



TRIBUNALE DI SIENA
Ufficio esecuzioni immobiliari

**Linee guida per la gestione delle procedure
esecutive immobiliari**

(versione dicembre 2025)

Premessa

Il Presidente del Tribunale e la giudice dell'esecuzione, ritenuta la necessità di fornire agli ausiliari del giudice nelle procedure esecutive immobiliari compiute direttive e modelli *standard* uniformi, al fine di rispondere all'esigenza di certezza e organicità delle prassi nella gestione delle esecuzioni immobiliari stesse, invitano i suddetti professionisti ad attenersi alle presenti linee guida nello svolgimento del proprio incarico.

Invero, l'attuale assetto normativo ha reso inequivocabile la necessità di rispondere a tali esigenze, laddove ha previsto che il giudice dell'esecuzione predisponga a beneficio dei professionisti delegati il "modello" dell'avviso di vendita (art. 570, co. 2 c.p.c. e art.173 *quater* u.c. disp att c.p.c.) e i "modelli" dei rapporti riepilogativi (art. 591 *bis*, co. 14 ultima parte c.p.c.). Parimenti, il giudice dell'esecuzione è chiamato a "*vigilare sul regolare e tempestivo svolgimento delle attività delegate e sull'operato del professionista delegato*", cui può impartire "*direttive*" per lo svolgimento delle operazioni di vendita (art. 591 *bis*, co. 11 c.p.c.), il cui mancato rispetto può essere sanzionato con la sostituzione del professionista delegato, dal quale può, a sua volta, derivare la sospensione e, nei casi più gravi, la cancellazione dall'elenco (v. art.179 *ter*, co. 10 disp. att. c.p.c.).

Alla medesima esigenza di organicità e uniformità di prassi applicative risponde altresì l'opportunità di enucleare puntualmente i compiti del custode e di elaborare specifiche indicazioni per gli esperti in ordine allo svolgimento delle operazioni peritali – anche di concerto con i compiti demandati al custode - e alla redazione della perizia, affinché gli elaborati peritali siano resi in maniera strutturalmente e graficamente chiara e uniforme, sia con

riferimento al criterio di precedenza degli argomenti trattati sia in relazione al contenuto necessario della perizia stessa, oltre che allo svolgimento delle operazioni peritali.

Deve, peraltro, segnalarsi che le linee guida potranno essere oggetto di successivo aggiornamento, in ciò precisandosi che è in ogni caso gradito il contributo dei professionisti che, con i suggerimenti che vorranno rendere in considerazione delle loro specifiche professionalità, possono contribuire al miglioramento dell'efficienza dello svolgimento delle procedure esecutive immobiliari, in considerazione dei relativi e molteplici aspetti di complessità.

Le presenti linee guida troveranno applicazione a far data dal 1.1.2026 anche alle procedure già pendenti, salva ovviamente la specifica normativa applicabile *ratione temporis* alle singole procedure e le diverse direttive che il giudice dell'esecuzione dovesse adottare, nel rispetto dell'autonomia nell'esercizio della funzione giurisdizionale, in considerazione del singolo caso di specie e che, dunque, devono ritenersi in ogni caso prevalenti nelle ipotesi di discordanza con quanto contenuto nel presente documento.

Sommario

SOMMARIO	3
SEZIONE I - COMPITI DEL CUSTODE DEL COMPENDIO PIGNORATO	4
1. ESAME DEL FASCICOLO	4
2. IMMISSIONE IN POSSESSO	5
3. AMMINISTRAZIONE E GESTIONE - RENDICONTO	7
4. ADEMPIMENTI PER L'UDIENZA EX ART. 569/600 C.P.C.	9
5. ADEMPIMENTI CONNESSI ALLA PUBBLICITA', ALLE VISITE ED ALLA LIBERAZIONE DEL BENE	10
SEZIONE II - ISTRUZIONI PER L'ESPERTO	13
1. COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE	13
2. ADEMPIMENTI	29
SEZIONE III - ISTRUZIONI E SPECIFICHE INTEGRATIVE DELL'ORDINANZA DI DELEGA PER IL PROFESSIONISTA DELEGATO	33
1. APERTURA DEL CONTO CORRENTE, COMUNICAZIONE DELLA NOMINA E TRASMISSIONE DELL'ORDINANZA DI DELEGA	33
2. ESAME DEL FASCICOLO DELL'ESECUZIONE O DELLA DIVISIONE ENDOESECUTIVA	34
3. EMISSIONE DELL'AVVISO DI VENDITA	37
4. FASE DELLA VENDITA	38
5. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA	40
6. EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO	41
7. REDAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE	43
8. DEPOSITO DEI RAPPORTI RIEPILOGATIVI	48
9. LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO DEL DELEGATO	49

Sezione I - COMPITI DEL CUSTODE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Allorché venga nominato un custode del compendio immobiliare pignorato questi provvederà a svolgere i seguenti compiti:

1. ESAME DEL FASCICOLO

1) prima di fissare l'accesso, esaminerà il fascicolo informatico dell'esecuzione, secondo il modello "*prima relazione del custode*" allegato: il modello dovrà essere compilato nella fase iniziale sulla base delle informazioni presenti nel fascicolo al momento della nomina e sarà poi integrato nel corso dello svolgimento delle ulteriori fasi dell'incarico; laddove si rilevino vizi che ostacolano la procedibilità dell'esecuzione il custode provvederà a depositare immediata relazione al giudice dell'esecuzione (v. punto 3), mentre laddove si ritenga che sussistono lacune colmabili procederà nelle operazioni di immissione in possesso (v. punto 4), salvo relazionare al giudice prima dell'udienza evidenziando "**in rosso**" le problematiche segnalate al precedente e il superamento (o meno) delle stesse (v. punto 22);

2) acquisirà direttamente dall'esperto stimatore certificato di stato civile, stato di famiglia e il certificato di residenza storico della parte esecutata, nonché – nel caso sia coniugata – l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e - nel caso sia unita civilmente - certificato di unione civile;

3) laddove riscontrasse **vizi e/o lacune che siano di ostacolo alla procedibilità** dell'esecuzione (es. atti depositati fuori termine, mancanza di titolarità in capo all'esecutato del bene pignorato, ecc.), **relazionerà immediatamente al giudice** per i provvedimenti del caso, sospendendo le operazioni degli ausiliari in attesa del provvedimento;

4) nel caso in cui riscontrasse **lacune della documentazione ex art. 567 co. 2 c.p.c. suscettibili di integrazioni** (es. continuità delle trascrizioni di atti di provenienza al ventennio, incompletezza della documentazione nei confronti dei comproprietari ecc.), lo segnalerà immediatamente al creditore procedente invitandolo ad integrare le stesse prima dell'udienza fissata ex art. 569/600 c.p.c., relazionando contestualmente al giudice;

5) nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in **regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche il custode nominato evidenzierà ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura la necessità, al fine di fare

procedere l'esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti [Comune di riferimento e ente erogatore del finanziamento (di regola la Regione Toscana)] per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376 e 377 l. 178/2020.

2. IMMISSIONE IN POSSESSO

6) superato l'esame positivo del fascicolo provvederà a **comunicare la sua nomina** ai debitori esecutati nella residenza anagrafica così come risultante dagli atti della procedura (ovvero a quella che risultasse mutata, all'esito di verifica presso l'ufficio anagrafe e ciò anche nell'ipotesi in cui il debitore abbia eletto domicilio in luogo diverso da quello di residenza o non abbia eletto domicilio), consegnando loro e dandone atto a verbale, in occasione del primo accesso, decreto di nomina e di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c.; prenderà immediato contatto con l'esperto nominato per la stima del compendio immobiliare pignorato, al fine di coordinare le operazioni di sopralluogo e rilievo dopo l'esame positivo del fascicolo;

7) nel caso di esecutato **“persona fisica” e creditore procedente/intervenuto qualificabile come “professionista”**, verificato che – uno o più titoli azionati nella procedura - sia **esclusivamente** un decreto ingiuntivo fondato su contratto concluso da professionista venditore di beni e/o prestatario di servizi, non oggetto di opposizione e non contenente la valutazione in merito all'abusività delle clausole contrattuali (v. Cass. Sez. Un. n. 9479/2023), emesso dopo la direttiva 93/13/CEE (5.4.1993), ove il decreto ingiuntivo sia stato emesso provvisoriamente esecutivo ex art. 642 c.p.c., il custode dovrà richiedere al creditore informazioni in merito alla eventuale proposta opposizione e, acquisita prova della già interposta opposizione, proseguirà nelle attività di cui è stato incaricato limitandosi ad una sintetica relazione in merito alle informazioni assunte; diversamente, avvertirà il creditore della necessità di fare attestare dalla cancelleria la definitiva esecutorietà del decreto ingiuntivo per mancata opposizione e di depositare sollecitamente tale attestazione nel fascicolo; depositerà immediatamente istanza al giudice dell'esecuzione utilizzando il modello *“Custode istanza Sez. Un. 9479-2023”* ed allegando allo stesso bozza del modulo .rtf *“AVVISO a debitore consumatore Sez. Un. 9479-2023”* debitamente compilato (uno per ciascun decreto ingiuntivo), entrambi allegati alle presenti linee guida; evidenzierà la circostanza anche nella relazione iniziale del custode, secondo il modello allegato, dove specificherà, altresì, se trattasi di procedura antecedente o precedente alla cd. riforma Cartabia; **nelle procedure in cui sia stata già emessa ordinanza**

di delega senza che sia intervenuta aggiudicazione e sia stato depositato dal delegato ricorso ex art. 591 ter c.p.c. (unico creditore) il custode si asterrà dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso in attesa dei provvedimenti del giudice; nelle procedure sospese in pendenza di giudizio di divisione endoesecutiva, il custode depositerà istanza utilizzando il modello "*Custode istanza Sez. Un. 9479-2023*" con allegato avviso debitamente compilato soltanto al momento della riassunzione della procedura esecutiva ai fini della distribuzione esecutiva;

8) effettuerà nel più breve tempo possibile, unitamente all'esperto stimatore, il **sopralluogo** presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560 c.p.c..

Il custode provvederà a dare comunicazione della data fissata per il primo accesso alla parte esecutata ed ai comproprietari dei beni indivisi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno (ovvero a mezzo PEC) ed invitandola/i ad essere presenti al compimento delle operazioni. **Al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante esecutato della circostanza che:** a) lo stesso, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; b) sarà disposta l'immediata liberazione del bene se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore e del custode e alle visite dei potenziali offerenti ovvero qualora il compendio non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in buono stato di conservazione ovvero siano violati gli obblighi sulla stessa incombenti (a titolo esemplificativo: rendiconto trimestrale, ordinaria manutenzione, riparazione danni ecc.); c) ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita.

