**N.R.G.E.**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**

**DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569/600 C.P.C. E**

**NOMINA DELL’ESPERTO STIMATORE E DEL CUSTODE GIUDIZIARIO**

Il Giudice dell’esecuzione,

letta l’istanza per la vendita forzata dei beni pignorati;

ritenuto che si deve perciò nominare gli ausiliari per la assunzione della custodia e per la relazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c. e fissare l’udienza per la comparizione delle parti, dei creditori di cui all’art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti dei comproprietari e degli interessati di cui all’art. 180 delle relative disposizioni di attuazione;

**F I S S A**

l’udienza di comparizione per l’esame della regolarità degli atti e per l’autorizzazione alla vendita o la separazione della quota in natura ovvero per il giudizio di divisione

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**AVVISA IL DEBITORE**

che in tale udienza:

* in base a quanto disposto dall’art.495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l’assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., può chiedere, a pena di inammissibilità e per una sola volta, di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all’importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese;
* sarà sentito in ordine alla liberazione dell’immobile pignorato, secondo le disposizioni dell’art. 560 c.p.c..

**AVVISA LE ALTRE PARTI**

che

* potrà essere concesso un termine non superiore a sessanta giorni per l’eventuale integrazione della documentazione prescritta dall’art.567, 2° comma, c.p.c. che sia risultata lacunosa o incompleta;
* potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e potranno essere depositate note alla relazione dell’esperto nominato dal Tribunale nel rispetto di quanto previsto dall’art.173-bis disp.att.c.p.c.;
* potrà essere delegato un notaio, un avvocato o un commercialista al compimento delle attività previste dal paragrafo 3-*bis,* della Sezione III, del Capo IV del Titolo II del Libro III del c.p.c.;
* ove non sia possibile la separazione della quota in natura del bene indiviso spettante al debitore, la attribuzione al comproprietario o la sua vendita, sarà disposta la divisione in base a quanto previsto dagli artt.600 e 601 c.p.c. e dall’art.181 disp.att.c.p.c.;
* in base a quanto disposto dall’art.624-*bis* c.p.c. il giudice dell’esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l’esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto;

**AVVISA I COMPROPRIETARI**

* che è loro facoltà vedersi attribuire o acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero esercitare tali facoltà, 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 l’interessato all’acquisto della sola quota pignorata ne faccia rituale istanza e ne asseveri 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. Non verranno concessi rinvii allo scopo di formalizzare la offerta.

**RILEVATO**

che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

**NOMINA ESPERTO**

**- nel presente procedimento \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**

**DISPONE**

che l'esperto:

1)renda il prescritto giuramento, **mediante deposito telematico**, quale atto principale, del modulo relativo (reperibile sul sito del Tribunale di Tivoli) sottoscritto digitalmente, in originale informatico, entro 10 giorni dalla comunicazione del presente decreto, con avvertimento che il mancato invio sarà considerato rinuncia all'incarico, con conseguente immediata sostituzione.

2) prenda contatto immediatamente con il custode nominato;

3) comunichi al debitore esecutato, almeno 10 gg. prima di procedere all’ispezione, mediante invio di lettera raccomanda con ricevuta di ritorno o p.e.c., il giorno e l'ora dell’accesso, concordando ove possibile le modalità di svolgimento delle operazioni**.**

4) invii copia della relazione al custode, ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria (art. 173 bis c. 3 disp. att. c.p.c.) almeno 45 **giorni prima dell’udienza fissata**, con **facoltà** **per le parti** di inviare al perito, secondo le suddette modalità, note alla relazione entro **quindici giorni**. In tal caso, le parti potranno poi depositare le note e l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti; depositi comunque l’elaborato definitivo entro 20 giorni prima della udienza, anche in versione epurata dai dati sensibili.

**AVVERTE**

**l’esperto stimatore che:**

1) Il termine per il deposito della perizia **è prorogabile** solo ove sussistano comprovate, serie e motivate ragioni e previa richiesta da formalizzare al giudice dell’esecuzione prima della scadenza del termine medesimo.

2) Il **mancato rispetto dei termini e la mancata risposta completa a una o più parti del quesito** saranno considerati inadempimento all’incarico conferito e, oltre a comportare la possibile revoca dell’incarico, saranno valutati negativamente ai fini della concessione di nuovi incarichi.

