abbia avuto luogo e si debba procedere all'incanto, soltanto fino a quindici giorni prima dell'incanto.

Nel caso in cui la sospensione venga disposta dopo che è stata eseguita la pubblicità per la vendita, le spese sono maggiori ed aumentano anche perché va pubblicato sul sito Internet il provvedimento di sospensione.

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.

Consideri, inoltre, che nel processo, dopo il suo inizio, possono far valere pretese in suo danno anche altri creditori, oltre a quelli che lo hanno iniziato; peraltro, se ci sono più processi contro di lei (perché ognuno dei creditori ha iniziato un suo processo nei suoi confronti) essi saranno riuniti in uno solo: 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.

### **AVVERTENZA SU RESIDENZA O DOMICILIO:**

Se non lo ha già fatto, a seguito dell'invito contenuto nell'atto di pignoramento, il debitore deve effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione (Tribunale civile di LECCO) la dichiarazione di residenza o

l’elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del Tribunale di LECCO

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 la opposizione alla esecuzione può essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l’assegnazione quando si intenda contestare la impignorabilità dei beni ovvero lamentare la insussistenza del diritto dei creditori a procedere esecutivamente in relazione a fatti già verificatisi alla data di emanazione delle ordinanze di vendita ovvero di assegnazione (ad esempio pagamento del debito ovvero caducazione per fatto sopravvenuto del titolo esecutivo).

## **RUOLO DEL CUSTODE E DOVERI DELL’OCCUPANTE L’IMMOBILE**

Il Giudice dell’esecuzione ha nominato il custode dell’immobile, che risulta dal provvedimento di nomina che è stato notificato.

Il custode giudiziario deve effettuare un primo accesso presso l’immobile pignorato e verificare se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi.

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 dell’occupante dell’immobile, che vengono qui di seguito precisati:

- l’occupante è divenuto “*mero detentore*” dell’unità immobiliare pignorata e, nel caso si tratti della parte esecutata, potrà continuare ad abitarla fino al momento in cui verrà disposta la liberazione dell’immobile (entro 6 mesi dall’udienza –sopra indicata– in cui verrà disposta la vendita);
- l’occupante deve consentire i sopralluoghi dell’esperto estimatore anche all’interno dell’immobile;
- l’occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l’attività del custode o dell’esperto e deve consentire al custode di esporre un cartello “vendesi” all’esterno dell’immobile;
- nei giorni preventivamente concordati con il custode l’occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita da parte dei terzi interessati all’acquisto del bene accompagnati dal custode (o da suo ausiliario);
- la parte esecutata deve provvedere 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 mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, o, come già detto, 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 qualsiasi ulteriore informazione.

## **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 custode che fornirà le indicazioni necessarie (si vedano anche le disposizioni dettate dal decreto di fissazione dell’udienza ex art. 569).

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.

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

RGE 133/2017