In ogni caso il custode, nello stabilire le modalità di accesso e di visita, nonché nel compimento di tutte le attività a lui demandate dovrà sempre agire anche al fine di garantire (nei limiti del possibile) la dignità e la riservatezza degli occupanti le unità immobiliari soggette a procedura;

9) **verificherà** se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le proprie funzioni, in cosa consiste la attività di custodia e quali sono i doveri dell'occupante; provvederà ad acquisire dai terzi, salvo non sia stato previamente acquisito dall'esperto stimatore, il titolo che legittima la loro occupazione;

10) consegnerà al debitore, agli occupanti o ai comproprietari non debitori apposito modello informativo allegato;

11) in adempimento dell'obbligo di vigilanza previsto dal novellato art. 560 c.p.c., **provvederà ad effettuare sopralluoghi periodici presso il compendio pignorato (almeno con cadenza trimestrale)** al fine di verificare se la parte esecutata adempia agli obblighi sulla stessa incombenti, relazionando immediatamente al giudice in caso di eventuali circostanze che legittimino l'emissione immediata dell'ordine di liberazione del bene pignorato ex art. 560 c.p.c.; provvederà, altresì, a richiedere periodicamente informazioni all'amministrazione condominiale anche sullo stato dei pagamenti;

3. AMMINISTRAZIONE E GESTIONE - RENDICONTO

12) richiederà ai conduttori il versamento dei canoni di locazione e dei corrispettivi dovuti in forza degli altri contratti di godimento (purché opponibili alla procedura), a decorrere dalla prima scadenza successiva al conferimento dell'incarico, e riscuoterà le indennità di occupazione, nella misura che sarà determinata dall'esperto stimatore, a decorrere dal primo mese successivo all'autorizzazione del giudice, provvedendo a far versare le somme dovute sull'apposito c/c a tal fine dedicato, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, previa richiesta della relativa apertura alla cancelleria;

13) darà immediata comunicazione della propria nomina agli occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;

14) segnalerà tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale **omesso pagamento** dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno tre mensilità.

A tal proposito, ogni azione di sfratto per morosità o per finita locazione ed in generale, ogni azione diretta a recuperare la disponibilità materiale del compendio immobiliare pignorato, dovrà essere espressamente autorizzata dal Tribunale;

15) nel caso di contratto ad uso abitativo provvederà ad intimare tempestivamente il diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza;

16) redigerà verbale di tutte le attività svolte presso gli immobili in custodia (ricognizioni e visite) e segnalerà al giudice eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato riscontrate o comunicate in forma scritta da parte di terzi.

Al riguardo e, in particolare, con riferimento agli interventi di manutenzione straordinaria degli immobili pignorati – anche a fronte di segnalazioni da parte delle pubbliche amministrazioni ovvero di terzi privati – devono essere richiamati, in via tendenziale e fatto sempre salvo il potere/dovere del giudice dell’esecuzione di esaminare le peculiarità del caso concreto, i criteri indicati nella sentenza della Corte di Cassazione n. 12877/2016 (ma v. altresì Cass. 22105/2025). Il custode, in ogni caso, informerà il giudice dell’esecuzione della segnalazione ricevuta per le valutazioni del caso.

Il custode è altresì invitato, ove possibile, a presentare le relative istanze con una proposta di provvedimento (evitando, quindi, di richiedere al giudice l’adozione di generici “opportuni provvedimenti”) e corredate da almeno due preventivi nel caso sia necessario affrontare delle spese.

Il custode deve poi esporre sempre, anche sinteticamente, la ragioni per le quali si è resa necessaria la sostituzione degli infissi e/o il cambio delle serrature dell’immobile (per esempio, rifiuto del debitore esecutato di consegnare le chiavi o irreperibilità dello stesso).

17) segnalerà ai creditori presenti nella procedura esecutiva e al giudice dell’esecuzione l’eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3 c.c.;

18) qualora taluno degli immobili sia in condominio, darà immediata comunicazione della propria nomina all’amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell’integrità fisica e funzionale dello stabile.

A tal fine, il custode inviterà l’amministrazione condominiale a far pervenire presso di sé copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell’immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio;

19) provvederà a salvaguardare i diritti dei comproprietari nell’ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione. Il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l’immobile;

20) renderà semestralmente a norma dell’art. 593 c.p.c. il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua

custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) le poste attive e quelle passive c) le attività compiute; d) le istanze proposte; e) sommariamente, i provvedimenti ottenuti. Al termine dell'incarico dovrà presentare il rendiconto finale, in tempo utile alla completa formazione del progetto di distribuzione a cura del professionista delegato.

4. ADEMPIMENTI PER L'UDIENZA EX ART. 569/600 C.P.C.

21) verificherà, unitamente all'esperto designato per la stima dell'immobile, la documentazione ipotecaria e catastale in atti e segnalerà al creditore pignorante le eventuali lacune o imprecisioni invitandolo a regolarizzare gli atti e a depositare gli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c. prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita; nel caso di espropriazione di beni indivisi controllerà che la documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. riguardi tutti i comproprietari dei beni e sia risalente almeno al ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento per accertare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli o eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente;

22) almeno sette (7) giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569/600 c.p.c. depositerà relazione predisposta secondo il modello allegato unitamente agli allegati ivi indicati, possibilmente con collegamento ipertestuale da inserire nel testo;

23) parteciperà – unitamente all'esperto nominato - all'udienza fissata ai sensi degli artt. 569/600 c.p.c. e **predisporrà**, unitamente a quest'ultimo, bozza dell'ordinanza di delega (come da modelli allegati), nonché la descrizione del bene che sarà poi inserita all'interno dell'ordinanza di delega/divisione (nell'ipotesi di bene indiviso utilizzerà il modello allegato per la predisposizione della bozza dell'ordinanza di divisione); **predisporrà** altresì l'ordine di liberazione del bene in formato editabile .rtf, come da modello allegato, laddove ricorrano i presupposti della sua emissione in base all'art. 560 c.p.c., depositandone bozza almeno sette (7) giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.; **esaminerà** la relazione di stima, fornendo all'udienza il proprio motivato parere sul valore indicato.

Nel caso in cui – almeno 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. – sia stata depositata dalla parte esecutata istanza per la vendita diretta di uno o più lotti, predisporrà per ogni lotto bozza, in formato .rtf, dell'ordinanza di delega per la vendita diretta (con e senza opposizioni, in tale ultimo caso compilando anche il campo dell'assegnazione all'offerente).

Con riferimento alla descrizione del bene, in relazione allo **STATO DI OCCUPAZIONE** indicherà: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita; occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere ordinata la liberazione prima del decreto

di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).
Provvederà successivamente ad aggiornare il delegato su eventuali mutamenti dello stato di occupazione indicato nella delega.

A seguito dell'iscrizione a ruolo del giudizio di divisione esaminerà gli atti depositati dall'attore; almeno sette (7) giorni prima dell'udienza fissata dal giudice per la comparizione delle parti, alla quale parteciperà unitamente all'esperto stimatore, predisporrà quindi la relazione del custode in divisione, nonché – in formato .rtf - la descrizione del bene oggetto del giudizio di divisione e la bozza dell'ordinanza di delega, come da modelli allegati;

24) interverrà alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione (o della divisione), fornendo ove necessario il proprio motivato parere sulla infruttuosità dell'espropriazione forzata ai sensi dell'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c..

5. ADEMPIMENTI CONNESSI ALLA PUBBLICITA', ALLE VISITE ED ALLA LIBERAZIONE DEL BENE

25) curerà nei termini gli adempimenti pubblicitari di propria competenza relativi agli esperimenti di vendita fissati dal professionista delegato, stabiliti nell'ordinanza di delega e nell'avviso di vendita;

26) realizzerà il *Virtual Tour* 360° degli immobili oggetto della procedura, nelle procedure esecutive aventi ad oggetto immobili con valore di stima pari o superiore a € 150.000,00 diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi, mettendolo a disposizione, per il tramite di link ad URL pubblico dal quale il Virtual Tour potrà venire autonomamente estratto, alle altre società che dovranno curare la pubblicità ex art. 490 co. 2 c.p.c. sui propri siti internet, in base a quanto stabilito nell'ordinanza di delega e nell'avviso di vendita;

27) si adopererà, accompagnando di persona (o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), tutti gli interessati all'acquisto, affinché essi possano visitare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura con congruo anticipo rispetto alla data fissata per la vendita, singolarmente e con la massima riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, co. 2, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, come dettagliatamente previsto nell'ordinanza di delega;

28) procederà, all'esito dell'emissione dell'ordine di liberazione, ad intimare la liberazione o il rilascio dell'immobile disposti dal giudice curandone l'attuazione, verbalizzando le relative operazioni e depositando gli atti assieme alla relazione finale; laddove l'aggiudicatario abbia richiesto la liberazione del bene dai beni relitti, il custode acquisirà due preventivi per la valutazione dei costi per lo smaltimento o la distruzione degli stessi; nel solo caso in cui i costi stimati siano superiori ad euro 5.000,00 chiederà al giudice l'autorizzazione alla spesa in questione da prelevare dalle somme incamerate dalla procedura sul lotto da liberare;

29) fornirà ogni utile informazione agli eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito.

Le spese del custode giudiziario, purché previamente autorizzate, saranno anticipate dal creditore procedente: il custode chiederà di provvedere all'anticipazione del pagamento tramite PEC inviata al procuratore del creditore procedente e, in caso di mancato pagamento entro trenta giorni dalla richiesta, relazionerà al giudice, il quale adotterà i provvedimenti ritenuti necessari.

I compensi del custode giudiziario verranno liquidati ai sensi di quanto previsto dal d.m. 15 maggio 2009, n. 80 e retribuiti con i fondi della procedura: il custode dovrà documentare tutte le spese sostenute delle quali richiederà il rimborso.

Al riguardo, il custode deve redigere la nota compensi in forma dettagliata, indicando tutti gli aumenti e/o diminuzioni applicate e le specifiche ragioni a sostegno.

Il custode, qualora abbia notizia del deposito di una istanza di conversione, di rinuncia alla procedura o di fissazione dell'udienza per la chiusura anticipata per antieconomicità, anche in assenza della specifica richiesta del giudice dell'esecuzione, dovrà depositare la nota spese per la liquidazione dei compensi finali.