3) al deposito dell’elaborato lo stimatore potrà richiedere la **liquidazione della notula** come da schema pubblicato sul sito del Tribunale di Tivoli (mediante deposito telematico di atto separato dalla perizia, allegando la documentazione giustificativa delle spese), **con l’avvertenza che la notula sarà liquidata solo in caso in cui siano stati adempiuti tutti gli incombenti richiesti con il presente quesito.**

4) in ogni caso, deve comparire all’udienza fissata dal presente decreto, con l’avvertimento che la mancata presentazione sarà valutata dal giudice dell’esecuzione.

**CONFERISCE**

all’esperto il seguente incarico, **disponendo che egli si attenga al modello in uso presso la sezione per l’esposizione dei risultati della sua indagine ( reperibile sul sito** **www.procedure.it** **)**:

1. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell’incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell’immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con l’esperto estimatore nominato, 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, al creditore procedente e ai creditori intervenuti 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 60 giorni da oggi);
2. esaminare - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** - l’atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell’Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell’atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l’atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

e. la sussistenza di diritti di **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell’esecuzione;

f. **la continuità delle trascrizioni nel ventennio**:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

- segnalando al giudice dell’esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell’ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l’eventuale mancanza della trascrizione dell’accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell’Agenzia delle Entrate:

a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l’accettazione tacita o espressa dell’eredità in favore del debitore, l’esperto stimatore interromperà senz’altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell’esecuzione, fino a nuove istruzioni;

b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un’accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, l’esperto stimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell’esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell’accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell’udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l’esperto perché ne dia atto nell’elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

1. verificare, anche con controlli **presso l’ufficio tecnico del Comune**:

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

c. i costi delle eventuali sanatorie;

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

f. acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato;

1. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, usi civici, ecc.
2. **fare accesso**, con l’assistenza del custode, all’immobile pignorato per:

a. verificarne la consistenza e l’esatta identificazione;

b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;

c. accertare lo stato di conservazione;

d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell’immobile;

f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) assieme al custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori che fino al giorno dell’udienza fissata a norma dell’art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell’art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma necessaria, e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, a tale udienza verranno assunti i provvedimenti previsti dagli artt. 560 e 569 c.p.c. in ordine alla liberazione dell’immobile pignorato;

1. accertare, con controllo **presso l’amministrazione condominiale**:

a. l’ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

b. l’esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell’anno in corso e nell’anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell’immobile);

1. verificare, con controllo **presso l’Agenzia delle Entrate** la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);
2. verificare **presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:**

a. l’attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

b. la data di emissione e il contenuto dell’eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all’ex-coniuge dell’esecutato/a che occupa l’immobile (e acquisirne copia).

**Ai fini delle ricerche** che precedono, si **autorizza** sin d’ora **l’esperto** ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell’Agenzia del Territorio, dell’Agenzia delle Entrate 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** l’espertoa richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell’immobile pignorato, nonchè l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

1. predisporre la **relazione di stima** con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell’usufruttuario vitalizio)

- “descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore che vi abita e dai suoi familiari” secondo le nuove disposizioni di cui all’art. 560 c.p.c. oppure “occupato da terzi” con titolo o senza titolo

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l’esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l’attestazione di prestazione energetica già redatto l’esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell’immobile possano essere contenute nell’avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l’immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d’uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;

- abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all’assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all’esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell’intero immobile valutato come sopra indicato;

1. eseguire almeno nr. 6 **fotografie** dei manufatti e delle aree (2 scatti dell’esterno e 4 scatti dell’interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;
2. **depositare** presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 20 giorni prima dell’udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell’incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall’esperto **si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe**; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l’esperto dovrà nell’elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell’esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell’espletamento dell’incarico;
3. entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile**, inviare** (tramite e–mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;
4. nel caso in cui l’esperto stimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, **proseguire le proprie attività** informando la parte che l’esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell’unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;
5. **allegare** alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;
6. **partecipare all’udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

**AVVERTE**

- che, in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte degli incarichi, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e, inoltre, che non sarà liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

- che, in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o tardive richieste di proroga, l’Ufficio procederà alla decurtazione dei compensi spettanti (così come previsto dal D.P.R. 115/2002, Testo Unico sulle Spese di Giustizia) e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dell’esperto oggi nominato.

