

Prot. 3126 del 14/12/2018



TRIBUNALE DI PAVIA

Prima Sezione Civile

CIRCOLARE AI PROFESSIONISTI DELEGATI, AGLI AVVOCATI, AGLI ESPERTI
STIMATORI E AI CUSTODI GIUDIZIARI

I Giudici della Sezione Esecuzioni Immobiliari,

viste le difficoltà di gestione delle procedure per mancato versamento degli acconti da parte del creditore procedente,

vista la riunione di sezione del 27.9.2018 in cui si è richiamato quanto stabilito nella precedente riunione di sezione del 29.5.2018 in merito alla necessità che la Procedura acquisisca il pagamento degli oneri iniziali all'atto dell'emissione dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita. In tale riunione, dato atto *“delle problematiche emerse in relazione al pagamento dei fondi spese da parte dei creditori procedenti e conseguenti problemi in ordine all'apertura dei conti correnti e alla prosecuzione della procedura”*, la sezione esprimeva l'intendimento di *“modificare la propria prassi uniformandosi a quella adottata da altri Tribunali, tra cui il Tribunale di Milano”*»;

DISPONE QUANTO SEGUE

1) Per le procedure iscritte a ruolo dall'1.1.2019 il creditore procedente, quale atto propedeutico alla delega di vendita, dovrà esibire in sede di udienza *ex art. 569 c.p.c.* **assegno circolare di € 5.000,00** intestato alla procedura, importo parametrato agli acconti che dovranno essere versati, a vario titolo, a favore di Gestore delle vendite, Esperto stimatore, Professionista delegato e Custode giudiziario nel caso, più frequente, di Procedura con un unico lotto.

Il creditore procedente, dopo l'esibizione al Giudice dell'esecuzione, sarà quindi onerato di consegnare al Professionista delegato il predetto assegno il quale, di conseguenza, aprirà il conto corrente intestato alla Procedura.

I pagamenti agli ausiliari suindicati dovranno essere effettuati direttamente dal Professionista delegato.

Si conferma che il Professionista delegato sarà autorizzato all'incasso del proprio acconto solo al momento della pubblicazione del primo avviso di vendita.

Per l'effetto, nel decreto di fissazione dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.* non sarà più disposto il pagamento da parte del creditore procedente della somma di € 250,00 a titolo di acconto sulla custodia.

Alla sezione preme specificare che, qualora all'udienza *ex art. 569 c.p.c.* il creditore non consegna l'assegno di cui sopra, il Giudice dell'esecuzione fisserà una nuova udienza per

consentire al creditore di provvedere all'incombente, compatibilmente con il proprio carico di ruolo.

Nel caso in cui il creditore precedente non consegni l'assegno nemmeno alla nuova udienza il Giudice dell'esecuzione valuterà l'estinzione della procedura per inattività della parte o carenza di interesse a proseguire nell'esecuzione.

Giova sottolineare che il Professionista delegato sarà tenuto a richiedere al creditore precedente le opportune integrazioni qualora la somma versata a mezzo assegno circolare non dovesse essere sufficiente per coprire tutte le spese iniziali della procedura.

2) Al fine di agevolare la Cancelleria nella tenuta dei registri degli incarichi conferiti agli ausiliari del Tribunale, la Sezione invita i Professionisti delegati, prima del deposito del progetto di distribuzione, a richiedere agli Esperti estimatori la **nota di liquidazione del compenso finale ex art. 13 D.M. 30.5.2002** e ad allegarla al progetto di distribuzione, naturalmente oltre alla propria e quella del Custode.

Si allegano il nuovo modello di decreto di fissazione dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.* e di delega delle operazioni di vendita.

Si comunichi all'Ordine degli avvocati di Pavia, dei commercialisti di Pavia, degli architetti di Pavia, dei geometri di Pavia, ai due Istituti di custodia territorialmente competenti e al Consiglio Notarile di Pavia con preghiera di darne diffusione ai propri iscritti.

