



TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CIRCOLARE

avente per OGGETTO:

Introduzione di modelli standard per le relazioni di stima dei beni pignorati

Il giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Spoleto dott. Alberto Cappellini, rilevato che già da tempo le “*Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida*”, adottate con delibera CSM del 11.10.2017 suggeriscono agli Uffici esecuzioni dei vari Tribunali di assicurare che “*la relazione di stima venga redatta secondo uno schema standardizzato. Essa sarà così leggibile in modo agevole, a beneficio tanto del magistrato, quanto delle parti e, soprattutto, degli offerenti. In particolare, la chiarezza della descrizione del compendio, l’esplicitazione dei criteri di stima, la comparabilità tra perizie di beni diversi, atta a facilitarne il confronto, costituiranno potenti fattori per rendere appetibile il bene e stimolare l’interesse del mercato*” (§ 11); rilevato, poi, che più di recente l’art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. è stato innovato dal D.Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, come modificato dalla L. 29 dicembre 2022, n. 197 (c.d. “*riforma Cartabia*”), il quale ha introdotto un quinto comma a mente del quale “*La relazione di stima è redatta in conformità a modelli predisposti dal giudice dell’esecuzione*”; rilevato che la predetta normativa è cogente solo per le procedure introdotte a partire dal 1.3.2023, ma ritenuto al contempo che la *ratio* di una simile innovazione, che recepisce e cristallizza le indicazioni già fornite dalle “*Buone prassi*” CSM del 2017 e le motivazioni ad esse sottese e che più sopra sono state riportate, le quali sono appieno condivise dallo scrivente, impongano l’adozione di un meccanismo di standardizzazione delle relazioni di stima che valga per tutti gli incarichi a CTU d’ora in poi conferiti, a prescindere dall’anzianità del fascicolo (per quanto verosimilmente saranno comunque ben pochi i fascicoli “*pre-Cartabia*” ad andare incontro a nomine di esperti stimatori *ex novo*, trattandosi di atto iniziale della procedura esecutiva stessa); ritenuto, quindi, necessario dare attuazione alle previsioni sopra richiamate; vista l’offerta a carattere gratuito pervenuta da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. relativa all’utilizzo del portale procedure.it con particolare riferimento al servizio “*Procedure.it - Perizie di stima*”, software

dedicato ai CTU proprio per la redazione standardizzata delle perizie di stima di beni immobili nelle esecuzioni immobiliari;

valutata l'affidabilità del servizio stesso, peraltro già in uso in moltissimi altri Tribunali;

rilevato, peraltro, come l'adozione di un meccanismo per la redazione delle perizie di stima attraverso apposito *software* quale quello sopra indicato permetta non soltanto di raggiungere il risultato della standardizzazione dei modelli, ma anche quello di assicurare che la CTU sia sempre depositata in formato conforme agli schemi XSD di cui alle specifiche tecniche ministeriali secondo il loro più recente aggiornamento; permettendo così peraltro il corretto popolamento del fascicolo informatico sull'applicativo SIECIC mediante l'introduzione fin dall'origine dei vari metadati (ad es. la suddivisione in lotti) necessari alla corretta gestione del ruolo sul piano informatico e statistico;

ciò premesso, dispone quanto segue.

(1) Tutti i provvedimenti di nomina dell'esperto stimatore emessi successivamente alla presente circolare saranno conformi al modello di provvedimento in allegato alla circolare stessa, che comprende l'indicazione di redigere la perizia avvalendosi del portale procedure.it e riproduce lo schema dei quesiti già precedentemente adottato, integrato dai vari *link* al portale da utilizzare per la redazione della perizia.

Unica novità sostanziale nel novero dei quesiti consiste nell'introduzione del n. 22), nel quale si indica espressamente al CTU di effettuare documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno degli ambienti oggetto di stima. Trattasi peraltro di attività che veniva comunque già di fatto svolta sostanzialmente da tutti gli esperti stimatori, ma che trova adesso espressa cristallizzazione.