Allegati custode:

- 1) Accettazione incarico
- 2) Relazione iniziale custode
- 3) Custode istanza Sez. Un. 9479-2023
- 4) AVVISO a debitore consumatore Sez. Un. 9479-2023
- 5) Informativa esecutato occupante

- 6)** Ordinanza delega ASINCRONA TELEMATICA Cartabia
- 7)** Ordinanza delega ASINCRONA TELEMATICA pre-Cartabia
- 8)** Ordinanza che dispone il giudizio di divisione
- 9)** Ordinanza delega VENDITA DIRETTA senza opposizioni
- 10)** Ordinanza delega VENDITA DIRETTA con opposizione
- 11)** Ordine di liberazione terzi e debitore non residente
- 12)** Ordine di liberazione debitore e terzo inadempienti
- 13)** Ordine di liberazione su istanza dell'aggiudicatario (pre- cartabia)
- 14)** Ordine di liberazione contestuale al decreto di trasferimento;
- 15)** Relazione custode GIUDIZIO DI DIVISIONE;
- 16)** Ordinanza delega TELEMATICA – DIVISIONE (Cartabia);
- 17)** Ordinanza delega TELEMATICA – DIVISIONE (pre-Cartabia).

Sezione II - ISTRUZIONI PER L'ESPERTO

Al fine di consentire lo svolgimento delle procedure esecutive immobiliari secondo criteri di efficienza e rapidità, nonché di garantire uniformità nella redazione degli elaborati peritali, la presente sezione sarà volta ad indicare agli esperti nominati per le stime dei beni immobili i criteri relativi allo svolgimento dell'incarico affidato.

L'esperto stimatore provvederà alla **redazione della perizia immobiliare** secondo lo schema allegato e provvederà alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai quesiti posti, come più avanti precisato – del **prospetto riassuntivo**, compilando il modello allegato.

Nell'espletamento dell'incarico si atterrà poi alle seguenti istruzioni.

1. COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

Nell'espletamento del proprio incarico l'esperto dovrà:

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari).

In particolare, l'esperto – unitamente al custode – deve verificare, in relazione alla documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c.:

- se il creditore procedente abbia optato per il **deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**; oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

In entrambi i casi, al fine di ritenere completa la documentazione depositata, le certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni devono estendersi per un periodo pari ad almeno 20 anni a ritroso rispetto alla data del pignoramento e, quanto alle trascrizioni degli atti di provenienza, fino al primo atto di acquisto antecedente al ventennio per valutarne la continuità.

L'esperto dovrà verificare altresì se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni e, quindi, sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento), ovvero **unico estratto** che comprenda entrambi i periodi. **Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve verificare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati in tale certificazione.**

Il controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dovrà essere fatto entro il termine per il deposito della perizia, e cioè 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c..

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
- 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;
- 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 o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità, da non confondere con la denuncia di successione) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice (segnalando altresì se vi è la trascrizione di un atto da cui si evince la volontà tacita dell'esecutato di accettare l'eredità), il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato *mortis causa*. Al riguardo, appare opportuno evidenziare che la trascrizione della dichiarazione di successione non equivale ad accettazione espressa o tacita dell'eredità e che l'iscrizione di ipoteca giudiziale non equivale ad accettazione tacita. In punto, nessuna valenza ha

poi la voltura catastale a favore dell'esecutato chiamato all'eredità, posto che non costituisce atto trascrivibile.

L'esperto dovrà altresì integrare la documentazione eventualmente mancante, acquisendo ove non depositate: **a)** planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; **b)** anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.

Dovrà inoltre:

- **fornire** al custode, senza ritardo e, comunque, con congruo anticipo rispetto alla data fissata per il primo accesso congiunto, la planimetria catastale dell'immobile pignorato e gli eventuali titoli di godimento acquisiti e aventi ad oggetto detto bene;
- **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

In particolare:

Nell'ipotesi di “**difformità formali**” dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto ne darà immediata comunicazione al giudice dell'esecuzione per le opportune determinazioni, depositando altresì la documentazione acquisita;

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (ad esempio nelle ipotesi di indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto ne darà immediata comunicazione al giudice dell'esecuzione per le opportune determinazioni, depositando altresì la documentazione acquisita;
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di particella del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra particella; indicazione di sub. del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub.), l'esperto preciserà: **a)** se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (e che, dunque, investe il solo dato catastale in sé considerato e non anche l'immobile da quel dato richiamato), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima, indicando in perizia tale variazione; **b)** se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che incide sulla rappresentazione stessa del bene in catasto: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso, con breve nota esplicativa.

Nell'ipotesi di “difformità sostanziali” dei dati di identificazione catastale che non incidono comunque nella identificazione del bene ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale, tra cui fabbricato interamente non accatastrato al C.F., vani non indicati nella planimetria, diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto ne darà menzione in perizia. L'esperto deve altresì ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando nel caso di fabbricati realizzati in data posteriore all'impianto meccanizzato del C.F. la particella del terreno sul quale è stato edificato e la storia della stessa.

Deve inoltre indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, particella e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando: a) se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il giudice dell'esecuzione per le opportune determinazioni; b) se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

L'esperto deve, inoltre, precisare le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi sia con la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente che con i dati catastali. Al riguardo, l'esperto dovrà procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale. Nel caso di riscontrate difformità, dovrà predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità (inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione sia in formato ordinario in allegato alla relazione stessa), indicando i motivi delle riscontrate incoerenze tra la situazione di fatto ed i dati catastali e quantificando i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e incoerenze.

Infine, l'esperto dovrà indicare per ciascun immobile compreso nel lotto **almeno tre confini**, i quali dovranno essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, particella, sub., desunti dall'elaborato planimetrico, che dovrà essere allegato) o altri elementi certi (quali via, strada, ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena" o simili.

- **acquisire immediatamente** certificato di stato civile, stato di famiglia e il certificato di residenza storico della parte esecutata, nonché – nel caso sia coniugata – l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e – nel caso sia unita civilmente – certificato di unione civile, **trasmettendoli non appena acquisiti al custode**. In relazione allo stato patrimoniale dell'esecutato (celibe, nubile, vedovo, coniugato in regime di comunione legale dei beni e coniugato in regime di separazione dei beni), l'esperto stimatore avrà cura di verificare tale circostanza al momento dell'acquisto del bene immobile pignorato. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

2) Verificare se l'immobile pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario-debitore, acquisendo l'atto di convenzione urbanistica e sue eventuali modifiche, e se la procedura ha avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, dando immediata comunicazione al custode ed al giudice della circostanza al fine di consentire al primo le ulteriori verifiche ed al secondo di provvedere ad adottare i provvedimenti necessari previsti dai commi 376-379 dell'art. 1 della l. 178/2020.

3) Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

4) Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in

esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante*.

5) Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) ovvero se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

6) Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate: tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al giudice dell'esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.

In merito, pare opportuno sottolineare che **il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ragione per cui, in linea generale, l'ufficio non rilascia nessuna autorizzazione al compimento di sanatorie e regolarizzazioni urbanistiche e/o edilizie e/o catastali.** Tuttavia, qualora lo stimatore, visto l'immobile e compiuti gli opportuni accertamenti, rilevi la necessità, al fine di rendere possibile e fruttuosa la vendita, di fare i suddetti interventi, redigerà quanto prima relazione informativa relativa agli interventi sopra indicati indirizzata al giudice dell'esecuzione il quale, valutate tutte le circostanze del caso concreto e sentite le parti, se necessario, darà le indicazioni operative opportune.

7) Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) come risultanti dalle indagini effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In particolare, e a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore dovrà:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare la sussistenza di trascrizioni di **domande giudiziali** sugli immobili pignorati

- c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di **assegnazione al coniuge della casa coniugale nel caso lo stesso sia stato trascritto**;
- d) nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il giudice dell'esecuzione per l'adozione degli opportuni provvedimenti.

L'esperto stimatore deve procedere alla **ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

- **deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (quali compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento ovvero laddove sia opportuno verificare, anche ai fini della regolarità urbanistica, la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà, ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la identificazione catastale del bene sia diversa da quella attuale, l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. Al riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'esistenza di eventuali atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie o altre formalità pregiudizievoli (quali, trascrizione di sequestro conservativo, trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento, ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

La ricostruzione cronologica dei passaggi di proprietà deve essere operata separatamente da quella relativa ai gravami esistenti sul bene pignorato.

Ipotesi particolari:

- **Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità**

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

- **Situazioni di comproprietà**

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

- **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

Laddove l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

- **Mancata accettazione dell'eredità.**

Ove l'esperto riscontri che non sia stata trascritta l'accettazione dell'eredità nella verifica della continuità delle trascrizioni il medesimo lo segnalerà al giudice, proseguendo, in ogni caso, nelle operazioni di stima del bene.

L'esperto dovrà altresì elencare in ordine cronologico le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che colpiscono l'immobile, indicandone oltre al tipo, data e numero particolare, i soggetti a favore e contro.

Dovrà altresì indicare quali formalità pregiudizievoli saranno oggetto di cancellazione o restrizione a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento e quali rimarranno in carico all'aggiudicatario.

8) Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

9) Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

10) Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base agli artt. 46, co. 5 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, co. 6 l. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi e oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; **fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1 n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c..**

In particolare, l'esperto deve procedere alla verifica della rispondenza dei beni sotto il profilo edilizio, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);
- la rispondenza dell'immobile staggito alle prescrizioni dei provvedimenti autorizzativi.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia dei provvedimenti autorizzativi, nonché prendere visione dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima (se trattasi di documentazione molto voluminosa, quanto meno gli atti o documenti ritenuti più importanti).

Nell'ipotesi in cui l'esperto verifichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma l'Amministrazione Comunale non sia in grado di consegnare all'esperto copia di uno o più di detti provvedimenti o anche delle sole planimetrie di progetto (nel caso ad esempio di smarrimento, inagibilità dell'archivio, sequestro penale e simili), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi in cui l'esperto non reperisca detti provvedimenti darà atto in perizia dell'assenza. In ogni caso l'esperto preciserà la presumibile epoca di realizzazione del bene pignorato, tenuto conto delle schede planimetriche catastali, delle aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private, delle informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato nel quale è compreso il bene staggito), degli elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata e del contesto di ubicazione del bene (ad esempio centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Nel caso di riscontrate difformità, predisporrà apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica (inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima) e preciserà l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della stessa.

In particolare, in caso di opere abusive l'esperto verificherà le possibilità di sanatoria e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità e acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica, nei casi previsti dalla legge.

Nel caso di riscontro di opere abusive ricadenti entro il termine prescrizionale l'esperto dovrà compilare e trasmettere il modulo allegato di comunicazione alla Procura della Repubblica allegato.

11) Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 d.lgs. 19.8.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 d.lgs. 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.

12) Precisare quali siano i beni oggetto di pignoramento e i diritti reali (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto, intera proprietà, quota ecc.).

In particolare, l'esperto in prima analisi deve fornire una breve descrizione del bene staggito e deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello effettivamente in titolarità dell'esecutato (piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2, quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4 ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima), con segnalazione preventiva al giudice dell'esecuzione. Qualora, invece, l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; proprietà superficiaria rispetto alla piena proprietà; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2 ecc.), l'esperto ne darà immediata comunicazione al giudice dell'esecuzione per le opportune determinazioni.

