



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura N.....R.G.Esecuzioni

promossa

da

.....
.....
.....

contro.....

.....
.....

oggi innanzi al Giudice dell'Esecuzione

è comparso l'esperto

.....

nominato con decreto del che presta giuramento nelle
forme di rito.

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 il seguente incarico:

A) provvedere a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'incarico ricevuto, delle sue finalità, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

B) esaminare 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 il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari;

C) 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

D) 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, ecc.

E) fare accesso all'immobile pignorato:

- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
- c. per accertare lo stato di conservazione
- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
- e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile
- f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo

F) 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.)

G) verificare, con **controllo presso l'Agenzia delle Entrate** la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) acquisire (se non in atti) **presso l'ufficio di stato civile del Comune** l'estratto dell'atto di matrimonio, dal quale risultino il regime patrimoniale prescelto dai coniugi ed eventuali convenzioni matrimoniali (ad esempio, fondo patrimoniale)

I) 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)

J) predisporre relazione di stima con il seguente contenuto (in caso di individuazione di più lotti, predisporre per ciascun lotto anche una singola relazione in un fascicoletto separato indicando, 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.
 - compilazione dell' "**Allegato A**" con i dati predetti
- b) ***sommatoria 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;
 - compilazione dell' "**Allegato B**" con i dati predetti

- 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 e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”
 - 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 a questo Giudice); 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; curare la compilazione dell’ “**allegato D**” della perizia richiedendo al/i terzo/i occupante/i di rilasciare la dichiarazione ivi contenuta;
- 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 (se opponibili) o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se opponibili), 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
 - **esistenza/inesistenza del “certificato energetico”**
 - 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) **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 (indicativamente il 20% del valore venale) dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti
- h) **indicazione del valore finale del bene**, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui:
- a) eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura
 - b) siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico–catastale
 - c) siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
- i) **motivato parere, nel caso di pignoramento di quota**, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con

conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con **valutazione commerciale della sola quota**, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

K) allegare e/o redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire nr. 4 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);

L) predisporre, per ciascun lotto, nr. 2 floppy-disk o cd-rom (contrassegnati col numero della procedura e col numero del lotto di riferimento) comprendenti:

- a) un file denominato "Perizia" (preferibilmente in formato .pdf o, comunque, in formato .doc) contenente la relazione peritale
- b) un file denominato "Allegato A" (in formato .doc) con testo formato secondo il modello sopra descritto
- c) un file denominato "Allegato B" (in formato .doc) con il testo della descrizione commerciale del bene e le ulteriori informazioni necessarie per la predisposizione della pubblicità (eliminando ogni riferimento ai dati personali del/i debitore/i esecutato/i)
- d) nr. 4 file di fotografie (ciascuna in formato .jpg, con dimensione massima di 100 Kb) dell'immobile (2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno); i file dovranno essere denominati "Esterno1", "Esterno2", "Interno1", "Interno2"

M) compilare, in caso di mancata collaborazione del/i debitore/i, la dichiarazione di cui all' "Allegato C"

N) DEPOSITARE PRESSO LA CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI ALMENO 45 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA OGGI FISSATA (rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico):

- a) la relazione scritta con i relativi allegati e i floppy-disk/cd-rom
- b) una dettagliata nota spese per le attività svolte

O) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i il file denominato "Perizia";

P) riferire immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E. su ricorso della medesima parte al quale aderiscano tutti i creditori muniti di titolo;

Q) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

R) compiere, d'intesa con l'Associazione Notarile, **ogni attività utile alla predisposizione del decreto di trasferimento dei beni pignorati** e alle incombenze a questo successive (es. voltura catastale).

AVVERTE

- l'esperto 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;
- il perito 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.

L'esperto dichiara di accettare l'incarico e ritira la documentazione catastale e della Conservatoria afferente i beni pignorati, nonché i facsimile dell'Ufficio rilasciandone quietanza come in appresso.

L'Esperto

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

FISSA

l'udienza del alle ore per la comparizione dell'esperto nominato, delle parti, dei creditori iscritti ad oggi non intervenuti, del sequestrante, dei contitolari di diritti reali, nonché del terzo proprietario dell'immobile cui ha riguardo l'istanza di vendita, perché siano sentiti in ordine al tempo e alle modalità della vendita richiesta dal creditore procedente.

