N. 781/2025 R.G.E.

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. E NOMINA DELL'ESPERTO STIMATORE E DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Il Giudice dell'esecuzione,

letta l'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati;

ritenuto che deve nominarsi l'esperto per la relazione di stima ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e fissarsi udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti;

visti gli artt. 559 secondo comma e 569 c.p.c.;

FISSA

per l'audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti, tenuto conto che queto Giudice è stato trasferito ad altra sezione e che non è prevista a breve una sostituzione, fissa, sentita la Presidente, **l'udienza del 17.9.26 ad ore 11.00**;

NOMINA

quale esperto per la determinazione del valore degli immobili pignorati **Rossella Scavello**

In relazione all'attività dell'esperto, così dispone:

- assegna un fondo spese dell'importo di euro 500,00, oltre accessori che pone a carico solidale del creditore procedente e di eventuali creditori intervenuti muniti di titolo e che abbiano il diritto di compiere autonomamente atti dell'esecuzione;
- autorizza sin d'ora l'esperto, ai fini delle ricerche delle quali viene incaricato, ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio e ad estrarne copia anche semplice, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente gli atti edilizi ed ogni altra documentazione inerente gli immobili pignorati, il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio, il certificato di stato di famiglia ed il certificato contestuale del/i debitore/i esecutato/i;
- assegna all'esperto stimatore il quesito allegato al presente provvedimento;
- dispone che l'esperto presti il giuramento ai sensi dell'art. 569 primo comma c.p.c. in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione e sua trasmissione in via telematica, conformemente al modello qui di seguito indicato;

- **avvisa le parti** che possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, a mezzo posta elettronica certificata.

NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, **DOTT. SSA FARESE ROSSELLA**

Il custode dovrà:

- **controllare** la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; il custode, in particolare, dovrà prestare la massima attenzione ai principi in proposito stabiliti da Cass. 11638/14, Cass. 6575/2013, Cass. 6576/13 nonché Cass. 11272/14,
- **acquisire** certificato di residenza storico e certificato di stato di famiglia del debitore;
- **collaborare** con l'esperto stimatore con riferimento agli aspetti più propriamente giuridici della relazione di stima, in particolare nella verifica dell'eventuale sussistenza dei presupposti di cui all'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020, verificando nel caso di cui al comma 378 la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;
- **controllare la ritualità delle notifiche del pignoramento** al debitore esecutato, acquisendone il certificato di residenza storico e la ritualità delle notifiche degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti, avvisando immediatamente il giudice in caso di inesistenza o nullità;
- **accedere senza indugio**, con l'ausilio della forza pubblica e, qualora effettivamente necessario, di un fabbro - per l'eventuale sostituzione delle serrature - e insieme all'esperto, al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione;
- **fornire all'esecutato ogni informazione utile sulla procedura in corso**, consegnandogli, in occasione del primo accesso all'immobile, lo schema di "avvertenze al debitore" pubblicato sul sito internet del Tribunale di Milano se possibile tradotto in una lingua a lui comprensibile;
- **verificare l'applicabilità** e, in caso positivo, dare applicazione al protocollo per l'esecuzione degli ordini di liberazione degli immobili pignorati pubblicato sul sito del Tribunale di Milano anche nel caso in cui l'immobile sia abitato dal debitore e non sia prevista l'emissione di ordine di liberazione prima del decreto di trasferimento;
- **comunicare** mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata al debitore la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 45 giorni dal conferimento dell'incarico all'esperto stimatore ed essere individuata in accordo con quest'ultimo;
- qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un **titolo di occupazione** e della sua opponibilità al pignorante, anche avvalendosi dell'esperto stimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti;
- qualora l'immobile sia occupato dal debitore:

a) acquisire documentazione fotografica e ogni altro elemento utile a verificare l'effettiva occupazione del bene da parte del debitore e dei suoi famigliari e a documentarne lo stato di conservazione;
b) avvisare il debitore che la tutela e la manutenzione del bene in un buono stato di conservazione è affidata a lui e al suo nucleo familiare, mentre spetta al custode vigilare sul rispetto del predetto obbligo di conservazione e degli altri obblighi del debitore, avvisandolo altresì che l'eventuale inadempimento agli obblighi di cui all'art. 560 nono comma c.p.c. – obblighi che provvederà a illustrare al debitore analiticamente - comporterà l'immediata emissione dell'ordine di liberazione da parte del GE e che all'udienza sopra indicata potrà essere emesso ordine di liberazione ove ne ricorrano i presupposti;