(2) A livello "temporale", si chiarisce fin d'ora che:

- gli incarichi con **provvedimenti di nomina emessi DOPO l'emanazione della presente circolare seguiranno il "nuovo" regime**, indicato nel provvedimento stesso;
- gli incarichi con **provvedimenti di nomina emessi PRIMA dell'emanazione della presente circolare continueranno invece a seguire il "vecchio" regime**, secondo le indicazioni del provvedimento: pertanto, sia le stime in corso, sia anche quelle che devono ancora iniziare (ad esempio per cui non sia ancora stato depositato giuramento), ma per cui sia già stato emesso provvedimento di nomina "vecchio modello", continueranno ad essere regolate dal regime pregresso;
- al fine di evitare confusione, lo scrivente sospenderà momentaneamente per alcune settimane i provvedimenti di nomina dei CTU, e riprenderà poi solo successivamente all'evento di presentazione della piattaforma di cui al punto (3);

(3) Per quanto attiene alla formazione dei CTU con riguardo all'utilizzo della piattaforma, si indica fin d'ora che verrà organizzato un evento di presentazione nel mese di marzo 2025, del quale verrà data comunicazione con indicazione della data esatta mediante comunicazione, da parte del Tribunale, della relativa locandina agli Ordini coinvolti, agli indirizzi di posta elettronica dei singoli CTU stimatori iscritti presso il Tribunale, nonché mediante pubblicazione sul sito internet del

Tribunale. Dal canto suo, anche Aste Giudiziarie pubblicherà l'evento nelle forme ritenute più adeguate al fine di ottenere la massima diffusione della notizia agli interessati.

L'evento si svolgerà in forma di webinar al fine di facilitare la più ampia possibile partecipazione degli interessati e in esso verrà illustrato il funzionamento della piattaforma e si darà risposta ai quesiti in merito dei partecipanti.

Successivamente, per eventuali quesiti e/o difficoltà nell'utilizzo della piattaforma, il CTU potrà avvalersi del servizio di assistenza fornito dalla società, i cui contatti sono indicati nel provvedimento di nomina stesso.

(4) Al fine di assicurare l'effettività dell'innovazione, si indica fin d'ora che, per gli incarichi conferiti con il "nuovo" modello che prevede l'utilizzo obbligatorio della piattaforma procedure.it, non si riterrà validamente espletato l'incarico qualora compiuto secondo le modalità precedenti, con quanto ne consegue, anche in punto di liquidazione dei compensi e di valutazione del nominativo per ulteriori nomine.

In particolare, la Cancelleria è fin d'ora espressamente autorizzata e invitata a rifiutare – limitatamente, si ribadisce, agli incarichi conferiti con il "nuovo" modello di provvedimento – i depositi delle perizie in modalità "atto generico" o comunque non redatti attraverso il portale indicato nella presente circolare.

Si invita la Cancelleria ad inviare copia della presente circolare al Presidente, anche per l'inserzione nel sito internet del Tribunale; all'Ordine degli Avvocati di Spoleto; al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati, all'Ordine degli Ingegneri e all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Perugia; ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.

Si invitano tutti a dare la più ampia diffusione al presente documento.

Allegato: modello del "nuovo" provvedimento di nomina del CTU con segnate in rosso le novità.

Spoleto, 6 febbraio 2025

Il giudice dell'esecuzione

Alberto Cappellini

Depositato in Cancelleria

Il Direttore

Maria Letizia Simoncini

N. ~~\$\$\$numero_ruolo\$\$\$~~/~~\$\$\$anno_ruolo\$\$\$~~ R. G. E.



TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**NOMINA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. E
FISSAZIONE UDIENZA EX ARTT. 569 O 600 C.P.C.**

Il giudice dell'esecuzione dott. Alberto Cappellini,

vista l'istanza di vendita e la documentazione ipotecaria e catastale / relazione notarile depositate;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., debba procedersi alla nomina di un esperto per la valutazione dei beni pignorati e per la conseguente determinazione del prezzo base di vendita;

visti gli artt. 568 e 569, primo comma, c.p.c., 173 *bis* disp. att. c.p.c.;

NOMINA

quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati il _____ con studio in _____;

indica sin da ora che l'esperto dovrà rispondere ai seguenti quesiti con relazione scritta **utilizzando a tal fine la piattaforma web www.procedure.it della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (contattabile via mail all'indirizzo staff@procedure.it o telefonicamente al n. 0586 – 20141 e collegandosi, solo la prima volta, all'indirizzo www.procedure.it/richiestaattivazione.aspx per richiedere l'attivazione del profilo e le credenziali personali per l'accesso all'area riservata):**

*“1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei (**link “Completezza documentazione ex art. 567”**);*

*2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato (**link “Allegati”**);*

3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di

cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.) ([link "Provenienza ventennale"](#) e ["Patti"](#));

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.) ([link "Vincoli od oneri condominiali"](#));