RITENUTA

l'opportunità di designare un Istituto di Credito ai fini del deposito delle somme necessarie allo spedito svolgimento del processo esecutivo e delle somme rinvenienti dalla esecuzione (sia in esito ad incidente di conversione *ex art. 495 c.p.c.* che in esito alla vendita dei beni pignorati).

in disapplicazione del Regolamento 10/3/1910 n. 149,

DESIGNA

La

Banca

.....
agenzia

di

Reggio

Emilia
.....

quale Istituto di Credito presso cui provvedere al deposito delle somme predette;

ORDINA

al creditore procedente o ad altro creditore munito di titolo di provvedere, in nome e per conto della procedura esecutiva in epigrafe indicata, all'apertura di un Libretto Bancario intestato alla medesima presso l'Istituto sopra designato con la somma di Euro 2.500,00, misura questa ritenuta congrua per le prime spese di procedura; detto Libretto (vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione) dovrà essere depositato in originale presso l'Istituto Bancario designato, tenuto a rilasciare al creditore apposita dichiarazione di avvenuta apertura, da depositarsi a cura dello stesso presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari.

L'apertura e la consegna della dichiarazione di avvenuta apertura del libretto bancario deve avvenire entro la data dell'udienza sopra fissata; in caso di inottemperanza, verrà concesso 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) e il mancato versamento potrà essere considerato come inattività della parte ex art. 630 c.p.c..

ORDINA

al/i debitore/i esecutato/i:

- 1) di rendere ostensibile l'immobile all'esperto nominato abilitato da questo giudice ex art. 68 c.p.c. a richiedere in via di assoluta urgenza l'ausilio della Forza Pubblica (ivi compresa la Polizia Municipale del Comune ove è situato l'immobile), in ogni ipotesi di diniego;
- 2) di depositare il rendiconto della gestione, avvertendolo che alla predetta udienza sarà sentito su eventuali istanze per la sua sostituzione e che la mancata collaborazione con l'esperto nominato costituirà ragione per disporre l'immediata liberazione dell'immobile pignorato.

DISPONE

che il/i debitore/i esecutato/i, in qualità di custode/i dell'immobile pignorato, provveda/provedano a consegnare all'esperto nominato la seguente documentazione: codice fiscale; documentazione relativa alla concessione di licenza edilizia ovvero alla formulazione di domanda di condono allo stato non definitiva; certificato di abitabilità o

agibilità dell'immobile pignorato; documentazione fiscale dell'immobile (compilando altresì la dichiarazione di cui all' "Allegato C" della perizia, il quale, in caso di mancata collaborazione del/i debitore/i, dovrà essere compilato dall'esperto); bilanci condominiali e altra documentazione inerente al condominio (la cui corrispondenza alla contabilità del condominio sarà verificata dall'esperto nominato).

AUTORIZZA

il deposito in copia autentica dei titoli esecutivi ai sensi dell'art. 488 comma 2° c.p.c.

AUTORIZZA

visto l'art. 68 c.p.c., l'esperto nominato

- **ad avvalersi, ove necessario, della Forza Pubblica (compresa la Polizia Municipale del Comune ove è situato l'immobile) per le attività connesse all'espletamento dell'incarico ed eventualmente di un fabbro per forzare/sostituire la serratura di ingresso per l'accesso ai beni;**
- **ad accedere, previa anticipazione delle eventuali spese necessarie per la consultazione e (se del caso) l'estrazione di copia/e, ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio, dell'Agenzia Erogazioni in Agricoltura, del Sistema Informativo Montagna del Corpo Forestale dello Stato, della Cancelleria Civile o altre Amministrazioni o del Condominio, e ad estrarne copia, e a richiedere al/i Comune/i competente/i estratto dell'atto di matrimonio del/i debitore/i esecutato/i e/o certificato storico di residenza di qualsiasi soggetto occupante il bene pignorato.**

DISPONE

che la Cancelleria provveda: 1) al momento del deposito della relazione dell'esperto, a trasmettere il fascicolo all'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari per l'attività di controllo preliminare della perizia; 2) **a dare integrale comunicazione del presente provvedimento alle parti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai contitolari di diritti reali e ai sequestratari degli immobili pignorati.**

Il Giudice dell'Esecuzione