- segnalare al GE con apposita istanza ogni eventuale mutamento dello stato occupativo o inadempimento agli obblighi sopra indicati o eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, evidenziando la sopravvenuta necessità dell'emissione di ordine di liberazione;

- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; **incassando, se dovuti, eventuali canoni** a carico degli occupanti, autorizzando fin d'ora l'apertura di un conto corrente intestato alla procedura qualora se ne ravvisi la necessità. Al momento del primo accredito sul conto corrente intestato alla procedura, il custode deve depositare un rendiconto in cui indicherà l'IBAN e l'ammontare del primo importo versato con le modalità indicate nella comunicazione della sezione n. 12/2022 del 4.4.22 pubblicata sul sito internet del Tribunale di Milano;

- intimare **sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione**, previa autorizzazione del giudice, tenendo presente che la procedura perderà la legittimazione ad agire una volta trasferito il bene;

- quando venga emesso l'ordine di liberazione da parte del GE, provvedere a darvi attuazione come ivi previsto;

- **depositare** una prima relazione sull'attività svolta 3 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., illustrando i punti sopra indicati e allegando la griglia sotto riportata e, successivamente all'ordinanza di vendita, compiendo accessi almeno ogni 4 mesi e relazionando al GE su eventuali mutamenti dello stato dell'immobile;

- **presenziare** all'udienza ex art. 569.

Ogni istanza sulla quale il GE debba provvederà dovrà essere intestata **"istanza da mettere in visione al GE"** onde consentire alla Cancelleria di sottoporlo all'attenzione del GE.

AUTORIZZA

fin d'ora la costituzione di un fondo spese di euro 500,00 in favore del custode per il caso in cui si renda necessario effettuare spese prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. (fabbro ecc.) e autorizza a questo fine l'apertura di un conto corrente intestato alla procedura, autorizzandosi fin d'ora il servizio di home banking. Al momento del primo accredito sul conto corrente intestato alla procedura, il custode deve depositare un rendiconto in cui indicherà l'IBAN e l'ammontare del primo importo versato con le modalità indicate nella comunicazione della sezione n. 12/2022 del 4.4.22 pubblicata sul sito internet del Tribunale di Milano;

rimette al custode stesso la disposizione della costituzione del fondo spese e le modalità di versamento, ponendolo fin d'ora a carico del creditore ipotecario di primo grado o in mancanza del creditore procedente;

le fatture relative alle spese sostenute dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi e saranno rendicontate all'esito della procedura;

evidenzia fin d'ora che non sarà possibile porre a carico della procedura le spese per accessi del fabbro non preceduti da documentati tentativi di accedere all'immobile con la collaborazione del debitore; le spese di sostituzione della serratura di importo superiore a 300,00 euro verranno riconosciute solo in caso di documentata particolarità della serratura o dell'ubicazione dell'immobile.

Ulteriori istruzioni sull'attività del custode e dell'esperto precedente l'ordinanza di vendita.

L'esperto stimatore e il custode dovranno costantemente collaborare durante l'intero svolgimento della procedura.

Prima di ogni altra attività dovranno esaminare il fascicolo segnalando al giudice qualunque fatto o circostanza che possa costituire un impedimento all'emissione dell'ordinanza di delega all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

A tal fine dovranno richiedere con urgenza gli atti alle pubbliche amministrazioni interessate, nonché all'amministrazione del condominio necessarie per dare ossequio, in sede di perizia di stima, a quanto disposto dall'art. 173 bis disp att. c.p.c. Dovranno accedere congiuntamente all'immobile pignorato.

Dovranno partecipare congiuntamente all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. In tale sede il custode – che per pregresse esperienze nel settore conosce il più probabile valore di realizzo del cespite pignorato – dovrà esprimere la propria opinione sul valore di stima indicato dall'esperto nella propria relazione.