Pavia, 11.12.2018

Il Presidente

Erminia Lombardi

I giudici dell'esecuzione

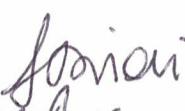
Erminio Rizzi

Francesca Claris Appiani

Francesco Rocca

Antonio Codega

Piero Pieri





**TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE PRIMA CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E N. \$\$numero_ruolo\$\$/\$\$anno_ruolo\$\$ \$\$cognome_debitore\$\$ \$\$nome_debitore\$\$
G.E. Dr. \$\$nome_giudice\$\$ \$\$cognome_giudice\$\$**

**DECRETO di NOMINA DELL'AUSILIARIO STIMATORE E
DETERMINAZIONE DEL QUESITO,
DECRETO di FISSAZIONE dell'UDIENZA ex art. 569 c.p.c. e
DECRETO di NOMINA del CUSTODE**

Il Giudice dell'Esecuzione

Vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva;

rilevato che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., deve procedersi alla nomina di un esperto per la redazione della relazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.; considerato che deve 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; considerato, infine, 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 staggito e che di conseguenza deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti (canoni di locazione) al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;
- ai sensi dell'art. 559 c.p.c. - atteso che 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;

PTM

- Nomina in qualità di esperto nel presente procedimento

disponendo che il perito presti il giuramento, sul quesito in calce al presente decreto, mediante invio telematico di accettazione incarico (escluso il giuramento fisico davanti al cancelliere) secondo il modello in uso presso l'ufficio;

- Concede termine al perito per il deposito dell'elaborato di stima fino a 30 giorni prima dell'udienza sotto fissata ed a tutti i creditori e al debitore sino a 15 giorni prima della suddetta udienza per la trasmissione all'esperto di note critiche alla relazione peritale,

invitando il perito a depositare, quando ritenuto necessario, nota in replica entro 2 giorni prima dell'udienza. Successivamente nessuna altra contestazione sarà valutata.

- **Fissa** ex art. 569 c.p.c. 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 l'udienza del $\$data_udienza_fissata\$$ alle ore $\$Sora_udienza_fissata\$$.
- **Determina in € 5.000,00 (cinquemila/00) l'acconto per le spese necessarie all'avvio della procedura.**
- Pone l'onere della costituzione del fondo di cui sopra a carico del creditore procedente o **dell'ipotecario di primo grado, se intervenuto ma non procedente.**
- Dispone l'**esibizione** all'udienza sopra indicata dell'assegno **circolare** intestato alla procedura esecutiva della somma di cui sopra affinché il Giudice dell'Esecuzione provveda alla delega delle operazioni di vendita.
- Avvisa il/i debitore/i che prima che sia fissata la vendita dell'immobile, a pena di decadenza, è sua facoltà proporre 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.
- **Autorizza il debitore a continuare ad abitare nell'immobile quando questo costituisca la sua abitazione principale sino alla comunicazione dell'ordine di liberazione.**
- Nomina custode del compendio pignorato, in ragione della rispettiva competenza territoriale:

Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia (competenza ex Pavia)

Istituto Vendite giudiziarie di Vigevano (competenza ex Voghera e Vigevano)

stabilendo in € 250,00 oltre iva l'acconto sul compenso a carico del procedente o del fondiario e, comunque dell'ipotecario di primo grado, se intervenuto ma non procedente, **anticipo che verrà corrisposto dal Professionista Delegato dopo il conferimento della delega; autorizza** fin da subito il Custode, qualora necessario, ad accedere all'immobile pignorato, avvalendosi dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro con spese provvisoriamente a carico del creditore procedente.

- Manda la Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento al creditore procedente, al perito e al custode ed a tutte le parti costituite.
- Incarica il creditore procedente di provvedere alla notificazione ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, all'/agli avente/i diritto/i sul bene e al/i debitore/i anche in copia semplice (presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, ovvero, in mancanza, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pavia e ciò a condizione che l'atto di pignoramento ritualmente notificato contenga l'invito di cui all'art. 492 comma 2 c.p.).

il G.E.

