N. 75/2024 R.G.E.

contro

TRIBUNALE ORDINARIO di ENNA

Sezione civile-esecuzioni immobiliari

DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. E

NOMINA DEL PERITO ESTIMATORE 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;

- nomina esperto nel presente procedimento l'arch. Andolina Liborio Marco;

Ai fini delle ricerche delle quali l'esperto viene incaricato, **si autorizza sin d'ora l'esperto 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 il Perito 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

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

atto di matrimonio, il certificato di stato di famiglia ed il certificato contestuale del/i debitore/i esecutato/i; autorizza altresì l'utilizzo del mezzo proprio;

- 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, nonché per la determinazione delle modalità di vendita di cui all'art. 569 c.p.c. **l'udienza del 12.6.2025 alle ore 10.30**;

- assegna al perito estimatore 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, **entro quindici giorni dalla comunicazione del presente provvedimento di nomina**.

Avvisa le parti che possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno dieci giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Atteso che:

- dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione;

- per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti (canoni di locazione) al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;

Rilevato che ai sensi dell'art. 559 c.p.c. – poiché il debitore non ha reso il conto dalla data del pignoramento ad oggi, contravvenendo quindi ai propri obblighi di legge, - ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore, posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità;

- nomina quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'avv. Barbera Salvatore, disponendo che il custode depositi nota di accettazione dell'incarico entro quindici giorni dalla comunicazione del presente provvedimento di nomina.

Il custode dovrà:

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

- **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 il perito estimatore con riferimento agli aspetti più propriamente giuridici della relazione di stima;

- **controllare la ritualità delle notifiche** sia al creditore iscritto che al debitore esecutato. In caso di notifiche eseguite nei confronti del debitore esecutato a norma dell'art. 140 c.p.c., acquisire il certificato di residenza e, per l'ipotesi in cui la notifica non sia stata eseguita presso la residenza del debitore, **sollecitare** il creditore a notificare entro 10 giorni copia dell'atto di pignoramento (in copia autentica) presso il luogo di attuale residenza; analogamente si procederà per l'ipotesi in cui, eseguita la notifica a norma dell'art. 143 c.p.c. risulti che la precedente notifica non è stata tentata presso il luogo di residenza del debitore o che l'Ufficiale giudiziario non ha fatto ricerche; in caso di mancata ottemperanza da parte del creditore procedente nei termini indicati **segnalare** la circostanza al giudice dell'esecuzione al fine del conseguente ordine il cui mancato rispetto darà luogo all'improcedibilità dell'azione esecutiva;

- **controllare** la ritualità delle notifiche degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti, procedendo in senso analogo a quanto sopra precisato per il caso in cui le notifiche siano state riconosciute come difettose, avendo cura di verificare sempre quale sia il domicilio ipotecario eletto e, in caso di dubbio, richiedendo la notifica sia presso la sede legale o la residenza del creditore ipotecario sia presso il domicilio ipotecario, salvo che le notifiche non risultino eseguite a mezzo PEC;

- **accedere senza indugio**, con l'ausilio della forza pubblica e, qualora effettivamente necessario, di un fabbro - per l'eventuale sostituzione delle serrature - e insieme al perito, 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" di seguito riportato;

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

- **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 al perito estimatore 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;

- intimare **sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione**, previa autorizzazione del giudice;

- 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.

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

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;

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 del perito precedente l'ordinanza di vendita.

Il perito estimatore 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 dal perito nella propria relazione.

AVVISA IL DEBITORE

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

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 e ne asseveri la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla procedura. 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 al custode un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (proc. esec. imm. r.g.e. n. 75/2024) ovvero, in alternativa,

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

effettui il versamento sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva della **somma di € 1.500,00** per fare fronte alle spese della procedura, facendosi rilasciare ricevuta di consegna, ovvero, qualora sia già stato aperto un conto corrente intestato alla procedura effettui un versamento del suddetto importo, producendo copia della ricevuta del bonifico bancario nel fascicolo telematico.

L'emissione dell'assegno circolare o il versamento sul conto corrente intestato alla procedura – 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.;

qualora l'emissione dell'assegno non sia avvenuta entro l'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., verrà concesso un solo ulteriore termine di giorni 30 (decorrenti dalla comunicazione da parte del professionista delegato al creditore procedente delle coordinate bancarie del conto corrente sul quale effettuare il bonifico) per provvedere al versamento della somma di € 1.500,00 (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.