AVVISA IL DEBITORE

che alla udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita dell'immobile; che, allo scopo di evitare detta vendita, ha facoltà di versare un importo pari a un sesto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di quarantotto rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata e che alla stessa udienza, nel caso in cui siano segnalate violazioni degli obblighi del debitore - sue o dei famigliari -, potrà essere emesso ordine di liberazione anticipato;

AVVISA IL DEBITORE E I CREDITORI

che non sarà concesso alcun rinvio della udienza ex art. 569 cpc fissata con il presente decreto e che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata ex art. 624 bis cpc;

AVVISA I CREDITORI

pignorante e intervenuti che non oltre trenta giorni prima dell'udienza dovranno depositare un atto, sottoscritto personalmente dal creditore e previamente notificato al debitore esecutato, nel quale è indicato l'ammontare del residuo credito per cui si procede, comprensivo degli interessi maturati, del criterio di calcolo di quelli in corso di maturazione e delle spese sostenute fino all'udienza. In difetto, agli effetti della liquidazione della somma di cui al primo comma dell'articolo 495, il credito resterà definitivamente fissato nell'importo indicato nell'atto di precetto o di intervento, maggiorato dei soli interessi al tasso legale e delle spese successive.

AVVISA I COMPROPRIETARI

che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 cod. proc. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire

una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al giudice della esecuzione, ai sensi dell'art. 600 cpc. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato: tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota dichiari a verbale la propria intenzione. Non verranno concessi rinvii allo scopo di formalizzare la offerta.

DISPONE

che il creditore ipotecario di primo grado se presente, o, in difetto, il procedente, consegni in udienza un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (proc. esec. imm. r.g.e. n. 781/2025), dell'importo **di € 1.500,00** per fare fronte alle spese della procedura.

La consegna dell'assegno circolare – salvo il caso in cui sia stata pignorata una quota del bene e risulti pertanto necessario procedere a divisione - **deve avvenire entro la data dell'udienza sopra fissata a norma dell'art. 569 c.p.c.**; in caso di inottemperanza, verrà concesso un solo ulteriore termine di giorni 30 per provvedere (ai sensi dell'art. 154 c.p.c., il quale non consente di prorogare per più di una volta il termine ordinatorio) e il mancato versamento potrà essere considerato come inattività della parte ex art. 630 c.p.c.

Nel caso in cui il creditore intenda versare il fondo spese con bonifico bancario si autorizza fin d'ora il custode – nelle 3 settimane precedenti l'udienza - ad **aprire un conto corrente intestato alla procedura** con indicazione del relativo numero di RGE e in relazione al quale si autorizza fin d'ora il servizio di home banking dispositivo, per versarvi l'importo sopra indicato prima dell'udienza. Al momento del primo accredito sul conto corrente intestato alla procedura, il custode deve depositare un rendiconto in cui indicherà l'IBAN e l'ammontare del primo importo versato.

Al momento del primo accredito sul conto corrente intestato alla procedura, il custode deve depositare un rendiconto indicando IBAN del conto corrente aperto e l'ammontare del primo importo versato con le modalità indicate nella comunicazione della sezione n. 12/2022 del 4.4.22 pubblicata sul sito internet del Tribunale di Milano.

Si comunichi a cura della Cancelleria:

- all'esperto e al custode;
- alle parti costituite;
- all'esecutato domiciliato in cancelleria o che abbia indicato il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eletto un domicilio digitale speciale.

L'esecutato si intende domiciliato in cancelleria qualora sia presente nell'atto di pignoramento l'avviso ex art. 492 secondo comma c.p.c. e il debitore non abbia dichiarato residenza né eletto domicilio né indicato il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi né eletto un domicilio digitale speciale.

Si notifichi a cura del creditore procedente, almeno 30 giorni prima dell'udienza, ai seguenti soggetti, se presenti:

- alle altre parti;
- ai comproprietari;
- ai creditori iscritti non intervenuti;
- agli eventuali titolari di diritti reali trascritti successivamente all'iscrizione di ipoteca;
- al debitore non esecutato;

- all’esecutato che abbia effettuato presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente.