Quanto alla descrizione dell'immobile pignorato, **previo necessario accesso** indicherà **dettagliatamente**: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati) e dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico.

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornirà la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, dedicando un paragrafo per ciascuna porzione (abitazione, magazzino ecc.).

L'esperto specificherà, inoltre, se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati** posti a servizio dei beni pignorati, la funzione di ciascuno di essi (es. strada di accesso, rampa, vano scale, resede, corte comune ecc.) e chiarirà se gli stessi abbiano un autonomo identificativo catastale, allegando in tal caso la visura catastale, a chi sono intestati, se sono in titolarità esclusiva o in comproprietà con indicazione della quota, tenuto conto anche del titolo di provenienza.

Nella descrizione dello stato dei luoghi, **l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie** (da 2 a 5), in tal modo rendendo agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

Inoltre, l'esperto deve procedere alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi** (v. *supra*), la quale deve essere inserita sia **in formato ridotto nel testo della relazione**, in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

13) L'esperto specificherà se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più **lotti**, sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati stessi e, in ogni caso, in modo da assicurarne la maggiore appetibilità sul mercato.

In caso di formazione dei lotti, provvederà – previa istanza scritta da rivolgere al giudice dell'esecuzione (in cui saranno **specificatamente** indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) e autorizzazione dello stesso - all'identificazione dei nuovi confini e alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato (quale esempio appartamento con garage, anche senza vincolo di abbinamento imposto da norme comunali).

14) Nel caso in cui l'immobile sia pignorato soltanto *pro quota*, specificherà se esso sia comodamente divisibile in natura (indicando eventualmente se sia necessario il frazionamento catastale e i relativi costi) e procederà, ove possibile, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione; in caso contrario, procederà alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n.1078.

15) Accerterà se l'immobile è libero o occupato e in questo caso, laddove l'immobile sia occupato da soggetti terzi, deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (contratto di locazione, affitto, comodato, provvedimento di assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge ex art. 540 c.c., ecc.) oppure – in difetto – indicherà che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo e acquisirà il certificato storico di residenza dell'occupante. Inoltre, **acquisirà** presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione ovvero copia del titolo in forza del quale l'occupazione ha luogo (copia dei titoli deve essere allegata alla relazione, ove non già in possesso del custode) e, qualora risultino **contratti di locazione o di affitto opponibili alla procedura esecutiva** (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicherà la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, l'esperto dovrà **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario).

Nel caso di esistenza di un contratto di locazione opponibile, l'esperto dovrà segnalare l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3 c.c..

Procederà altresì a quantificare l'**indennità di occupazione** (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi (tra cui anche parenti o affini del debitore che occupino l'immobile senza la convivenza del debitore) in difetto

di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

In particolare:

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione e all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, co. 3 c.c..

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto, occupante in forza di contratto di comodato, ecc.), l'esperto quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi in forza di contratto d'affitto d'azienda**, nella quale sia ricompreso l'immobile pignorato, l'esperto determinerà la quota del canone d'affitto d'azienda da imputare all'immobile (e cioè alla sola struttura muraria) e che il conduttore dovrà versare al custode.

16) Indicherà l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **effettuerà comunque le verifiche e fornirà le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1 n. 8 e 9 disp. att. c.p.c.**

17) Determinerà il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il

procedimento prescritto dall'art. 568, co. 2 c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Nella stima dell'immobile consideri lo stato di conservazione dello stesso, segnalando rischi di eventuali crolli di porzioni di edificio, laddove ne dovessero ricorrere le condizioni, con indicazione dei costi per la messa in sicurezza e ripristino.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà e tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli).

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà altresì procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), 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 (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi o alla demolizione degli abusi non sanabili, 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In particolare, nel determinare il valore di mercato lo stimatore:

- a) deve specificare il procedimento di valutazione adottato:
 - enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti,
 - rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima,

- motivando tutti gli elementi ed i parametri di riferimento che in via principale dovranno essere determinati;

b) deve esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi).

In ogni caso, nella determinazione del valore di mercato, **non sono ammesse valutazioni fondate su mere formule di stile** quali “in base alla propria esperienza”, “in base alla documentazione acquisita”, “da ricerche di mercato” o simili nonché quelle basate su quotazioni derivanti da listini immobiliari o dall'O.M.I.

L'esperto dovrà inoltre porre in essere i seguenti

2. ADEMPIMENTI

A) estrarre in primo luogo e, dunque, prima dell'accesso all'immobile il certificato storico di stato di famiglia e residenza, nonché verificare l'esistenza di eventuali titoli opponibili, trasmettendo immediatamente quanto acquisito al custode giudiziario nominato, cui segnalerà tempestivamente altresì ogni eventuale ostacolo all'accesso;

B) fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, come da modello allegato;

C) inviare a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, e al custode eventualmente nominato, **almeno trenta giorni prima** dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**

D) depositare almeno **sette giorni** prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, **in modalità telematica PCT**. A tal 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 anonima (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), nonché gli allegati identificati di seguito e le note eventualmente trasmesse dalle parti nel termine di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

N.B. È essenziale che l'esperto stimatore rispetti i termini individuati dal giudice dell'esecuzione per il deposito dell'elaborato. Infatti, il mancato deposito nei termini comporterà inevitabilmente il differimento dell'udienza fissata per la comparizione delle parti, con evidente aggravio e allungamento delle tempistiche. A tal fine, eventuali richieste di proroga dovranno essere depositate prima della scadenza di tale termine e, tenuto conto delle esigenze di celerità proprie del processo esecutivo, dovranno essere supportate da comprovate motivazioni oggettive.

In particolare, non potrà essere concessa alcuna proroga a meno che lo stimatore non dimostri:

- di aver compiuto con la massima tempestività tutte le attività a lui demandate;
- che l'esigenza della proroga è sorta per ragioni a lui non imputabili.

Qualora sussistano delle comprovate, serie e motivate ragioni il termine per il deposito della perizia è prorogabile previa richiesta da formalizzare al giudice dell'esecuzione prima della scadenza del termine medesimo e, per quanto possibile, dovranno essere contenute nel rispetto dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita (al riguardo, si invitano gli esperti ad indicare nell'istanza di proroga, oltre alle ragioni della richiesta, anche la data fissata per la suddetta udienza).

Si rammenta, inoltre, che la sospensione delle operazioni peritali può essere disposta soltanto dal giudice con suo provvedimento. Tuttavia, allo scopo di evitare l'aggravio di spese della procedura, l'esperto stimatore è autorizzato a sospendere temporaneamente le operazioni peritali, in attesa del provvedimento del giudice, nel solo caso di pignoramento gravante su un bene appartenente a terzi o che risulti alienato a terzi con atto trascritto prima del pignoramento. Anche in tale caso l'esperto stimatore dovrà depositare apposita istanza al giudice, relazionando in merito e attendendo disposizioni al riguardo dell'ulteriore corso degli adempimenti. In nessun altro caso l'esperto stimatore è autorizzato a sospendere, anche temporaneamente, le operazioni.

Inoltre, si ribadisce che, in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o tardive richieste di proroga, potrà procedersi alla decurtazione dei compensi spettanti ai sensi dell'art. 52 d.P.R. 115/2002 e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dell'esperto nominato.

E) intervenire in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, portando una copia semplice del proprio elaborato;

F) allegare alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e *privacy* – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

G) allegare alla relazione – oltre alla documentazione indicata al punto D - altresì:

- a. planimetrie catastali;
- b. visure catastali per attualità;
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);
- d. certificazione energetica;
- e. servizio fotografico (come indicato al punto F e con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto (non effettuare scansioni di foto), salvo eventuali variazioni per il rispetto della privacy. Gli originali devono essere a colori);
- f. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- g. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);
- h. attestazione prestazione energetica (c.d. A.P.E.) qualora acquisita dall'esperto;
- i. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

H) consultare gli atti che compongono il fascicolo informatico della procedura tramite fornitore pubblico o privato del servizio.

Si precisa, infine, che le operazioni peritali devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione (v. *supra*), salvo che questa sia disposta dal giudice, e in nessun caso saranno sospese o anche solo ritardate su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice.

L'esperto contestualmente al deposito della perizia di stima (ma con atto separato) ha facoltà di depositare anche la richiesta di liquidazione di un acconto nelle modalità indicate nelle linee guida pubblicate sul sito del Tribunale ([25-10_Criteri_di_liquidazione_stimatore_1.pdf](#)) e utilizzando l'apposito modello ivi allegato; in ogni caso, entro trenta giorni dalla aggiudicazione, l'esperto ha l'onere di depositare la richiesta del saldo della liquidazione del proprio compenso nelle modalità indicate nelle suddette linee guida e utilizzando il richiamato modello.

L'esperto, qualora abbia notizia del deposito di una istanza di conversione, di rinuncia alla procedura o di fissazione dell'udienza per la chiusura anticipata per antieconomicità, anche in assenza della specifica richiesta del giudice dell'esecuzione, dovrà depositare la nota spese per la liquidazione dei compensi finali.

Allegati esperto:

- 1) Accettazione e giuramento esperto
- 2) Modello comunicazione abusi
- 3) Modello perizia standard
- 4) Prospetto riepilogativo esperto

Sezione III - ISTRUZIONI E SPECIFICHE INTEGRATIVE DELL'ORDINANZA DI DELEGA PER IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il professionista delegato, al momento della ricezione del provvedimento di nomina e **accettato l'incarico come da modello allegato**, dovrà scrupolosamente attenersi alle istruzioni in esso indicate dal giudice dell'esecuzione o del procedimento di divisione.

Inoltre, il professionista delegato, ad integrazione di tutto quanto specificamente contenuto nel provvedimento di nomina, dovrà altresì provvedere ai seguenti adempimenti:

1. APERTURA DEL CONTO CORRENTE, COMUNICAZIONE DELLA NOMINA E TRASMISSIONE DELL'ORDINANZA DI DELEGA

Il professionista delegato è autorizzato ad aprire un conto corrente intestato e vincolato alla procedura esecutiva, con facoltà del medesimo professionista di operare sul conto corrente.

Su tale conto dovranno confluire tutte le somme pertinenti alla procedura (ad eccezione dei frutti, che saranno versati su apposito conto previamente aperto dalla cancelleria su richiesta del custode).

Il professionista delegato depositerà all'interno del fascicolo telematico un estratto conto trimestrale di detto conto corrente, anche se non sono state compiute operazioni sul conto corrente. Tale adempimento deve ritenersi imprescindibile e il mancato adempimento potrà comportare la revoca della delega e la sostituzione del professionista.