Si comunichi **a cura della Cancelleria** al custode, al perito, al debitore domiciliato in cancelleria, al creditore procedente e ai creditori intervenuti.

Si notifichi, **a cura del creditore procedente** al debitore esecutato, ai comproprietari, ai creditori iscritti non intervenuti e agli eventuali titolari di diritti reali trascritti successivamente all'iscrizione di ipoteca almeno 30 giorni prima della udienza.

Qualora il debitore sia domiciliato presso la Cancelleria ex art. 492 secondo comma c.p.c. (procedure post 1 marzo 2006, debitore non costituito e presenza dell'avviso ex art. 492 secondo comma c.p.c. nell'atto di pignoramento) il presente atto non dovrà essergli notificato, venendo direttamente comunicato dalla Cancelleria.

31.1.2025

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

Il Giudice

Davide Palazzo

N. 75/2024 R.G.E.

TRIBUNALE ORDINARIO di ENNA

Sezione civile-esecuzioni immobiliari

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

Il Giudice conferisce all'esperto il seguente incarico, disponendo che egli si attenga nell'esposizione dei risultati della sua indagine al **modello di seguito riportato**, 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) provveda, nel suo elaborato a:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) 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)

e 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;

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

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;

1.5) 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

a) fornire una breve **descrizione complessiva** e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, 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 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;

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

c) acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (**APE**) ove già redatta affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione, qualora l'immobile necessiti di attestazione di prestazione energetica; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;

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

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

f) 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.

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

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

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

b) 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;

b) 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;

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

• 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.);

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

- sui millesimi dell'unità,

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

- 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 parzialmente abusive a 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

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva i costi per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;

- in caso di presenza di istanze di condono ad 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, a 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.

- in caso di opere totalmente abusive a 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, individuare il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;

8. CONSISTENZA

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

9. STIMA

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

b) 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 dal perito;

- decurtazioni relative a:

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

- 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,

c) in caso di opere totalmente abusive, la cui sanatoria non sia possibile o troppo onerosa, a determinare il valore del bene pignorato, decurtando dal valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione integralmente abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e della suddetta riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

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

e) 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

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

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

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

c) 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;

– che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti -

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;

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

- 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 giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe.

AVVISA le parti che possono formulare note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

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

AVVISA le parti che il perito 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.

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto 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, ed a estrarne copia anche semplice, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonchè l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato.

ASSEGNA all'esperto un **fondo spese dell'importo di euro 500,00**, oltre accessori **che pone a carico solidale del creditore procedente e se differente del creditore ipotecario di primo grado intervenuto**.

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

Enna, 31/01/2025

Il Giudice

Davide Palazzo

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

N. 75/2024 R.G.E.

TRIBUNALE ORDINARIO di ENNA

Sezione civile-esecuzioni immobiliari

ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO ESPERTO

Il sottoscritto _____

nominato esperto nella procedura su indicata dal giudice dell'esecuzione dott. Davide Palazzo con provvedimento del 31/01/2025

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.

Enna, _____

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

L’esperto

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. xxxxxxxxxx

Giudice delle Esecuzioni: **xxxxxxxxxxx**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in ___ via_____

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

FOTO
ESTERNO

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in ____ via _____

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio …, particella …, subalterno …,

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

Corpo B

Beni in: ……..

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio …, particella …, subalterno …,

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato ……

Corpo B: al sopralluogo occupato ……

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € ……

da occupato: € ……

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

LOTTO 001

(Appartamento con cantina + box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di …… (…..) via …… n. ……. appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da due locali oltre servizi e due balconi e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1di piena proprietà/usufrutto/proprietà superficiaria dell'immobile di …… nata a …… il …… CF: …… coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: ……

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di …… come segue: *(all. ….)*

Intestati: **Mario Rossi** Proprietà **1/1**

dati identificativi: **fg. … part. … sub. …**

dati classamento: ……

Indirizzo: ……..