Milano, 13/02/2026

Il Giudice

dott. Maria Burza

N. 781/2025 R.G.E.

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

Il Giudice conferisce all'esperto il seguente incarico, disponendo che egli si attenga nell'esposizione dei risultati della sua indagine al **modello in uso presso la sezione** pubblicato sul sito del Tribunale di Milano, con omissione di ogni indicazione superflua in relazione alle finalità della stima (quale quella delle parti della procedura, degli interventi ecc.):

A) prenda contatti con il custode per organizzare il primo accesso all'immobile, che dovrà avvenire entro 45 giorni dalla comunicazione dell'incarico;

B) esamini l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei e l'eventuale non corretta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati presenti in catasto e nei registri immobiliari;

C) produca un elaborato, che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), contenente le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti, nel quale provveda a:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando

- se il pignoramento riguardi **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria).

A tal fine provvederà a acquisire certificato di stato civile del/gli esecutato/i e - qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza - estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000.

Qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale** dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

1.2) verificare la corrispondenza/non **corrispondenza** delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1) fornire, previo accesso, una breve **descrizione complessiva** e sintetica, esterna ed interna, dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ivi comprese le pertinenze (ad esempio cantine, solai e box), nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione anche delle eventuali parti comuni e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi; l'esperto previo accesso provvederà alla descrizione delle eventuali pertinenze;

2.2) descrivere brevemente la **posizione** del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;

2.3) acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (**APE**) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE nella banca dati CEER) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, l'esperto stimatore ne darà atto in perizia;

2.4) acquisire copia del **certificato di idoneità statica** ove presente;

2.5) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di **impianti** all'interno degli edifici ove presente;

2.6) corredare la stima di un adeguato numero di **fotografie** dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.

3. STATO OCCUPATIVO

riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando **presso l'Agenzia delle Entrate** l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

4. PROVENIENZA

4.1) indicare gli estremi dell'**atto di provenienza** (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);

4.2) in caso di acquisto **a titolo ereditario** evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;

4.3) indicare **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
- convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

5.2) verificare l'esistenza di formalità, **vincoli e oneri**, precedenti e successivi al pignoramento, che **saranno cancellati** all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte *ex novo* dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

- iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;

verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

5.3) verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- sui millesimi dell'unità,
- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
- sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
- su eventuali problematiche strutturali,

acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;

- in caso di opere abusive verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva e il ripristino;
- in caso di presenza di istanze di condono indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

8. CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

9. STIMA

9.1) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;

9.2) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dall'esperto;
- decurtazioni relative a:
  - spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,
  - bonifiche da eventuali rifiuti,
  - stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),
  - eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.
  - vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

9.3) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato

9.4) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

11.1) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;

11.2) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

11.3) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato.

ALLEGHI alla relazione di stima, dando a ciascun allegato un nome che consenta di individuarne agevolmente il contenuto (non una mera numerazione all.1 all. 2 ecc.):

1) la planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite
2) il titolo di provenienza, anche in copia semplice
3) fotografie dell'immobile dall'esterno e dall'interno, avendo cura di non ritrarre persone nemmeno se presenti su fotografie esposte nell'immobile
4) documentazione edilizia reperita
5) informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere
6) copia privacy dell'elaborato di stima, che non contenga i dati personali degli esecutati riprendendo la bozza in formato word dell'elaborato di stima, togliendo ogni riferimento agli esecutati e convertendolo solo successivamente in formato pdf: i dati da eliminare sono tutti i dati anagrafici di persone fisiche e giuridiche, ivi compresi i precedenti proprietari degli immobili
7) altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini demandate.

PROVVEDA a:

- depositare la relazione telematicamente almeno 30 giorni prima dell'udienza, depositando il proprio elaborato quale "file principale" e allegandovi se possibile tutti gli allegati; in caso di più lotti depositare per ciascuno l'elaborato quale "file principale", allegandovi i documenti relativi al lotto d'interesse;
- depositare istanza di liquidazione come atto principale di un diverso deposito;
- e nello stesso termine ad inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta elettronica certificata o, se non disponibile, a mezzo

posta ordinaria, allegando all'originale della relazione l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii ovvero dichiarando in perizia di aver ottemperato.

Qualora si presentino difficoltà tali da pregiudicare il rispetto della data di deposito e ciò dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti richiesti dall'esperto, si autorizza sin da ora una proroga di 25 giorni, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe.

L'esperto stimatore non può sospendere le operazioni di stima poiché le medesime possono essere sospese solo con provvedimento del G.E., salvo richieste immediate di istruzioni al Giudice dell'esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal Giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura da inutili spese.

