

N. 456/2016 R.G.E.



TRIBUNALE ORDINARIO di MANTOVA
Sezione SECONDA

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

Il G.E.,

nella procedura promossa

DA

UNICREDIT, SOCIETA' PER AZIONI
ABBREVIATA UNICREDIT S.P.A.

IN FORMA

CONTRO

Vista l'istanza di vendita;
esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva;
ritenuto che, ai sensi dell' art. 569 cod. proc. civ., debba procedersi alla nomina di un esperto per la relazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;
che deve inoltre fissarsi udienza ex art. 569 c.p.c. per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti nonché la data per il giuramento dell'Esperto avanti al Funzionario Giudiziario della Cancelleria Esecuzioni immobiliari;

P. Q. M

Nomina in qualità di esperto per la relazione di stima dei beni pignorati

Arch. Matteo Leorati

tenuto conto della modifica legislativa dell'art.569 c.p.c. per cui l'esperto nominato ora **presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione,**
formula

di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima tramite la piattaforma web procedure.it utile alla redazione standardizzata della stessa ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct. A tal fine l'esperto dovrà immediatamente attivarsi per richiedere alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (contattabile all'indirizzo mail staff@procedure.it o al n. 0586-20141) le credenziali personali per l'accesso all'interno della piattaforma www.procedure.it, ove non già in suo possesso.

Si precisa che l'ordine numerico dei quesiti sotto indicati non ha importanza nella stesura dell'elaborato predisposta dalla piattaforma web "procedure.it" e che per ciascun quesito sottostante è specificata la denominazione dell'area del software tramite la quale rispondere alla richiesta.



“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previo controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei, provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene (link “dati generali e ubicazione”), comprensiva dei confini (link “confini”) e dei dati catastali (link “dati catastali”) e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale (link “criteri di formazione lotti”);
- 2) ad una sommaria descrizione del bene (link “dati generali e ubicazione”), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria** (link “regolarità edilizia”);
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985 (link “normativa urbanistica”);
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative (link “dati catastali” - sezione “corrispondenza catastale”);
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi; nell'ipotesi in cui sia stata pignorata una



quota indivisa indichi l'esperto se il compendio sia comodamente divisibile e se possa essere assegnata alla parte debitrice l'intera proprietà di un singolo cespite (link "consistenza immobile");

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (link "provenienza ventennale");

9) a determinare il valore degli immobili pignorati . **Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute** (link "stima");

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale (link "criteri di formazione lotti");

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre 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, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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. Verifichi in particolare se **i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà' ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già' deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato** (link "stato di occupazione dell'immobile" e link "vincoli od oneri condominiali") ;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (link "servitù");

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la



protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del **23/06/2017**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dal giuramento e accettazione dell'incarico per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT (tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma Procedure.it). A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria.

FISSA per il giuramento e l'accettazione dell'incarico avanti al funzionario giudiziario della Cancelleria esecuzioni immobiliari il giorno 20/02/2017 ore 12.

ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 1.000,00, da versarsi a cura del creditore UNICREDIT, SOCIETA' PER AZIONI IN FORMA ABBREVIATA UNICREDIT S.P.A.

entro 30 giorni dal giuramento dell'esperto.

FISSA per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 cod. proc. civ., nonché per la nomina del Custode ex art. 559 co. 2 c.p.c., l'udienza del 23/06/2017 ore 11.30 .

AVVISA i creditori e il/i debitore/i che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria. In ogni caso, la relazione sarà resa disponibile in Cancelleria per la consultazione da parte del debitore e dei creditori nello stesso termine di 30 giorni prima dell'udienza.

AVVISA il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i, che possono depositare in via telematica sino 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; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

AVVISA il/i debitore/i che prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua facoltà proporre, a pena di decadenza, istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., al fine di ottenere la possibilità di un pagamento dilazionato sino ad un massimo di 36 mesi ed evitare in tal modo la vendita; l'istanza, a pena di inammissibilità, deve essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei



crediti dei creditori intervenuti.

AVVISA altresì le parti che, 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.

Dispone che la Cancelleria provveda alla comunicazione del presente provvedimento telematicamente al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore nonché all'esperto nominato.

Incarica il creditore procedente di provvedere almeno 10 giorni liberi prima dell'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c. alla notificazione del presente provvedimento ai comproprietari e ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.

Mantova, 14/02/2017

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.Andrea Gibelli