Dati derivanti da:

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

1.4. Coerenze

dell'appartamento: ……

della cantina: ……

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di …… (MI) via …… n. ……. box al piano seminterrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1di piena proprietà/usufrutto/proprietà superficiaria dell'immobile di …… nata a …… il …… CF: …… coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: ……

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di …… come segue: *(all. ….)*

Intestati: **Mario Rossi** Proprietà **1/1**

dati identificativi: **fg. … part. … sub. …**

dati classamento: ……

Indirizzo: ……..

Dati derivanti da:

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

1.4 Coerenze

del box: ……

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di ……

Fascia/zona: ….

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: …..

Principali collegamenti pubblici:

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5,3 Km svincolo …….

2.2. Caratteristiche descrittive esterne *(all. …..)*

Edificio di …… piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni ……. del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: mattoni a vista con fasce marca piano;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: Buone;

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

2.3. Caratteristiche descrittive interne *(all. ….)*

Abitazione di tipo economico, posta al piano ……, composta da ingresso, soggiorno, una camera, cucina, bagno e due balconi.

Un vano cantina al piano seminterrato

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben manutenuto con bagno ristrutturato.

Cantina:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.

Corpo B

Box:

- pareti: ……..…..

- pavimenti: ……..…

- porta d'accesso: …….

- condizioni: ……..

2.4. Breve descrizione della zona

……..

2.5. Certificazioni energetiche (all. ….):

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. …….. del …/……/…. classe Energetica **"…"** con fabbisogno per la climatizzazione invernale di …… kWh/m²a

Oppure

Non risulta alcuna certificazione energetica e non è necessaria.

La certificazione energetica (redatta dall'esperto stimatore nominato) viene allegata alla relazione peritale.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

……

2.7. Certificazioni di idoneità statica

……

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il ……/…/…., nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie a …. si è rinvenuto …. che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia ……..***(all. …)***.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risultano/non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato …. ***(all. …):***

4 PROVENIENZA (*all. ..)*

4.1. Attuali proprietari

Cognome Nome - proprietà per la quota di 1/1 dal ……..

In forza di …….. in autentica Notaio Dott…… in data …….. rep nn. 2548 trascritto a …… 1 in data ……. ai nn. …….

A/c dei Sigg.ri ……..

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di ……. nato a ……..il ……. e di …….. nata a ……. il …… per acquisto con atto in autentica Notaio ……..di …….. in data ……. rep. ……., trascritto il …… ai nn. ……

- Con atto a rogito Notaio …… di …….. in data …….. rep. ……., trascritto il ……. ai nn. …….. il Sig. …….. ha/hanno venduto a ……., nato a ……. il …….. il bene oggetto di procedura

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

- Con atto a rogito Notaio …… di …….…… in data ……..…….. rep. ……..,
  trascritto il …… ai nn. …….. il Sig. …….. ha/hanno venduto a ……., nato a ……..
  il …….. il bene oggetto di procedura

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI *(all. ….)*

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. …….. Notaio in ……. alla data del ……., implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di ….. _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio ***(all. …)***) alla data del ____ si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

……

- **Misure Penali**

……

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

……

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

……

Eventuali note:

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il …… ai nn. ……. derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio ……. in data ……. rep. …….

a favore …….. con sede in ……. c.f. ……

contro ……..

Importo ipoteca € …….. di cui € …… di capitale…….. eventuale durata del vincolo ….

Grava ……

Ipoteca giudiziale iscritta il …… ai nn. ……. derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio ……. in data ……. rep. …….

a favore …….. con sede in ……. c.f. ……

contro ……..

Importo ipoteca € …….. di cui € …… di capitale……..

Grava ……

Ipoteca legale iscritta il …… ai nn. ……. derivante da …… ……. in data ……. rep. …….

a favore …….. con sede in ……. c.f. ……

contro ……..

Importo ipoteca € …….. di cui € …… di capitale……..

Grava ……

- **Pignoramenti**

Pignoramento del …… rep. ….. trascritto il …… ai nn. ……. contro …….. per la quota di 1/1 del diritto di piena

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

proprietà in favore di ……. con sede in …… c.f.

- **Altre trascrizioni**

  ……

5.3. Eventuali note/osservazioni

……

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio ___ con sede in ___ che ha fornito le informazione che seguono ***(all. ...)***

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile ____/_____: €

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: €

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del __ gravanti sull'immobile per €

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: ……..