Il delegato è altresì tenuto a depositare in PCT la documentazione attestante le spese sostenute entro cinque giorni da ogni esborso. Si rammenta che nei casi espressamente disciplinati nelle presenti linee guida (a titolo esemplificativo, versamento ex art. 41 t.u.b., pagamenti all'esito del progetto di distribuzione, pagamento del notaio nella vendita diretta) il delegato dovrà chiedere al giudice preventiva autorizzazione al prelievo.

Il professionista delegato dovrà comunicare la nomina e trasmettere l'ordinanza di delega immediatamente:

- a) tramite PEC all'**istituto bancario** prescelto, con tutti i dati per l'apertura del conto della procedura (Tribunale di Siena, nome del giudice dott.....; numero di

ruolo R.G.E./R.G., numero di lotti, dati della parte procedente ed eseguita; nome del delegato e del custode);

- b) al **gestore della vendita**, acquisendo dallo stesso l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del d.m. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore; tale dichiarazione sarà portata a conoscenza del giudice da parte del professionista delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avente ad oggetto "*deposito di accettazione di incarico del gestore delle vendite telematiche e dichiarazione ex art. 10 n. 2 d.m. 32/2015*"¹;
- c) al **creditore procedente** con richiesta del fondo spese liquidato dal giudice dell'esecuzione quale acconto sulle competenze e per le spese del gestore della vendita telematica, nonché per gli adempimenti pubblicitari ex art. 490, co. 2 e 3 c.p.c. e per le spese relative al contributo necessario per la pubblicazione sul PVP, evidenziando in particolare che, **in caso di omesso versamento**, il professionista delegato ne informerà senza il ritardo il giudice ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art. 631 *bis* c.p.c. ovvero di improcedibilità della esecuzione (producendo in allegato la comunicazione di sollecito ai creditori);

2. ESAME DEL FASCICOLO DELL'ESECUZIONE O DELLA DIVISIONE ENDOESECUTIVA

Il professionista delegato provvederà ad esaminare il fascicolo dell'esecuzione o della divisione endoesecutiva e, all'esito:

- a) relazionerà prontamente al giudice laddove riscontri problematiche ostative alla vendita (a titolo esemplificativo, titolarità dell'esecutato o dei comproprietari, continuità delle trascrizioni, carenze della perizia di stima, mancata integrazione del contraddittorio nei confronti dei soggetti interessati nel giudizio di divisione ecc.);

¹ Ove il gestore nominato sia **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** la trasmissione dovrà avvenire tramite compilazione dell'apposito form presente sul portale www.astetelematiche.it alla pagina Home > Servizi > Dichiarazione art. 10 dm 32/15.

Ove il gestore nominato sia **Astalegale.net S.p.A.** la trasmissione potrà avvenire tramite invio di mail ordinaria (all'indirizzo procedure.siena@astalegale.net), tramite Pec (all'indirizzo astalegale@pec.it) oppure tramite compilazione dell'apposito form presente sul portale www.spazioaste.it alla pagina Home > Servizi > Per i Professionisti > Dichiarazione Gestore art. 10 dm 32/15.

Ove il gestore nominato sia **I.G.ES. S.r.l.** la trasmissione potrà avvenire tramite Pec (all'indirizzo ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it).

- b) verificherà la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione e, nel caso in cui risultino difformità, informerà tempestivamente il giudice;
- c) acquisirà, ove non già presente in atti, il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c. e a comunicare al giudice questa circostanza, qualora non fosse stata considerata dallo stimatore;
- d) controllerà lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- e) farà istanza al giudice nel caso ritenga necessario integrare o modificare la descrizione del bene contenuta nell'ordinanza di delega; in particolare dovrà tenere conto che:
- i beni da porre in vendita sono individuati nei lotti come formati dall'esperto e al valore individuato nella perizia, ma potrà segnalare al giudice l'opportunità di eventuali accorpamenti dei lotti, qualora tale operazione favorisca la appetibilità sul mercato dei beni;
 - il prezzo base del bene è pari alla somma stabilita dall'esperto (arrotondata all'intero superiore);
 - deve evidenziare ogni circostanza che induca a ritenere sussistenti eventuali errori dello stimatore (a titolo esemplificativo, carente o omesso accertamento su abusi edilizi, carente o omesso accertamento dello stato di possesso ecc.); in generale deve verificare la corrispondenza della relazione dello stimatore alle prescrizioni di cui all'art. 173-bis disp. att. cpc., comunicando tempestivamente al giudice quanto rilevato;
- f) espletterà tutte le operazioni delegate entro il termine di 24 mesi dalla delega. Al riguardo, si dispone che entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettui **almeno 3 esperimenti di vendita**. In caso di vendita diretta con opposizioni il termine per l'espletamento delle operazioni di vendita è ridotto a 18 mesi, tenuto conto che dovrà tenere un unico esperimento (o al massimo due se il primo deve essere rinnovato). Nel

caso di vendita diretta senza opposizioni – tenuto conto che il bene è già stato aggiudicato dal giudice delle esecuzioni – il termine è ulteriormente ridotto a 12 mesi;

- g) segnalerà nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme impiegate, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita; nel caso invece di esaurimento del fondo spese per la pubblicazione dell'avviso sul PVP richiederà direttamente ai creditori l'integrazione delle somme necessarie, utilizzando il modello allegato, in tempo utile per l'adempimento;
- h) relazionerà al giudice sulla permanenza o meno del titolo esecutivo nei confronti di tutti gli esecutati; sulla permanenza dei diritti reali minori esistenti sul bene, così da poter prendere i necessari provvedimenti o eventualmente aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita;
- i) nel caso di esecutato "persona fisica", verificato in via d'urgenza che – uno o più titoli azionati nella procedura – sia **esclusivamente** un decreto ingiuntivo fondato su contratto concluso da professionista venditore di beni e/o prestatario di servizi, non oggetto di opposizione e non contenente la valutazione in merito all'abusività delle clausole contrattuali (v. Cass. Sez. Un. n. 9479/2023)², emesso dopo la direttiva 93/13/CEE (5.4.1993), ove il decreto ingiuntivo sia stato emesso provvisoriamente esecutivo ex art. 642 c.p.c., il delegato dovrà richiedere al creditore informazioni in merito alla eventuale proposta opposizione e, acquisita prova della già interposta opposizione, proseguirà nelle attività di cui è stato incaricato limitandosi ad una sintetica relazione in merito alle informazioni assunte; diversamente, avvertirà il creditore della necessità di fare attestare dalla cancelleria la definitiva esecutorietà del decreto ingiuntivo per mancata opposizione e di depositare sollecitamente tale attestazione nel fascicolo e procederà come segue:
 - nel caso di unico creditore munito di decreto ingiuntivo di cui sopra ovvero nel caso in cui tutti i creditori siano muniti di decreti ingiuntivi interessati dalla problematica delle clausole abusive: **1) prima dell'aggiudicazione** depositerà immediato ricorso al giudice dell'esecuzione ex art. 591-ter c.p.c. (secondo il modello "*Consumatore 591ter solo decreto ingiuntivo Sez. Un. 9479-2023*" allegato) debitamente compilato in ogni sua parte con i dati richiesti emergenti

² Le clausole vessatorie sono indicate nel modulo "Avviso al debitore esecutato SSUU 9479.2023" allegato.

dal ricorso monitorio; si asterrà dall'emettere l'avviso di vendita; nel caso di operazioni di vendita in corso, provvederà a "congelare" le offerte pervenute e disporre rinvio (entro il termine di efficacia delle stesse) in attesa del provvedimento del giudice dell'esecuzione; **2) in caso di immobile già aggiudicato** predisporrà la bozza del decreto di trasferimento e depositerà, comunque, ricorso ex art. 591 *ter* c.p.c. con allegato avviso debitamente compilato (uno per ciascun decreto ingiuntivo non opposto e non motivato) onde consentire al giudice di adottare i provvedimenti opportuni in vista dell'approvazione del progetto di distribuzione e proseguirà nelle ulteriori attività delegate; **3) in caso di immobile già trasferito** analogamente a quanto indicato al punto che precede, depositerà istanza al giudice dell'esecuzione con allegato avviso debitamente compilato (uno per ciascun decreto ingiuntivo non opposto e non motivato) e proseguirà nelle ulteriori attività delegate ai fini dell'approvazione del progetto di distribuzione;

- laddove vi siano uno o più creditori i cui titoli non rientrino nelle ipotesi in questione, depositerà immediato ricorso al giudice dell'esecuzione ex art. 591 *ter* c.p.c. (secondo il modello "*Consumatore 591 ter Sez. Un. 9479-2023 più creditori*" allegato) allegando allo stesso bozza degli avvisi (uno per ciascun decreto ingiuntivo non opposto e non motivato) debitamente compilata in ogni sua parte con i dati richiesti emergenti dal ricorso monitorio e proseguirà nelle operazioni delegate.

3. EMISSIONE DELL'AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato provvederà entro 60 giorni dalla ricezione o comunicazione della nomina – salvo che abbia fatto ricorso al giudice e sia in attesa del relativo provvedimento in relazione alle circostanze di cui al punto che precede - ad emettere l'avviso di vendita secondo il modello allegato, completandolo con i dati mancanti (sito del gestore scelto dal giudice; offerta minima e rilanci, numero Help desk e indirizzo e-mail del gestore)³ e nel rispetto dei

³ **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** (portale del gestore: www.astetelematiche.it; numero *help desk* 0586/20141; email assistenza@astetelematiche.it).

Astalegale.net S.p.A. (portale del gestore: www.spazioaste.it; numero *help desk* per il cittadino: 0280030021 – per il professionista: 0280030022; email garaimmobiliare@astalegale.net).

I.G.E S. S.r.l. (portale del gestore: arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it; numero *help desk* 0577318111; email pubblicazioni@giustiziaivg.it).

termini indicati nella delega; in caso di vendita diretta con opposizioni l'avviso dovrà essere emesso nel termine di giorni 30 dalla ricezione o comunicazione della nomina.