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

QUESTITO PERITALE

IN VIA PRELIMINARE, lo stimatore:

- provveda al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. e delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498, comma secondo c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. c.p.c.;
- segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi telematicamente, quelli mancanti o inidonei; si specifica, al proposito, che l'ausiliario non deve limitarsi a controllare quanto già allegato dal creditore, ma deve verificare autonomamente la corretta produzione della documentazione richiesta ex art. 567 c.p.c. e accertare la sussistenza dei requisiti necessari per porre in vendita l'immobile (come ad esempio, la verifica della titolarità del diritto reale nel ventennio, delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli), dando atto nell'elaborato dell'attività compiuta;
- segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se risultano altri pignoramenti gravanti, anche parzialmente, sul medesimo compendio immobiliare;
- segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se il debitore esecutato risulta avere titolo sull'immobile in virtù di successione mortis causa ma non risulti trascritto atto di accettazione di eredità;
- segnali immediatamente al Giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, l'impossibilità di accedere all'Immobile e/o le difficoltà nell'accesso frapposte per qualsiasi ragione dal debitore o dai terzi detentori ai fini dell'immediata emissione dell'ordine di liberazione e/o altre difficoltà nell'accesso incluse quelle connesse con gli adempimenti del Custode.

Tanto stabilito:

1 – PROVVEDA lo stimatore, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria nonché, ove indispensabile, prendendo visione ed estraendo copia delle schede catastali e, in generale, acquisendo presso i competenti uffici pubblici, tutte le informazioni necessarie:

- a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento;
- b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;
- c) alla segnalazione delle pratiche che l'aggiudicatario dovrà eseguire per gli aggiornamenti o gli adeguamenti di legge e alla quantificazione almeno approssimativa dei costi nei seguenti casi: 1) qualora fossero necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa, la denuncia al NCEU in relazione alla legge N.1249/39, con acquisizione della relativa scheda; 2) in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene 3) in ogni altro caso che in concreto si palesi;

d) solo qualora ciò sia effettivamente indispensabile per procedere fruttuosamente alla vendita, e previa autorizzazione del g.e., ad effettuare le variazioni di cui al presente paragrafo e in particolare:

- all'aggiornamento del catasto, ivi compresa, la denuncia al NCEU in relazione alla, legge N.1249/39, con acquisizione della relativa scheda, predisponendola se mancante;
- in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene
- in altro caso che il perito avrà segnalato;

e) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 nonché D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e L.R. Lombardia 12/2005 e s.m.i. e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

f) alla formazione, ove possibile in fatto e in diritto e opportuno, al fine di ottenere una migliore commerciabilità del bene, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento catastale;

2 – REDIGA quindi la relazione di Stima dell'intero compendio pignorato, proponendo, se sussistono i requisiti di legge come da punto f) che precede, la vendita in lotti specificando:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il compendio e/o il lotto, mediante 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;
- una descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano (ad esempio 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;
- la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato descrizione analitica dell'appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare per ciascun locale la superficie netta, 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, pavimentazioni, plafoni porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico e termico) precisando, per ciascun elemento, l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa; in caso di non rispondenza alla vigente normativa, i costi necessari all'adeguamento;
- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero se occupati dal debitore; ove essi siano occupati in virtù di un contratto di affitto o locazione verifichi, con accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, 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. Infine, nella parte della relazione ove questi dati sono indicati, riporti la data di trascrizione del pignoramento ai fini dell'opponibilità del titolo eventualmente vantato dall'occupante alla procedura e quindi all'aggiudicatario;
- i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene indicando i costi per la loro cancellazione;

l'Ausiliario dovrà, in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio l'esistenza di oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù d'uso, diritti d'abitazione, assegnazione dell'immobile al coniuge in sede di provvedimenti di separazione o divorzio, ecc.);
5. iscrizioni;
6. trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
7. difformità urbanistico/edilizie;
8. difformità catastali;

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (ad esempio le spese condominiali ordinarie) acquisendo copia del regolamento condominiale per il caso di immobile in condominio;
- 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 (se sussistenti domande giudiziali trascritte);
- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data di stipulazione, Notaio rogante, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile, allegando, come si dirà, copia dell'atto di provenienza al debitore;
- l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico ed, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e della legge n. 724/94 e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;
- le eventuali dotazioni condominiali (ad esempio l'esistenza di posti auto comuni, di giardino, ecc.);
- la valutazione complessiva dei beni indicando, distintamente e in separati paragrafi, i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; allegherà, inoltre, le quotazioni OMI - Agenzia del Territorio più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato, indicando nella parte narrativa se e per quali ragioni si sia discostato dai valori minimi in tali tabelle indicati, al netto delle decurtazioni effettuate come da istruzioni dell'ufficio.