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

……..

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si/no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del/dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di ___in ____ e risulta conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

(in caso di stima di terreni) si allega certificato di destinazione urbanistica (all…)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

……..……..……

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune *(all. ….)*:

- Denuncia per Opere Edilizie n. …… del ……
- Autorizzazione di Abitabilità n. …… del ……
- ……..
- ……..
- ……..

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

- Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme/non conforme ……

Gli abusi consistono in …… (descrizione analitica degli abusi, eventualmente con raffronto tra la planimetria dello stato di fatto e quella assentita nei titoli edilizi)

sono/non sono sanabili mediante:

……..……..……

……

……

Costi stimati: ……

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme/non conforme ……

Le difformità consistono in …… (descrizione analitica delle difformità, eventualmente con raffronto tra la planimetria dello stato di fatto e quella depositata in catasto)

sono/non sono regolarizzabili mediante:

……..……..……

……

Costi stimati: ……

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	60,7	100%	60,7
balconi	mq.	6,1	30%	1,8
cantina	mq.	6,4	25%	1,6
		73,2 mq. lordi		**64,1 mq. commerciali**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	18,0	100%	18,0
		18,0 mq. lordi		**18,0 mq. commerciali**

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico–sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

9.2. Fonti d'informazione

Elenco a titolo esemplificativo

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – ……

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: …

Comune: ……

Fascia/Zona: ……..

Valore mercato prezzo min. ……. / prezzo max. ……..(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. ……. / prezzo max. ……(Euro/mq x mese)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	64,0	€ 2.000,00	€ 128.000,00

€ 128.000,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	18,0	€ 1.000,00	€ 18.000,00

€ 18.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore Lotto 1

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi €……..

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-indicative

€……..

Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni LIBERO €……..

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato: €……..

non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

……..

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

……..

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

---

Il sottoscritto Arch./Ing. ……. dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Enna li: .../...../..... l'Esperto Nominato

ALLEGATI

1) ……..

2) ……..

3) ……..

4) ……..

5) ……..

6) ……..

7) ……..

8) ……..

9) ……..

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

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

da compilarsi a cura del custode giudiziario

R.G.E. N. _____

	SI	**NO**
E’ presente il TITOLO ESECUTIVO?	☐	☐
E’ presente l’ATTO DI PRECETTO?	☐	☐

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

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 o 143 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? (**SOLO SE** procedura successiva all’11.12.14)	☐	☐
Il deposito degli stessi è avvenuto con iscrizione a ruolo nei 15 gg. dall’attestazione di consegna dell’atto da parte dell’Ufficiale Giudiziario? (**SOLO SE** procedura successiva all’11.12.14)	☐	☐
L’istanza di vendita è stata depositata entro 90 giorni dalla notifica del pignoramento (o 45 giorni per i procedimenti introdotti dal 27/6/15)? N.B. per le procedure introdotte dopo il 28.2.2023 entro 45 gironi dalla notifica del pignoramento	☐	☐
La certificazione ipocatastale è stata depositata entro 120 giorni dalla data di deposito dell’istanza di vendita (o 60 giorni per i procedimenti introdotti dal 27/6/15)?	☐	☐
N.B. per le procedure introdotte dopo il 28.2.2023 entro 45 gironi dalla notifica del pignoramento	☐	☐
→ 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?		

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

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? ☐ ☐

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

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**? ☐ ☐

→ (<u>Se sì compilare la tabella:</u>)

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

→ Il bene è stato pignorato per l’intero?

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

(**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:

_____

[ ] 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:

_____

_____

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

INFORMATIVA PER IL DEBITORE

La procedura di vendita è iscritta al n. _____ RGE

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

I creditori che sono parte di questo processo hanno chiesto al Tribunale di vendere i beni immobili pignorati di sua proprietà, per pagare, con il ricavato della vendita, tutti o parte dei suoi debiti:

- nel caso in cui il ricavato della vendita, tolte le spese della procedura, sia inferiore ai diritti dei creditori che sono parte del processo, la parte che resta rimarrà a suo carico;
- nel caso in cui, invece, il ricavato della vendita, tolte le spese della procedura, sia superiore ai diritti dei creditori che sono parte del processo, la somma che avanza le sarà restituita.