Il giorno stesso dell'emissione il delegato provvederà:

- a depositare nel fascicolo telematico della procedura l'avviso di vendita;
- ad inviare l'avviso al custode e alle società che gestiscono la pubblicità con la richiesta degli adempimenti pubblicitari a loro carico;
- a pubblicare l'avviso – unitamente all'ordinanza di delega, alla perizia di stima, alle fotografie, alle planimetrie e agli eventuali altri allegati - sul Portale delle Vendite Pubbliche (se si è già in possesso dei fondi necessari; si ricorda che gli stessi non possono essere anticipati dal delegato ma devono essere corrisposti da uno dei creditori muniti di titolo); la pubblicazione sul PVP dovrà essere effettuata comunque in tempo utile per consentire gli altri adempimenti pubblicitari, tempo che si indica in almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; in difetto di provvista non procederà alla pubblicazione e relazionerà al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 631 *bis* c.p.c.; nell'inserire i dati sul PVP relativi ai siti di pubblicità ex art. 490, co. 2 c.p.c. avrà cura di inserire tutti i portali di pubblicità di titolarità dei gestori in rotazione presso il tribunale di Siena, a prescindere dal gestore della vendita telematica nominato per la singola ordinanza, scegliendoli dall'elenco ministeriale tra i siti autorizzati ⁴.
- in caso di vendita diretta la pubblicazione sul PVP dovrà essere eseguita non prima di 45 giorni e non oltre i 30 giorni dal termine di presentazione delle offerte.

4. FASE DELLA VENDITA

A partire dagli avvisi di vendita che saranno pubblicati a far data dal 1.1.2026, anche con riferimento alle deleghe in corso, la vendita avverrà esclusivamente con modalità asincrona telematica, secondo le istruzioni contenute nel modello di ordinanza di delega e nel modello di avviso di vendita allegati.

⁴ Il Portale delle vendite, nella sezione 5, (SITI PUBBLICITÀ/GESTORI VENDITE) consente di inserire uno o più siti di pubblicità e solo un sito di gestione della vendita telematica.

La tabella si compone di due sezioni:

- ELENCO SITI AUTORIZZATI

- ELENCO ALTRI SITI.

Il delegato avrà cura di selezionare nel riquadro **ELENCO SITI AUTORIZZATI**, i siti di pubblicità legale dei tre gestori attualmente operanti sul Tribunale di Siena (www.astegiudiziarie.it di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., www.astalegale.net di Astalegale.net S.p.A. e <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it> di I.G.E.S. s.r.l.).

Nella sezione **ELENCO ALTRI SITI** il delegato avrà cura di indicare gli altri siti di pubblicità "commerciale" contenuti nell'Ordinanza di Delega digitando l'url (indirizzo internet) dei citati siti.

Il giorno della vendita il delegato:

- procederà a verificare il fascicolo telematico della procedura al fine di accertare che non vi siano circostanze ostative alla vendita o che impongano di rinviare le operazioni di gara (es. deposito istanze di sospensione, desistenze, opposizioni con richiesta di sospensione ecc....);
- all'esito procederà all'apertura delle buste depositate telematicamente dagli offerenti – onerati del relativo collegamento al portale del gestore; in caso di vendita diretta – prima di iniziare le operazioni di verifica delle offerte telematiche – inserirà nell'apposita maschera del gestionale l'offerta ex art. 568 *bis* c.p.c. – al fine di consentire al gestore di inviare le coordinate per la partecipazione dell'offerente alla gara in via telematica;
- valutata l'ammissibilità delle offerte, escluderà dalla gara gli offerenti che hanno depositato offerte non efficaci e procederà secondo le disposizioni della delega;
- sospenderà la vendita nell'ipotesi di cui all'art. 504 c.p.c. (fatta eccezione per le vendite esperite in sede divisionale);
- verbalizzerà, tramite i modelli di verbale presenti sul portale del gestore, tutte le operazioni di vendita, integrando gli stessi dei dati mancanti (descrizione lotto, presenza delle parti, ecc....);
- provvederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non resisi aggiudicatari dando immediata disposizione all'istituto di credito per il riaccredito dei bonifici degli offerenti sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta;
- depositerà i verbali – unitamente al report di gara, agli adempimenti pubblicitari (ivi compresa la certificazione di avvenuta pubblicazione in PVP) ed alle offerte pervenute – a mezzo PCT;
- comunicherà l'esito dell'esperimento alle parti e agli ausiliari, invitandoli a depositare le note di precisazione dei crediti e le istanze di liquidazione dei compensi;
- aggiornerà il PVP con l'esito dell'esperimento di vendita, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene;

- relazionerà - con apposita informativa - al giudice dell'esecuzione, per le valutazioni di competenza, in ordine ad eventuali problematiche verificatesi durante lo svolgimento delle operazioni di vendita.

5. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

In caso di aggiudicazione, il professionista delegato provvederà:

- a comunicare entro 20 giorni dall'esperimento di vendita all'aggiudicatario le modalità di versamento del saldo prezzo e delle spese, richiedendo i documenti necessari per l'emissione del decreto di trasferimento (dichiarazioni fiscali, visure ipocatastali aggiornate, CDU, contratto di mutuo per l'iscrizione ipotecaria ecc...); si precisa che il saldo prezzo deve essere versato sull'unico conto della procedura o della divisione ovvero – se ne ricorrano i presupposti – al creditore fondiario ex art. 41 TUB (v. *infra*). Anche le spese necessarie per la registrazione e le cancellazioni devono essere versate sull'unico conto della procedura. Sarà considerato motivo di revoca l'acquisizione delle somme anzidette su conti personali del delegato o diversi da quelli indicati.
- alla scadenza del termine del saldo prezzo, a segnalare al giudice l'eventuale inadempimento dell'aggiudicatario (sia per omesso saldo prezzo sia, per le sole procedure cd. "Cartabia" per l'omessa dichiarazione ex art. 585, co. 4 c.p.c.) per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. indicando, nel caso di decadenza per omessa dichiarazione antiriciclaggio, la parte della cauzione per la quale disporre l'incameramento e la parte di saldo prezzo da restituire all'aggiudicatario; in caso di reiterate decadenze, a richiedere al giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati e i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci ecc.).

In caso di vendita diretta – per le ipotesi di decadenza dell'aggiudicatario o in ogni altra ipotesi in cui il bene non venisse aggiudicato – oltre all'avviso del mancato versamento del saldo prezzo, il delegato depositerà istanza per l'emissione del decreto ex art. 569 *bis*, co. 8 c.p.c., allegando bozza della delega come da modello allegato.

6. EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Per le procedure post-Cartabia, di vendita diretta e di divisione post-Cartabia il professionista verificherà l'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, co. 4 c.p.c. e, esaminato il contenuto della relativa dichiarazione scritta trasmessagli dall'aggiudicatario nel termine per il saldo prezzo, svolgerà, quale soggetto obbligato, l'adeguata verifica prevista dal decreto legislativo n. 231/2007 ("Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione").

Operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, co. 4 c.p.c., mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso al portale INFOSTAT-UIF, dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto.

Si precisa al riguardo che dal 26 novembre 2024 (data di entrata in vigore del d.lgs. n. 164/2024 contenente disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 10 ottobre 2022 n. 149), è stato previsto che, se nel termine stabilito per il pagamento del prezzo non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, co. 4 c.p.c., il giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto.

Il professionista delegato provvederà a depositare senza indugio, **e comunque non oltre dieci giorni dal saldo prezzo e spese**, la bozza del decreto di trasferimento in formato editabile, come da modello allegato, unitamente agli allegati necessari (a titolo esemplificativo, dichiarazione di avvenuto saldo prezzo e spese con allegate copie dei bonifici, CDU, dichiarazioni fiscali, visure aggiornate, contratto di mutuo, estratto di matrimonio dell'aggiudicatario, estratto conto della procedura, ecc.) tra i quali, per le procedure cui si applica la riforma c.d. "Cartabia" vi è anche la dichiarazione trasmessagli dall'aggiudicatario ex art. 585, co. 4 c.p.c.

Per le procedure cd. Cartabia, il professionista delegato indicherà, nella nota di deposito della bozza del decreto di trasferimento, di aver svolto gli adempimenti ex d.lgs. 231/2007 (come da modello allegato).

Per le nuove deleghe nei procedimenti ante-Cartabia ove abbia ricevuto istanza dell'aggiudicatario avente ad oggetto la richiesta di liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c., la trasmetterà al custode, perché provveda a depositare al giudice bozza dell'ordine di liberazione da emettere contestualmente al decreto di trasferimento.

In caso di vendita diretta, laddove entro il termine per il saldo prezzo abbia ricevuto dall'aggiudicatario istanza per l'autorizzazione al trasferimento del compendio per atto negoziale (alla quale dovrà essere allegata comunicazione del notaio rogante con fissazione della data del rogito, non superiore a 30 giorni dal pagamento delle spese e del saldo prezzo, contenente l'indicazione dell'IBAN del conto del pubblico ufficiale e del codice fiscale dello stesso), il delegato depositerà al giudice istanza per l'autorizzazione con allegata bozza del provvedimento (*“autorizzazione al trasferimento negoziale”* debitamente compilata), unitamente alla documentazione ricevuta; emessa l'autorizzazione alla stipula da parte del giudice dell'esecuzione il delegato la trasmetterà al notaio, al quale chiederà conferma della data della stipula (che non dovrà in ogni caso superare i 15 giorni dalla comunicazione del provvedimento), presentando successiva istanza per l'autorizzazione al pagamento delle somme esatte occorrenti per gli adempimenti relativi alla vendita (registrazione e trascrizione) in favore del pubblico ufficiale individuato, con indicazione del nome, codice fiscale e IBAN del notaio e dell'importo della somma da svincolare, necessari per l'emissione del mandato di pagamento. Provvederà poi al deposito nel fascicolo di copia conforme del rogito, della sua registrazione e della nota di trascrizione dell'atto nonché le visure ipocatastali aggiornate (trasmesse dal notaio nei 15 giorni dalla stipula), contestualmente alla richiesta al giudice dell'esecuzione dell'ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, con allegata bozza dell'ordine debitamente compilato; attuerà quindi il provvedimento sottoscritto dal giudice dell'esecuzione.

In caso di mancato rispetto del termine indicato per il rogito – in assenza di proroghe autorizzate dal giudice dell'esecuzione – segnalerà la circostanza al giudice e depositerà bozza del decreto di trasferimento (con i relativi allegati sopra menzionati) verificando la restituzione da parte del notaio delle somme percepite per la stipula dell'atto (registrazione e trascrizione); in difetto solleciterà lo stesso, preavvertendolo che il mancato adempimento dell'obbligo previsto

nell'autorizzazione del giudice sarà immediatamente segnalato allo stesso per i provvedimenti del caso.

Provvederà tempestivamente alla registrazione e trascrizione del decreto, alla voltura e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ordinate dal giudice.

Il delegato provvederà a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione.

7. REDAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Il professionista delegato provvederà a redigere il progetto di distribuzione utilizzando il modello allegato.

Prima di predisporre la proposta di progetto di distribuzione, il delegato provvederà:

1. a richiedere la liquidazione del compenso per l'attività svolta, in conformità alle direttive indicate nell'apposita sezione delle presenti linee guida e utilizzando il modello allegato.