**ASSEGNA**

all’esperto un fondo spese dell’importo di **euro 1000,00,** oltre accessori che pone a carico solidale del creditore procedente e di eventuali creditori intervenuti muniti di titolo e che abbiano il diritto di compiere autonomamente atti dell’esecuzione, con l’avvertimento che il mancato versamento di esso entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione del presente decreto potrà comportare l’improcedibilità della procedura;

Invita l’esperto a segnalare tempestivamente **l’eventuale omesso versamento del suddetto acconto** per l’adozione dei provvedimenti conseguenti;

**RILEVATO**

- che dalla data del pignoramento il debitore esecutato non può più disporre liberamente del bene;

- che è ora necessario nominare un custode giudiziario del compendio pignorato affinchè possa esercitare il dovere di vigilanza prescritto dall’art. 560 c.p.c. nei confronti del debitore, il quale non ha nemmeno reso il conto dalla data del pignoramento ad oggi, contravvenendo già quindi ai propri obblighi di legge;

**NOMINA**

**quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e lo invita a rendere rituale dichiarazione di accettazione in via telematica su apposito modulo reperibile sul sito del Tribunale di Tivoli**

**DISPONE**

che il custode proceda:

preliminarmente, ad effettuare uno studio approfondito del fascicolo telematico secondo il modello di “relazione iniziale ” disponibile sul Sito del Tribunale ( che andrà compilato nella fase iniziale e via via integrato procedendo nell’incarico ), relazionando immediatamente al giudice qualora riscontri vizi o lacune che impediscano la procedibilità della esecuzione e viceversa segnalando al creditore procedente tutte quelle situazioni passibili di integrazioni, affinchè siano sanate prima della udienza fissata per l’autorizzazione della vendita.

qualora l’esame del fascicolo sia positivo, provvederà a:

1. **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 procedente 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.; nella ipotesi di espropriazione di beni indivisi, controllare anche che la documentazione prodotta riguardi tutti i comproprietari non esecutati e risalga al ventennio anteriore alla trascrizione dell’atto di pignoramento, invitando il creditore a colmare le eventuali lacune;
2. **controllare** lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della 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 (attuali artt. 30 e 46 del T.U. edilizia);
3. **collaborare** con l’esperto stimatore con riferimento agli aspetti più propriamente giuridici della relazione di stima;
4. **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 procedente 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;
5. **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;
6. **accedere senza indugio**, e insieme all’esperto, al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione e, nel caso di impossibilità di accesso, sollecitare il GE all’emissione dell’ordine di liberazione;
7. **fornire all’esecutato ogni informazione utile sulla procedura in corso**, consegnandogli, in occasione del primo accesso all’immobile, lo schema di “informativa” allegato al presente provvedimento, se possibile tradotto in una lingua a lui comprensibile e particolarmente ammonendolo sulla necessità del rispetto degli obblighi di cui all’art. 560 c.p.c. e sul dovere di asportare tutti i beni mobili ed i documenti presenti nell’immobile all’atto della sua liberazione nel termine assegnato, dovendo altrimenti gli stessi essere considerati abbandonati e perciò smaltiti o distrutti;
8. effettuare dopo il primo accesso frequenti sopralluoghi, almeno ogni trimestre, onde vigilare sul rispetto degli obblighi imposti dall’art. 560 c.p.c. ed accertare eventuali mutamenti della situazione delle persone o delle cose nell’immobile, relazionando immediatamente al giudice qualora possano ricorrere le condizioni per la emissione dell’ordine di liberazione;
9. **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 60 giorni dal conferimento dell’incarico all’esperto stimatore ed essere individuata in accordo con quest’ultimo;
10. acquisire il certificato di stato civile, lo stato di famiglia ed il certificato di residenza storico della parte esecutata, nonché in caso di coniugio l’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio ed in caso di unione civile l’estratto dell’atto relativo ovvero per riassunto dell’atto di nascita; 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;
11. curare l’amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; **incassando, se dovuti, eventuali canoni** a carico degli occupanti;
12. intimare **sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione**, previa autorizzazione del giudice;
13. segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessaria l’immediata liberazione dei locali;
14. quando venga emesso l’ordine di liberazione da parte del GE, ovvero gli venga rivolta istanza per il rilascio sulla base del decreto di trasferimento, provvedere a dare attuazione al provvedimento come ivi previsto;
15. effettuare un **rendiconto trimestrale** a norma dell’art.593 c.p.c. evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia, lo stato del bene anche ai fini dei provvedimenti di cui all’art. 560 c.p.c. ed inoltre: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente i provvedimenti ottenuti. Al termine della propria attività predisponga rendiconto finale della gestione. Copia di ogni rendiconto dovrà essere depositata nel fascicolo informatico, nonché per posta ordinaria, fax o via pec ai debitori e comproprietari che ne abbiano fatto richiesta;
16. **fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti** in ordine alle modalità della vendita (anche riguardo alla possibilità di accedere ad un mutuo con gli Istituti convenzionati) e alle caratteristiche e consistenza del bene ovvero in ordine a eventuali **oneri condominiali** per i quali, in base a quanto disposto dall’art. 63, 2° comma, disp.att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore; rappresentare agli stessi che in ordine ai beni mobili non asportati e lasciati nell’immobile venduto all’asta, l’occupante è stato più volte ammonito che ai sensi di legge saranno considerati abbandonati e perciò smaltiti o distrutti;
17. intervenire personalmente alle udienze fissate dal giudice dell’esecuzione, fornendo ove necessario il proprio motivato parere sulla infruttuosità della espropriazione forzata ai sensi dell’art. 164-*bis* disp. att. c.p.c.
18. in collaborazione con l’esperto nominato dal Tribunale**, depositare almeno 7 giorni prima dell’udienza fissata per l’emissione dell’ordinanza di vendita in via telematica e su file in formato editabile** denominato “DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE” **la descrizione sintetica** del compendio pignorato, con indicazione per ciascun lotto delle seguenti informazioni:

- “descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

- sommaria descrizione del bene: una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima; la regolarità urbanistica del bene, con la menzione delle opere abusive da regolarizzare od eliminare; lo stato di occupazione del bene, se cioè libero, in corso di liberazione ovvero abitato dal debitore con diritto dello stesso di permanervi, se non inadempiente agli obblighi di cui all’art. 560 c.p.c., sino alla emissione del decreto di trasferimento;

nel caso di bene indiviso predisporrà nel medesimo termine suindicato bozza dell’ordinanza che dispone la divisione, utilizzando l’apposito modello pubblicato sul sito del Tribunale di Tivoli;

predisporrà, altresì, la descrizione del bene oggetto del giudizio di divisione da depositare almeno 7 giorni prima dell’udienza fissata dal giudice per la comparizione delle parti, alla quale parteciperà unitamente all’esperto stimatore.

1. Depositare almeno dieci giorni prima dell’udienza ex artt. 569 o 600 c.p.c. la relazione iniziale del custode, con gli allegati indicati ( collegati in modalità ipertestuale ).
2. **presenziare** all’udienza ex art. 569 o 600 e ss. c.p.c.
3. Curare gli adempimenti relativi alla pubblicità delle vendite ed accompagnare i potenziali acquirenti a visitare l’immobile, secondo le modalità stabilite nella ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

**ASSEGNA**

al custode un acconto sul compenso di **euro 1.000,00,** oltre accessori, ponendolo solidalmente provvisoriamente a carico del creditore procedente e di eventuali creditori intervenuti muniti di titolo e che abbiano il diritto di compiere autonomamente atti dell’esecuzione, con l’avvertimento che il mancato versamento di esso entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione del presente decreto potrà comportare l’improcedibilità della procedura;

**Ulteriori istruzioni sull’attività del custode e del**l’esperto **precedente l’ordinanza di vendita.**

l’esperto stimatore e il custode dovranno costantemente collaborare durante l’intero svolgimento della procedura.

Prima di ogni altra attività dovranno esaminare il fascicolo segnalando al giudice qualunque fatto o circostanza che possano 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 necessari per dare ossequio, 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. In tale sede il custode – che per pregresse esperienze nel settore conosce il più probabile valore di realizzo del cespite pignorato – dovrà esprimere la propria opinione sul valore di stima indicato dall’esperto nella propria relazione.

All’udienza ex art. 569 c.p.c. il custode potrà essere sostituito con l’Istituto Vendite Giudiziario, che curerà sia le visite di potenziali interessati all’acquisto sia l’esecuzione dell’eventuale ordine di liberazione emesso, ovvero della richiesta attuazione del rilascio ordinato col decreto di trasferimento, e inizierà o proseguirà le azioni necessarie al fine di ottenere la liberazione del bene (es. sfratto per finita locazione o per morosità).

Il custode è tenuto a comunicare all’Ufficio la sua eventuale rinuncia all’incarico alle condizioni sopra esposte al fine della sua immediata sostituzione.

**Si comunichi** a cura della Cancelleria all’esperto stimatore, al custode ed ai creditori.

**Dispone** che il creditore pignorante provveda, **almeno trenta giorni prima dell’udienza di comparizione,** **alla notifica del presente provvedimento**, anche in copia non autentica, al debitore esecutato, ai creditori iscritti ed ai sequestranti non intervenuti, nell’ipotesi di espropriazione dei beni indivisi ai comproprietari ed agli interessati previsti dall’art. 180 delle disposizioni di attuazione e, nell’ipotesi dell’espropriazione prevista dall’art. 602 e ss. c.p.c., al terzo proprietario.

Tivoli, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

    Il Giudice