L'esperto dovrà intervenire in ogni caso all'udienza.

Milano, 13/02/2026

Il Giudice

dott. Maria Burza

N. 781/2025 R.G.E.

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO ESPERTO

Il sottoscritto _____

nominato esperto nella procedura su indicata dal giudice dell'esecuzione dott. Maria Burza con provvedimento del 13/02/2026

DICHIARA

ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c. di accettare l'incarico ricevuto che dichiara di bene e fedelmente adempiere, prestando il giuramento di rito.

Milano, _____

L'esperto

SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

R.G.E. N. _____

	SI	**NO**
E' presente il TITOLO ESECUTIVO?	☐	☐
Il debitore è un consumatore?	☐	☐
E' presente l'ATTO DI PRECETTO?	☐	☐
E' presente l'ATTO DI PIGNORAMENTO?	☐	☐
→ L'atto di pignoramento è ben notificato a tutti i debitori?	☐	☐
→ E' presente la cartolina di notifica del pignoramento (**SOLO SE** notifica ex art. 140 c.p.c.)?	☐	☐
→ E' presente il certificato di residenza del debitore? (**SOLO SE** notifica ex art. 140 con CAD con compiuta giacenza o 143 c.p.c.)	☐	☐
Gli atti suindicati sono attestati di conformità?	☐	☐
Il deposito degli stessi è avvenuto con iscrizione a ruolo nei 15 gg. dall'attestazione di consegna dell'atto da parte dell'Ufficiale Giudiziario?	☐	☐
L'istanza di vendita è stata depositata entro **45 giorni** dalla notifica del pignoramento?	☐	☐
La certificazione ipocatastale è stata depositata entro **45 giorni** dalla notifica del pignoramento (per i procedimenti introdotti dal 1/3/23)?	☐	☐
→ C'è la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento?	☐	☐
→ A partire dal primo atto di provenienza ante ventennio risultano passaggi ereditari nei titoli di provenienza?	☐	☐
E' stata depositata la **nota di trascrizione** del pignoramento?	☐	☐
→ Gli estremi catastali dell'immobile pignorato coincidono tra nota di trascrizione e atto di pignoramento?	☐	☐
→ Dalla certificazione ex art. 561 c.p.c. in calce alla nota di trascrizione risultano altri pignoramenti?	☐	☐
E' stato effettuato l'avviso ex 569 al debitore esecutato?	☐	☐

Vi sono **creditori iscritti** diversi dal procedente o titolari di diritti reali minori trascritti prima dell'iscrizione dell'eventuale ipoteca? ☐ ☐

→ **Se sì specificare quali, con indicazione della denominazione all'atto dell'iscrizione/trascrizione e dell'eventuale diversa denominazione attuale ai fini della procedura:**

Nome creditore iscritto	Denominazione attuale del creditore	Avviso ex 498 [SI/NO]	Avviso ex 569 [SI/NO]	Intervento [SI/NO]

Il bene pignorato è oggetto di **comunione legale**? ☐ ☐

→ (Se sì compilare la tabella:)

Nome coniuge	Avviso ex 498 [SI/NO]	Avviso ex 569 [SI/NO]
Fare clic qui		

→ Il bene è stato pignorato per l'intero?

(**SOLO SE** c'è comunione legale) ☐ ☐

→ Vi sono interventi non titolati? ☐ ☐

Il bene pignorato è oggetto di **comunione volontaria**? ☐ ☐

→ (Se sì compilare la tabella:)

Nome comproprietario	avviso ex 599	avviso ex 569
Fare clic qui		
Fare clic qui		
Fare clic qui		

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE: Libero da persone SI [ ] NO [ ]

[ ] occupato dalla parte esecutata:

[ ] occupato senza titolo opponibile alla procedura:

[ ] sussistendone le condizioni di applicabilità si è data esecuzione al **protocollo per l'esecuzione degli ordini di liberazione** degli immobili pignorati pubblicato sul sito del Tribunale di Milano

[ ] occupato con contratto opponibile alla procedura:

conduttore_____Canone:_____Scadenza:_____

c/c aperto: SI'/NO

regolarità nei pagamenti: SI'/NO

[ ] libero da persone e non da cose. Si tratta di *res derelictae* ? SI [ ] NO [ ]

Previsione circa liberazione e note aggiuntive:

_____

_____