Nell'ipotesi di presenza di più lotti, la richiesta di liquidazione del compenso può essere richiesta prima della vendita di tutti i lotti solo nel caso in cui si renda opportuno o necessario procedere ad un riparto parziale della somma disponibile tra i creditori. In tal caso, il delegato si limiterà a chiedere un acconto sul compenso finale, specificando nell'istanza di liquidazione le ragioni della richiesta così formulata.

2. a decidere in merito alle eventuali istanze ex art. 41 TUB depositate dai creditori procedenti, chiedendo al giudice dell'esecuzione l'autorizzazione al pagamento delle somme ritenute congrue in relazione alla somma da distribuire e alle spese di procedura.

In particolare, sulle **istanze ex art. 41 t.u.b.** depositate dai creditori non è, dunque, necessaria l'apposizione del visto da parte del giudice, che manda al delegato di provvedere, potendo il delegato direttamente valutare la richiesta dei creditori, senza attendere detto visto, come da ordinanza di delega. Tuttavia, per l'erogazione della somma determinata dal delegato in favore del creditore è invece necessaria l'autorizzazione del giudice: il delegato pertanto provvederà a depositare una richiesta al giudice dell'esecuzione di autorizzazione al pagamento della somma che a suo parere può essere distribuita al creditore istante ex art. 41 TUB. Una volta autorizzato dal giudice, il delegato potrà procedere al pagamento della somma indicata.

In caso di riparti parziali il delegato procederà a ripartire non oltre il 90% del ricavato, trattenendo sul conto della procedura (e ciò anche in caso di svincolo del saldo prezzo in favore del creditore fondiario ex art. 41 TUB) le somme necessarie a soddisfare i crediti in “prededuzione”.

Nel caso in cui la parte esecutata fosse stata dichiarata fallita o in liquidazione giudiziale e l'esecuzione non fosse stata dichiarata improcedibile per la presenza del creditore fondiario, provvederà ad attribuire le somme a quest'ultimo spettanti – sussistendone i presupposti (ammissione al passivo del fallimento o della liquidazione giudiziale in via ipotecaria e nei limiti dell'importo attribuito) - svincolando il residuo della massa attiva in favore del fallimento/liquidazione giudiziale, in conformità alle linee guida già pubblicate sul sito del tribunale ([25-10_Linee_guida_Liquidazioni_giudiziali_Siena_signed_1.pdf](#)).

Nel caso in cui una parte si sia avvalsa del Patrocinio a spese dello Stato, con anticipazione e/o prenotazione a debito dello Stato delle spese dell'esecuzione, previa verifica in cancelleria dell'ammontare delle stesse, provvederà ad inserire nel riparto dette somme in favore dell'Erario in prededuzione.

Il professionista delegato provvederà altresì a richiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna degli aggiudicatari decaduti ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c. (sia per mancato versamento del saldo prezzo sia per omessa dichiarazione ex art. 585, co. 4 c.p.c. nelle procedure cd. Cartabia) – depositando bozza del provvedimento in formato editabile redatta secondo il modello allegato – laddove, nel predisporre il progetto di distribuzione, riscontrasse l'incapienza del ricavato per il soddisfacimento dei creditori intervenuti; il credito in questione sarà attribuito ai creditori insoddisfatti, eventualmente proporzionalmente, nel rispetto della graduazione dei crediti.

PROCEDURE “PRE-CARTABIA”

Il professionista delegato provvederà:

- ad inviare alle parti – **almeno 45 giorni prima dell'udienza di discussione** - bozza del progetto di distribuzione e del piano di riparto assegnando alle stesse termine di giorni 15 per le osservazioni;
- a depositare **non oltre 20 giorni prima dell'udienza** le bozze definitive con le eventuali integrazioni, unitamente alle comunicazioni del progetto, alle note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento, alle cancellazioni delle formalità e all'estratto conto della procedura;

- a presenziare all'udienza di discussione al fine di fornire al giudice i chiarimenti in ordine ai criteri seguiti per la quantificazione, graduazione o esclusione dei crediti nel progetto in questione.

GIUDIZI DI DIVISIONE

Per le deleghe emesse nei giudizi di divisione provvederà a comunicare il progetto divisionale – redatto secondo le indicazioni del giudice – comunicandolo a mezzo pec alle parti 30 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione, depositandolo contestualmente in cancelleria in via telematica (unitamente alle comunicazioni di invio delle bozze, alle note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed all'estratto conto della divisione).

PROCEDURE “CARTABIA”

Il professionista delegato provvederà:

- a richiedere all'atto della aggiudicazione di ogni lotto ai creditori diversi dal fondiario (per il quale si richiama quanto stabilito nelle ordinanze di autorizzazione della vendita) la loro nota di precisazione del credito, assegnando a tal fine il termine di 60 giorni per l'incombente e quindi, a depositare istanza di liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione non appena depositata la bozza del progetto di distribuzione e del piano di riparto. Analogo onere spetta al custode e all'esperto stimatore e agli altri eventuali ausiliari;
- entro i successivi 30 giorni dalla scadenza del termine di cui al punto che precede, a formare un progetto di distribuzione, anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita e allora limitato al novanta per cento delle somme da ripartire, comunicandolo a mezzo pec alle parti ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni; nella bozza si darà atto degli onorari già liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, considerando quale parametro di riferimento il valore del credito azionato dai creditori; per gli esperti la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c. sarà considerata il prezzo di aggiudicazione; prima della predisposizione della bozza di riparto finale, in caso di incapienza dell'attivo della procedura per la soddisfazione di

tutti i creditori, a richiedere al giudice dell'esecuzione l'emissione del decreto di condanna ex artt. 587, co. 2 e 177 disp att. c.p.c. in relazione agli aggiudicatari decaduti e, all'esito, ad attribuire il relativo credito a favore dei creditori che sarebbero rimasti in tutto o in parte insoddisfatti, in proporzione ai rispettivi crediti.

Al momento del deposito della bozza del decreto di trasferimento: (utilizzando il modello “Istanza al GE per audizione riparto - relazione per riparto)” allegata):

a) Nel caso in cui riceva osservazioni o richieste di modifica della bozza inviata, il delegato depositerà al giudice istanza di fissazione udienza ex art. 598 c.p.c., allegando alla stessa: la bozza iniziale inviata, le osservazioni ricevute ed eventuali bozze alternative che tengano conto delle richieste pervenute, se ritenute condivisibili, ovvero le motivazioni per le quali non si è ritenuto di accogliere le stesse; le comunicazioni di invio della bozza del progetto, le note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli e all'estratto conto della procedura; laddove, al momento del deposito della bozza del decreto di trasferimento, gli adempimenti funzionali alla predisposizione del progetto di distribuzione siano ancora in corso, con apposita relazione, evidenzierà al giudice le tempistiche per il loro espletamento; presenzierà, quindi, all'udienza per rendere eventuali chiarimenti e per la eventuale approvazione del progetto di distribuzione.

b) Nel caso in cui nel termine assegnato non pervengano osservazioni il delegato depositerà istanza per la sua audizione, onde consentire al giudice di verificare la correttezza del progetto formato e, quindi, di depositarlo ai fini della successiva approvazione; allegherà all'istanza: la bozza del progetto di distribuzione inviato alle parti, le comunicazioni di invio della stessa, le note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli e all'estratto conto della procedura; laddove, al momento del deposito della bozza del decreto di trasferimento, gli adempimenti funzionali alla predisposizione del progetto di distribuzione siano ancora in corso, con apposita relazione, evidenzierà al giudice le tempistiche per il loro espletamento; parteciperà, quindi, all'audizione al fine di rendere al giudice eventuali immediati chiarimenti, portando con sé la documentazione utilizzata per la predisposizione del progetto di distribuzione (titoli esecutivi acquisiti dai creditori, documentazione relativa ai conteggi dei crediti e relativi accessori e/o delle spese, nota di trascrizione del decreto e duplo degli annotamenti relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli previo deposito nel fascicolo ecc.).

Entro 30 giorni dal deposito del progetto di distribuzione da parte del giudice, il delegato convocherà le parti dinanzi a sé per la loro audizione e per la discussione del progetto, segnalando che la mancata comparizione comporterà approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 597 c.p.c. Tra la comunicazione dell'invito e la data di comparizione debbono intercorrere almeno dieci giorni. Il giorno dell'audizione formerà processo verbale nel quale darà atto dell'avvenuta approvazione del progetto e lo depositerà nel fascicolo dell'esecuzione, provvedendo ai pagamenti entro giorni sette (7) dall'approvazione.

In caso di riparto definitivo depositerà contestualmente nel fascicolo istanza alla cancelleria di chiusura della procedura secondo il modello allegato.

Nel caso vengano sollevate contestazioni - che non si riesca a comporre in modo conforme al progetto di distribuzione depositato dal giudice - il delegato ne darà conto nel processo verbale e rimetterà gli atti al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 512 c.p.c., allegando tutta la documentazione indicata al precedente punto a).

Sarà opportuno che il professionista delegato partecipi all'audizione dinanzi al giudice dell'esecuzione fornito dei supporti informatici necessari per procedere alle eventuali modifiche alla bozza di progetto di distribuzione che il giudice dell'esecuzione volesse apportare contestualmente all'audizione.

Negli altri casi:

- nel caso in cui l'esperimento di vendita non si sia tenuto per mancato rispetto degli adempimenti pubblicitari (diversi dal PVP) e di decadenza dell'aggiudicatario, a nuovamente fissare l'esperimento rinnovato alle stesse condizioni dell'esperimento non tenuto o precedente (prezzo base, offerta minima e termini per il deposito delle offerte);
- nel caso di asta deserta, a fissare immediatamente il nuovo esperimento con le riduzioni dei termini per le offerte e del valore d'asta, come previsto nell'ordinanza di delega;
- a rimettere gli atti al giudice in caso di esito negativo anche del quinto esperimento o di scadenza del termine di 24 mesi previsto nella delega per terminare gli esperimenti, unitamente a relazione motivata delle attività svolte e dei motivi che potrebbero aver ostacolato l'aggiudicazione o l'assegnazione, sollecitando il custode a relazionare sullo stato del cespite, sulle visite effettuate ecc., come specificato nell'ordinanza di delega.

8. DEPOSITO DEI RAPPORTI RIEPILOGATIVI

Il professionista delegato è tenuto a depositare i rapporti riepilogativi – iniziale, periodico/post vendita e finale - elaborando gli stessi esclusivamente con l'utilizzo dei modelli ministeriali resi disponibili nei redattori atti (non può farsi dunque ricorso a modelli di “atto generico”), precisando che, quanto al rapporto riepilogativo periodico, dovrà essere adottata la versione cd. “analitica”, non consentendo la versione cd. “sintetica” di visualizzare i dati rilevanti a fini statistici né di svolgere idonea attività di vigilanza.