● **Nel caso si tratti di pignoramento di una quota indivisa**, fornisca altresì la valutazione della quota e la valutazione dell'intero, tenendo conto, nella stima della quota, dell'eventuale maggior difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi, infine, **se il bene risulti comodamente divisibile** identificando, in caso affermativo, le parti del compendio pignorato che potrebbero essere separate in favore della procedura. Rediga, quindi, un progetto di divisione che preveda il minor conguaglio possibile. Indichi sul punto, l'eventuale necessità di provvedere al frazionamento dell'identificativo catastale e i costi di tale operazione.

3 – ALLEGHI a ciascuna relazione di stima almeno 4 fotografie esterne del bene e almeno 8 interne, nonché la planimetria del bene, la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria, e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; alleghi, come già indicato:

- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4 – DEPOSITI la perizia in via telematica a mezzo P.C.T. Qualora le dimensioni della perizia superino i 30 MB, depositi la stessa in tranches separate da 30 MB ciascuna, secondo le norme e i regolamenti in vigore in materia di Processo Civile Telematico. Quale allegato n. 1 della perizia alleghi copia della stessa in formato privacy oscurando le generalità dei debitori esecutati.

Non è necessario l'invio della perizia al debitore.

5 – INOLTRE una copia della perizia, allegati compresi, in formato elettronico e privacy al custode;

6 – COMUNICHI direttamente alla parte che gliene farà richiesta che non sono consentite sospensioni delle operazioni peritali motivate dalla mera esigenza di concessione di termini per "definire le pendenze" o simili e che eventuali istanze in tal senso dovranno essere rivolte direttamente al Giudice perché provveda espletata, se del caso, istruttoria sul punto;

7 – FORMULI tempestiva e motivata istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito pena riduzione del compenso nella misura di un quarto, avendo in ogni caso cura il più possibile di completare la relazione di stima al fine di depositarla almeno qualche giorno prima dell'udienza fissata.

Estratto dal nuovo verbale di udienza ex art. 569 c.p.c.

omissis

Rilevato che il creditore procedente ha oggi esibito *assegno circolare intestato alla procedura esecutiva*, dispone che lo stesso venga consegnato al nominato professionista delegato, il quale resta sin d'ora autorizzato a porlo all'incasso mediante versamento su conto corrente bancario intestato alla procedura. Detto conto sarà utilizzato anche per i depositi cauzionali dei soggetti che parteciperanno all'asta in via telematica.

Dall'importo come sopra determinato, il professionista delegato provvederà a corrispondere:

- *al gestore della vendita telematica quanto necessario per la pubblicità;*
- *al custode giudiziario quanto liquidato quale fondo spese nel decreto di fissazione della presente udienza;*
- *al perito estimatore € 900,00 oltre oneri ed anticipazioni, quale liquidazione ex art. 12 DM 30.5.2002 e spese forfetariamente determinate;*

Sarà, infine, autorizzato a prelevare, in suo favore, al momento della pubblicazione del primo avviso di vendita un fondo spese pari ad € 1.000,00 oltre accessori di legge .

Non saranno concessi al professionista delegato ulteriori acconti e, per il caso di estinzione anticipata della procedura o revoca dell'incarico, il GE provvederà a liquidare il compenso spettante, con eventuale conguaglio anche restitutorio, a valere sino ad esaurimento dell'incarico..

Qualora l'importo come sopra determinato non sia sufficiente a coprire integralmente tutte le spese ed anticipazioni sopra indicate, provvederà ad imputare, preliminarmente, il fondo alle spese di pubblicità, poi al compenso del perito ed infine al proprio fondo spese, richiedendo al creditore procedente l'integrazione.

Tale integrazione dovrà essere versata sul conto intestato alla procedura entro trenta giorni dalla richiesta.

omissis