RIFERIMENTI DEL CUSTODE:

_____

_____

IL RUOLO DEL CUSTODE:

Il Giudice dell'esecuzione ha nominato custode dell'immobile il professionista (avvocato, commercialista, notaio o SIVAG) che ha fatto accesso al suo immobile, come risulta dal provvedimento di nomina che le è stato notificato.

Il custode sta facendo un primo accesso all'immobile pignorato per verificare se il bene è occupato dal debitore o da altre persone.

Tra i compiti del custode c'è anche quello di darle informazioni sul processo esecutivo e sui suoi doveri come occupante dell'immobile, che sono:

- l'occupante deve consentire i sopralluoghi dell'esperto stimatore anche all'interno dell'immobile;

- l'occupante non deve in nessun modo ostacolare o comunque rendere difficile l'attività del custode;

- nei giorni concordati con il custode, l'occupante deve farsi trovare nell'immobile per consentirne la visita da parte dei terzi interessati all'acquisto accompagnati dal custode (o da suo ausiliario);

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

- il debitore deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali e non può ricevere canoni di affitto o locazione dell'immobile, che saranno riscossi dal custode.

Il debitore potrà chiedere al custode qualsiasi ulteriore informazione.

COSA ACCADRÀ ORA:

Il giudice dell'esecuzione ha già nominato un custode e un esperto stimatore (cioè un geometra o architetto o ingegnere) per valutare il suo immobile, che, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione.

Il Giudice dell'esecuzione ha già fissato per il giorno _____ l'udienza per esaminare la relazione di stima ed in quella occasione sarà disposta la vendita dell'immobile, che avverrà orientativamente nei successivi 5/6 mesi.

Durante l'udienza verranno date disposizioni in ordine alla liberazione dell'immobile (se verrà messo in vendita l'immobile probabilmente verrà anche disposta la sua liberazione, con provvedimento che verrà eseguito dallo stesso custode), tuttavia se il giudice dovesse verificare un comportamento non collaborativo da parte sua (anche ostacolando le operazioni di stima, la visita dell'immobile ai possibili acquirenti ecc.), potrà disporre l'immediato rilascio del bene (anche prima della udienza sopra indicata).

Si sottolinea che è interesse del debitore limitare le spese della procedura, perché l'effetto esdebitativo della procedura (quanta parte del debito il debitore riesce a pagare con la vendita dell'immobile, con restituzione dell'eventuale eccedenza) si calcola alla fine della procedura sottraendo dal ricavato le spese della procedura.

L'ordine di liberazione e la sua esecuzione possono costituire titolo di preferenza per l'assegnazione di alloggi popolari.

COSA E' POSSIBILE FARE:

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

Già a questo punto la procedura ha sostenuto dei costi, che aumenteranno nel corso delle successive attività, quindi, se si vuole seguire una delle strade sotto indicate, è utile farlo il prima possibile per non sopportare maggiori costi.

Per sapere chi sono e quanti sono oggi i creditori della procedura, è possibile chiedere informazioni al custode.

OCC: con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi, composto da professionisti che analizzano l'intera situazione debitoria del debitore (tenendo conto anche dei creditori che non stanno agendo in questa procedura), è possibile individuare una soluzione globale dell'insolvenza che, eventualmente anche attraverso la vendita dell'immobile, potrà consentire in alcuni casi la totale cancellazione di tutti i debiti.

CONVERSIONE: Se lei può pagare tutto, è possibile chiedere di farlo a rate, per un massimo di 36, ma potrà farlo solo versando subito una somma pari ad un quinto dei debiti contenuti nella procedura.

Per farlo è necessario presentare al giudice un'istanza (conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 del codice di procedura civile).

L'istanza può essere fatta anche senza assistenza di un avvocato e va depositata in cancelleria con un libretto nominativo intestato alla procedura esecutiva con una somma pari ad un quinto del totale dei crediti contenuti nella procedura (creditore procedente e tutti i creditori intervenuti).

L'istanza va depositata entro l'udienza: l'istanza di conversione è, infatti, inammissibile se presentata dopo che il giudice abbia autorizzato la vendita del bene o disposto la sua assegnazione.

Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni al custode.

