TRIBUNALE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il giorno 13 aprile 2015 avanti al [redacted] Giudice delle Esecuzioni [redacted] chiamata la procedura **R.G.E.** [redacted] promossa contro

sono comparsi: [redacted]
l'esperto Ing. Giovanni Manaresi;
l'avv. [redacted] informalmente avvisato.

Il Giudice dell'Esecuzione

- Letta l'istanza di vendita precede nella procedura esecutiva in epigrafe
- Esaminata la documentazione prodotta;
- Visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c.

conferisce

al CTU l'incarico di cui appresso:

1. provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli art.567 II co. c.p.c. (Es. relazione notarile, c.d.u., o documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei)
2. descrivere i beni oggetto della espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte di questo giudice, ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza dei diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali;
3. accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatti, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti;
4. esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;
5. indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;
6. esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa provvedendo agli adempimenti eventuali di cui al sub3;
7. redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;
8. indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo di esempio; altre imposte indirette) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo: stato di possesso, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura

Firmato Da: Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 98c0e

condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

9. determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

10. depositare una relazione scritta entro quarantacinque giorni antecedenti l'udienza ex art.569 c.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

L'esperto dichiara di accettare l'incarico, presta il giuramento di rito e ritira in visione la documentazione catastale e della conservatoria afferente i beni pignorati.

Il Giudice,

visto l'art. 173 bis III comma disp. Att. C.p.c.

dispone

che l'esperto invii copia della relazione ai creditori procedenti, agli intervenuti e al debitore anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti a mezzo di posta elettronica certificata, ovvero, per il caso in cui questo non sia possibile a mezzo telefax oppure posta ordinaria.

Le parti che intendono depositare all'udienza note alla relazione peritale dovranno provvedere ad inviarle al perito almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata, per posta ordinaria o posta elettronica certificata.

ORDINA

Al debitore esecutato di rendere ostensibile l'immobile al CTU nominato **abilitato da questo giudice ex art. 68 c.p.c. a richiedere in via di assoluta urgenza l'ausilio della Forza Pubblica in ogni ipotesi di diniego;**

dispone

che il debitore esecutato, provveda a consegnare all'ausiliario nominato la seguente documentazione:

- **codice fiscale;**
- **documentazione relativa alla concessione di licenza edilizia ovvero alla formulazione di domanda di condono allo stato non definita;**
- **certificato di abitabilità o agibilità dell'immobile pignorato;**

precisando che la sua assenza alle udienze e la mancata collaborazione con l'ausiliario nominato – di cui questi darà immediata notizia a questo ufficio – costituirà ragione per questo giudice dell'esecuzione per il diniego all'occupazione dell'immobile pignorato.

DISPONE

Che il CTU nominato provveda immediatamente a dare notizia dell'avvenuta nomina e dell'inizio delle attività peritali con raccomandata o con altri strumenti idonei al debitore esecutato.

Il Giudice dell'Esecuzione

Firmato Da: Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 98c0e