In particolare:

- il **primo rapporto riepilogativo** dovrà essere depositato entro 30 giorni dall'emissione (o comunicazione) dell'ordinanza di delega, nel quale darà atto dell'esito dell'esame del fascicolo e dell'eventuale emissione dell'avviso di vendita;
- per le **procedure antecedenti alla riforma Cartabia** a cadenza semestrale, decorrente dal primo rapporto, depositerà i rapporti riepilogativi nei quali riepilogherà le attività svolte, gli esiti degli esperimenti di vendita tenuti e le spese sostenute nell'arco temporale in questione;
- per le **procedure successive alla riforma Cartabia** i rapporti semestrali saranno sostituiti dai rapporti periodici da depositare dopo ogni tentativo di vendita;
- il **rapporto riepilogativo finale** entro 10 giorni dall'udienza di approvazione del riparto, relazionando dell'esito della stessa, della sua liquidazione e dell'eventuale proposizione di opposizioni al progetto di distribuzione ex artt. 512 e 617 c.p.c.

In caso di vendita diretta con opposizioni depositerà il rapporto periodico dopo l'esperimento di vendita, oltre quello finale; nel caso di vendita diretta senza opposizioni depositerà il solo rapporto finale.

In ogni caso, il professionista delegato dovrà poi depositare separatamente **istanza alla cancelleria di chiusura della procedura secondo il modello allegato.**

Al riguardo, si avvisano i professionisti delegati che l'osservanza delle suddette istruzioni saranno valutate ex art. 591 bis u.c. c.p.c. ai fini della revoca dell'incarico e/o dell'attribuzione di nuovi incarichi.

9. LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO DEL DELEGATO

L'istanza di liquidazione deve essere redatta in conformità alle disposizioni di cui al d.m. n. 227 del 2015.

In particolare, deve intendersi:

- per fase di studio e preparatoria: la fase comprendente l'attività posta in essere dal professionista tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita (ivi compresa tale ultima attività);
- per fase di vendita: la fase comprendente l'attività posta in essere dal professionista successivamente alla redazione dell'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione (in particolare e a titolo esemplificativo, tale fase comprende la comunicazione e notificazione alle parti dell'avviso di vendita e tutta l'attività successiva posta in essere in sede di vendita sino al momento dell'aggiudicazione, ivi compresa la ricezione della dichiarazione di nomina in caso di aggiudicazione per persona da nominare);
- per fase di trasferimento: la fase comprendente l'attività posta in essere dal professionista successivamente all'aggiudicazione e sino alla pronuncia del decreto di trasferimento, ivi compresa tale ultima attività e l'attività connessa (in particolare e a titolo esemplificativo, tale fase comprende l'attività di ricezione del versamento delle somme dovute a titolo di prezzo e per spese, di predisposizione della minuta del decreto di trasferimento, di registrazione, esecuzione e voltura catastale del decreto di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli);
- per fase di distribuzione: la fase comprendente l'attività di assegnazione delle somme ricavate dalla vendita o di formazione del progetto di distribuzione (ivi compresa l'esecuzione del progetto).

Tenuto conto della complessità delle attività svolte, il giudice dell'esecuzione può aumentare o ridurre l'ammontare del compenso liquidato a norma del comma 1 in misura non superiore al 60 per cento.

In ogni caso l'ammontare complessivo del compenso e delle spese generali liquidato non può essere superiore al 40% del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione.

A) LIQUIDAZIONE in caso di VENDITA/ASSEGNAZIONE DI LOTTO UNICO
(prezzo/valore uguale o inferiore ad € 100.000,00; superiore ad € 100.000,00 e pari o inferiore ad € 500.000,00; superiore ad € 500.000,00).

Nell'istanza di liquidazione il professionista deve indicare – in via tendenziale e salvi i criteri speciali di seguito riportati – il **valore medio** previsto per ciascuna delle fasi sopra indicate (quindi, rispettivamente, € 1.000,00; € 1.500,00; € 2.000,00).

L'istanza di liquidazione deve contenere l'indicazione separata delle singole fasi svolte, dell'importo richiesto per ciascuna delle fasi e delle ragioni a sostegno dell'aumento o riduzione applicati.

In particolare:

- per quanto concerne la voce prevista per la **fase di trasferimento**, la quota del compenso deve essere ripartita nei seguenti termini:
 - 50% della quota di compenso a carico della procedura;
 - 50% della quota di compenso a carico del soggetto aggiudicatario;
- per quanto concerne la voce prevista per la **fase di distribuzione**, la quota del compenso è determinata come segue:
 - in via ordinaria, nella misura intera del valore medio (100%);
 - con riduzione del 25% nel caso in cui nella procedura vi sia un **unico creditore** (75% del valore medio);
 - con aumento del 25% nel caso di distribuzione effettiva delle somme ricavate ad **almeno cinque creditori** (125% del valore medio).

B) LIQUIDAZIONE in caso di VENDITA/ASSEGNAZIONE DI PIÙ LOTTI

Nel caso la vendita e/o l'assegnazione abbiano ad oggetto plurimi lotti, il professionista delegato deve procedere come segue in relazione a ciascuna delle fasi sopra indicate.

1. Fase di studio e preparatoria.

Per la fase di studio e preparatoria:

- a) se per i lotti esiste la **medesima provenienza** (e l'attività di studio della certificazione ex art. 567 c.p.c. sia stata conseguentemente identica), il professionista:
 - deve richiedere **una sola volta** la quota di compenso per tale fase;
 - può determinare in tal caso lo scaglione di riferimento **sommando** il valore complessivo dei lotti;
 - può applicare sul valore medio i seguenti aumenti:
 - + 25% rispetto al valore medio nel caso in cui il numero di lotti sia superiore a 3 e fino a 6;

- + 50% rispetto al valore medio nel caso in cui il numero di lotti sia superiore a 6;
- b) se per i lotti **non esiste la medesima provenienza** (e l'attività di studio della certificazione ex art. 567 c.p.c. sia stata conseguentemente diversa), il professionista:
- può richiedere la quota di compenso per tale fase **separatamente** per ciascun lotto;
 - deve determinare lo scaglione di riferimento per ciascun lotto separatamente (**senza sommatoria del valore dei beni**); deve poi determinare il compenso nei seguenti termini:
 - **per il primo lotto:** valore medio nella misura intera (100%);
 - **per i lotti successivi:** valore medio con riduzione del 25% (75% del valore medio).

2. Fase di vendita.

Per la fase di vendita, il professionista:

- a) deve richiedere **sempre una sola volta** la quota di compenso per tale fase;
- b) può determinare lo scaglione di riferimento **sommando** il valore complessivo dei lotti;
- c) può applicare sul valore medio gli aumenti di seguito indicati:
 - + 25% rispetto al valore medio nel caso in cui il numero di lotti sia superiore a 3 e fino a 6;
 - + 50% rispetto al valore medio nel caso in cui il numero di lotti sia superiore a 6.

3. Fase di trasferimento.

Il professionista deve richiedere la voce di compenso per tale fase **separatamente** per ciascun lotto.

In tal caso, la determinazione dello scaglione di riferimento deve essere effettuata sempre separatamente per ciascun lotto (**senza sommatoria del valore dei beni**).

4. Fase distributiva.

Per la fase di distribuzione, il professionista può richiedere la voce di compenso per tale fase **separatamente** laddove la distribuzione abbia reso necessaria la **formazione di plurime masse**.

Resta ferma la possibilità di liquidare separatamente ciascuna fase per ogni singolo lotto qualora ricorrano giusti motivi che il delegato dovrà dettagliatamente illustrare.

LIQUIDAZIONE IN CASO DI CHIUSURA ANTICIPATA.

Nel caso sia intervenuta la chiusura anticipata della procedura prima della vendita e/o assegnazione (per estinzione e/o improcedibilità), il professionista deve procedere come segue:

- a) se la chiusura anticipata della procedura ha avuto luogo **prima della pubblicazione dell'avviso di vendita**, il professionista deve:
 - documentare l'attività di studio e preparatoria effettivamente svolta;
 - indicare espressamente la percentuale di riduzione applicata sul compenso medio;
- b) se la chiusura anticipata della procedura ha avuto luogo **dopo la pubblicazione dell'avviso di vendita**:
 - il compenso per la fase di studio e preparatoria è indicato nella misura ordinaria (100% del valore medio);
 - il compenso per la fase di vendita (FASE n. 2) deve essere indicato con le seguenti riduzioni:
 - - 50% in caso di chiusura della procedura PRIMA dell'espletamento del primo tentativo di vendita (50% del valore medio);
 - - 25% in caso di chiusura della procedura DOPO l'espletamento del primo tentativo di vendita (che abbia avuto esito negativo) e PRIMA dell'espletamento del successivo tentativo di vendita (75% del valore medio);
 - senza riduzione in caso di chiusura della procedura DOPO l'espletamento del secondo tentativo di vendita (100% del valore medio).

Allegati delegato:

- 1) Richiesta integrazione PVP
- 2) AVVISO a debitore consumatore Sez. Un. 9479-2023
- 3) Consumatore 591-ter solo decreto ingiuntivo Sez. Un. 9479-2023
- 4) Consumatore 591-ter Sez. Un. 9479-2023 più creditori
- 5) Ordinanza delega ASINCRONA TELEMATICA Cartabia
- 6) Ordinanza delega ASINCRONA TELEMATICA pre-Cartabia
- 7) Avviso di vendita TELEMATICA ASINCRONA Cartabia
- 8) Avviso di vendita diretta ASINCRONA

- 9) Avviso di vendita telematica ASINCRONA pre-Cartabia
- 10) Avviso vendita telematica asincrona DIVISIONE (Cartabia)
- 11) Avviso vendita telematica asincrona DIVISIONE (pre-Cartabia)
- 12) Antiriciclaggio persona fisica
- 13) Antiriciclaggio persona giuridica
- 14) Delega a seguito di decadenza VENDITA DIRETTA
- 15) Nota deposito decreto trasferimento
- 16) Decreto di trasferimento senza attuazione custode 560 c.p.c.
- 17) Istanza per la correzione del decreto di trasferimento
- 18) Autorizzazione al trasferimento negoziale
- 19) Ordine di cancellazione formalità pregiudizievoli post rogito
- 20) Decreto in danno 587 c.p.c.
- 21) Progetto di distribuzione
- 22) Progetto divisionale
- 23) Istanza al GE per audizione riparto – relazione per riparto
- 24) CONVOCAZIONE PARTI PER APPROVAZIONE Progetto Distribuzione
- 25) Verbale davanti al delegato
- 26) Istanza alla cancelleria per la chiusura della procedura
- 27) Moduli di istanza di liquidazione delegato
- 28) Accettazione incarico

LA GIUDICE DELLE ESECUZIONI
dr.ssa Marta Dell'Unto

IL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE
dott. Gianmarco Marinai