Il Giudice, se accoglie l'istanza calcolerà la somma totale da pagare successivamente a rate, comprendendo anche le spese di procedura (pignoramento, esperto, custode ecc.) e degli avvocati dei creditori, spese che aumentano via via con il passare del tempo: è pertanto suo interesse attivarsi il prima possibile.

ACCORDO CON I CREDITORI: Se lei è in grado di pagare solo una parte dei suoi debiti, è necessario proporre – a tutti i creditori che partecipano alla procedura - un accordo, secondo le sue possibilità.

Un accordo potrebbe prevedere ad esempio una riduzione del capitale e/o degli interessi, in misura varia (e che dipende da molteplici fattori: valore del bene pignorato, serietà della proposta, tempi di pagamento ecc.), ed anche una dilazione nei pagamenti.

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

I creditori in genere sono disponibili ad esaminare proposte serie, anche a costo di una decurtazione del proprio credito o della concessione di rateazioni.

Qualsiasi trattativa deve essere condotta con tutti i creditori che partecipano al processo: basta infatti che un solo creditore chieda la vendita perché si debba disporre la vendita.

Per i motivi già illustrati è consigliabile che anche le proposte transattive siano fatte ai creditori il più presto possibile.

L'accordo potrebbe portare ad una **sospensione della procedura esecutiva** su domanda di tutti i creditori per una durata fino a 2 anni, domanda che deve essere fatta entro 20 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte per la vendita fissata dal professionista delegato. Attenzione che il mancato rispetto degli accordi può indurre ciascun creditore a interrompere la sospensione e chiedere la vendita. La sospensione può essere chiesta una sola volta.

VENDITA PRIVATA: L'esistenza del pignoramento non impedisce la vendita dell'immobile da parte sua, purché vi sia il consenso dei creditori - ai quali sarà versato il ricavato della vendita, nei limiti del loro credito. In questo caso i creditori contestualmente all'incasso delle somme autorizzeranno la cancellazione delle eventuali ipoteche e del pignoramento.

La soluzione di trovare un acquirente "privato" è preferibile se il valore di stima dell'immobile è inferiore alla somma dei debiti e si trova un accordo con i creditori a saldo e stralcio delle loro richieste, così che una volta venduto il bene non vi siano debiti residui.

AVVERTENZA SU RESIDENZA O DOMICILIO:

Se non lo ha già fatto, a seguito della notifica del pignoramento, il debitore può fare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del Tribunale di Enna.

In mancanza della dichiarazione di residenza o della elezione di domicilio tutti gli atti e gli avvisi a lei diretti saranno comunicati presso la cancelleria.

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d

Di questi avvisi, pertanto, potrebbe non avere mai effettiva conoscenza e la procedura potrebbe concludersi validamente nei suoi confronti senza che lei ne abbia saputo più nulla.

Se lei intende contestare il diritto di procedere ad esecuzione forzata dei creditori in relazione a fatti già verificatisi alla data di emanazione delle ordinanze di vendita ovvero di assegnazione (ad esempio pagamento del debito ovvero caducazione del titolo esecutivo) o che i beni non possono essere pignorati, ricordi che l'opposizione all'esecuzione può essere proposta solo prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione.

AVVERTENZE PER I COMPROPRIETARI:

I creditori hanno chiesto di vendere la parte dell'immobile di proprietà del debitore, allo scopo di pagare, con il ricavato, i debiti.

Anche se voi comproprietari non siete debitori, il Tribunale può vendere tutto l'immobile (e quindi anche la vostra quota), salvo poi restituirvi la vostra parte del ricavato, dedotte le spese.

Se intendete acquistare la quota del debitore, fatelo presente al giudice o al custode.

In tal caso, si potrà procedere allo scioglimento della comunione con un processo di divisione che si svolge dinanzi allo stesso giudice dell'esecuzione; la somma versata per l'acquisto della quota si sostituirà alla quota pignorata ed il bene verrà attribuito per intero ad uno o più dei comproprietari, diversi dal debitore, che ne abbiano fatto richiesta e pagato la quota.

L'altra soluzione per evitare la vendita è che raggiungiate un accordo con i creditori pagando i debiti per conto dell'esecutato.

Firmato Da: PALAZZO DAVIDE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5573aedd81b8773d