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto ([link "Servitù, censo, livello, usi civici"](#));

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari ([link "Formalità pregiudizievoli"](#));

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; ([link "Dati generali e ubicazione"](#), ["Caratteristiche costruttive prevalenti"](#), ["Consistenza immobile"](#), ["Stato conservativo"](#)); confini (nel caso di terreni) ([link "Confini"](#)); dati catastali attuali ([link "Dati Catastali"](#)); eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ([link "Parti comuni"](#)). Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8) verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via ([link "Precisioni"](#));

9) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento ([link "Cronistoria catastale"](#) e [link "Dati catastali"](#) – sezione ["Corrispondenza catastale"](#)) evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

10) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

11) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica ([link "Normativa urbanistica"](#) e ["Allegati"](#));

12) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati ([link "Regolarità edilizia"](#));

13) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte ([link "Stato di occupazione dell'immobile"](#));

14) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici ([link "Titolarità dell'immobile"](#) e ["Allegati"](#));

15) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario) ([link "Allegati"](#));

16) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento ([link "Regolarità edilizia"](#) – sezione ["Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità"](#));

17) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione ([link "Riserve e particolarità da segnalare"](#) ["Criteri formazione lotti"](#) e ["Formazione lotti"](#));

18) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo

aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive ([link "Stima" e "Stima lotto" – sezione "Deprezzamento"](#));

19) se l'immobile è pignorato solo pro-quota ([link "Consistenza immobile" – sezione "Bene comodamente divisibile in natura"](#)):

- a) dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

20) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero ([link "Stima"](#));

21) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno ([link "Stima"](#));

22) [allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti \(terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi\), avendo cura di non ritrarre volti di persone, fotografie o targhe e cercando di inquadrare sempre ed esclusivamente il bene pignorato così da evitare di creare confusione con immobili di terzi, in considerazione del fatto che tale documentazione è destinata alla pubblicazione su internet;](#)

DISPONE

che l'esperto depositi nel fascicolo telematico della procedura una **dichiarazione di giuramento**, redatta secondo il modello all'uopo fornito per le vie brevi dalla Cancelleria, **tassativamente entro la data del ____**;

l'incarico deve intendersi conferito con l'accettazione del deposito da parte della Cancelleria, senza adozione di ulteriori provvedimenti da parte del G.E., qualora la dichiarazione di giuramento pervenga entro il termine suindicato;

qualora, invece, alla scadenza del termine il giuramento non sia stato depositato, ovvero venga poi depositato in ritardo, l'incarico deve intendersi come non conferito e il CTU non potrà compiere alcuna attività né ottenere compensi, salvo espresso provvedimento del G.E. che autorizzi il giuramento tardivo e che indichi, del caso, nuovi termini;

DISPONE

che l'esperto provveda al deposito della relazione di stima, **completa di tutti gli allegati indicati, sia**

in versione integrale che in versione conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita (*link "Anteprima perizia" estraendo l'elaborato in duplice versione sia tramite l'opzione "Versione integrale" da utilizzare come atto principale per il deposito che tramite l'opzione "Versione per la privacy", da inserire tra gli allegati*), **entro e non oltre 150 giorni dal termine suindicato entro il quale deve essere depositato il giuramento in telematico;**

INVITA

il CTU nominato, terminata la relazione, ad inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.*, a mezzo posta elettronica certificata qualora le parti abbiano ivi eletto il proprio domicilio digitale, ovvero in mancanza a mezzo posta ordinaria;

le parti potranno effettuare per l'udienza osservazioni sulla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette osservazioni al perito, secondo le medesime modalità sopra indicate (via PEC ovvero, in mancanza, a mezzo posta ordinaria); **in tal caso il CTU provvederà a depositare per l'udienza una breve nota di chiarimenti in relazione a tali osservazioni;**

FISSA

per la comparizione del debitore, del creditore procedente e degli eventuali creditori intervenuti, degli eventuali comproprietari e creditori aventi un diritto di prelazione risultante da pubblici registri e non intervenuti, **l'udienza del _____ (sostituita, ai sensi dell'art. 127 *ter* c.p.c., dal deposito di note difensive nel termine perentorio del giorno dell'udienza sostituita);**

più in particolare:

- **se l'immobile è pignorato per l'intero, l'udienza è chiamata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.**, e le parti potranno dunque proporre osservazioni alla perizia depositata (nel rispetto della procedura suindicata di previo invio delle medesime osservazioni al CTU almeno 15 giorni prima), ovvero potranno fare osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita;
- a pena di decadenza, debbono essere proposte non oltre l'udienza *ex art. 569 c.p.c.* le opposizioni di cui all'art. 615 c.p.c., ovvero le opposizioni agli atti esecutivi (già compiuti) per le quali la parte non sia ancora decaduta dal diritto di proporre;
- a pena di decadenza, deve essere proposta non oltre l'udienza in questione istanza di conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 c.p.c.; a tal fine, non oltre trenta giorni prima dell'udienza, il creditore pignorante e i creditori già intervenuti ai sensi dell'art. 499 c.p.c. depositeranno 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'art. 495 c.p.c., per l'ipotesi in cui sia proposta e ammessa la

conversione del pignoramento, 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;

- all'udienza in questione **le parti sono poi invitate a contraddire in ordine all'eventuale pronuncia di ordine di liberazione degli immobili pignorati, contestuale all'emissione dell'ordinanza di vendita**, qualora i medesimi non siano abitati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, oppure siano occupati da soggetti privi di titolo opponibile alla procedura;
- **se l'immobile è pignorato pro-quota, l'udienza è chiamata ai sensi dell'art. 600 c.p.c.**; gli eventuali interessati dovranno proporre, non oltre l'udienza, a pena di decadenza, istanza per chiedere la separazione della quota in natura spettante al debitore; **qualora non sia ancora stato dato avviso ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari, il creditore pignorante provvederà a farlo con notifica ai medesimi entro 30 giorni prima dell'udienza**, provvedendo altresì a depositare in telematico prova dell'avvenuta comunicazione entro 10 giorni prima dell'udienza indicata; l'avviso, in particolare, conterrà le indicazioni di cui all'art. 180, primo comma, disp. att. c.p.c., oltre che l'indicazione della data dell'udienza ex art. 600 c.p.c. (art. 180, secondo comma, disp. att. c.p.c.), specificando altresì che l'udienza si terrà in forma cartolare; **se invece sono stati già effettuati gli avvisi ex art. 599 c.p.c., il creditore pignorante provvederà nei medesimi termini suindicati a notificare ai comproprietari un avviso integrativo nel quale sia indicata la data dell'udienza cartolare ex art. 600 c.p.c.** in cui gli stessi sono invitati a comparire mediante deposito di note difensive (art. 180, secondo comma, disp. att. c.p.c.; tale data, individuata per la prima volta nel presente provvedimento, non può evidentemente essergli già stata comunicata nel primo avviso) nonché a depositare nel fascicolo telematico prova dell'avvenuta comunicazione;
- **se l'immobile è pignorato contro il terzo proprietario (art. 603 ss. c.p.c.)**, il creditore procedente provvederà a notificare avviso al debitore con cui questi venga convocato per l'udienza ex art. 569 c.p.c. (giacché possa essere sentito, al pari del terzo, ai sensi dell'art. 604 c.p.c., e ciò indipendentemente dal fatto che il pignoramento sia stato notificato anche al debitore oppure non gli sia stato notificato – come pure è consentito dell'art. 604 c.p.c.); **la notifica dovrà avvenire entro 30 giorni prima dell'udienza**, e il creditore provvederà altresì a depositare in telematico prova dell'avvenuta comunicazione entro 10 giorni prima dell'udienza indicata; in particolare, nella convocazione dovrà essere specificato che l'udienza si terrà in forma cartolare;
- **qualora l'udienza ex art. 569 o 600 c.p.c. venga differita, il creditore è fin d'ora avvertito che dovrà provvedere a rinotificare la convocazione ai comproprietari** (in caso di udienza ai sensi dell'art. 600 c.p.c.) **ovvero al debitore** (nel caso di esecuzione contro il terzo proprietario), **indicando la data della nuova udienza** (e rispecificandone la forma cartolare, nel caso in cui tale forma col differimento sia confermata), secondo quanto più sopra meglio specificato, sempre **entro il termine di 30 giorni prima della nuova udienza**, e sempre depositando altresì prova dell'avvenuta comunicazione entro 10 giorni prima della nuova udienza indicata;

MANDA

la Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento all'esperto; per la notifica al

creditore procedente e ai creditori intervenuti; per la notifica al debitore (che avverrà presso la Cancelleria nel caso in cui il debitore non abbia effettuato la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio *ex art. 492 c.p.c.*).

Spoletto, _____

Il giudice dell'esecuzione

Alberto Cappellini