

## INDICE SOMMARIO

<i>Gli autori</i> . . . . .	1
-----------------------------	---

### PREMESSA

di FRANCO DE STEFANO

1. L'esecuzione forzata come riaffermazione del diritto . . . . .	5
1.1. L'esecuzione: un « male » necessario . . . . .	5
1.2. L'esecuzione civile sempre più all'attenzione del legislatore . . . . .	7
1.3. Insomma, perché l'esecuzione? . . . . .	8
1.4. Un « passaporto » per il processo . . . . .	9
1.5. Certezza, liquidità ed esigibilità del credito . . . . .	10
1.6. Funzione dell'esecuzione . . . . .	11
2. L'esternalizzazione nel processo esecutivo . . . . .	12
3. Le ragioni della stima . . . . .	13
4. La custodia dell'immobile pignorato . . . . .	14
4.1. Le ragioni del custode diverso dal debitore . . . . .	14
4.2. La progressione disegnata dalle Riforme dal 2006: rinvio . . . . .	15
5. La delega di funzioni giurisdizionali esecutive proprie . . . . .	16
5.1. Delega come sostituzione di soggetti . . . . .	16
5.2. Dalla discrezionalità alla normale obbligatorietà della delega . . . . .	17
6. Le esecuzioni civili quale attuazione del P.N.R.R. . . . .	18

### PARTE PRIMA

### ESPROPRIAZIONE FORZATA IMMOBILIARE

#### Capitolo 1

#### L'ESPROPRIAZIONE FORZATA IMMOBILIARE ED I SUOI ISTITUTI

di ALESSANDRO AULETTA

1. L'espropriazione immobiliare: un breve <i>excursus</i> delle modifiche normative degli ultimi anni, nel senso dell'efficienza ed efficacia del processo esecutivo . . . . .	25
2. Il pignoramento immobiliare . . . . .	31
2.1. <i>segue</i> : l'oggetto del pignoramento . . . . .	33
2.1.1. Erronea indicazione dell'identificativo catastale ed erronea descrizione materiale dell'unità . . . . .	33
2.1.2. Erronea individuazione del diritto oggetto di pignoramento . . . . .	37
2.1.3. La rettifica o la rinnovazione del pignoramento . . . . .	43
2.2. <i>segue</i> : le pertinenze, gli accessori e i frutti. In particolare: il pignoramento degli immobili destinati a parcheggi . . . . .	45

2.3.	Nullità del pignoramento per indisponibilità dell'oggetto o per inesistenza giuridica del soggetto passivo . . . . .	49
2.4.	Impignorabilità dei beni costituiti in fondo patrimoniale . . . . .	55
3.	L'ingiunzione al debitore e la competenza dell'ufficiale giudiziario; il "nuovo" avvertimento circa la preclusione prevista dall'art. 615, comma 2, c.p.c. . . .	57
4.	La trascrizione del pignoramento e la relativa efficacia; la iscrizione a ruolo e la formazione del fascicolo d'ufficio . . . . .	59
5.	I pignoramenti successivi . . . . .	67
6.	L'espropriazione di beni indivisi . . . . .	68
7.	L'assegnazione nell'espropriazione forzata immobiliare . . . . .	68
7.1.	Aspetti classificatori . . . . .	68
7.2.	L'assegnazione dell'immobile pignorato . . . . .	70
7.3.	Natura del termine per la presentazione dell'istanza di assegnazione e "conoscibilità" della stessa da parte degli interessati . . . . .	73
7.4.	L'assegnazione a favore di terzo . . . . .	75

## **PARTE SECONDA**

### **LA STIMA DEL BENE PIGNORATO**

#### Capitolo 2

#### STIMA DEL BENE PIGNORATO: PRINCIPI NORMATIVI E GIURISPRUDENZIALI

di ROSARIA GIORDANO

1.	Premessa . . . . .	79
2.	Nomina . . . . .	80
3.	Accettazione dell'incarico . . . . .	81
4.	Accesso <i>in loco</i> . . . . .	82
5.	Valutazione dell'immobile . . . . .	83
5.1.	Rapporti tra valore di stima e prezzo di vendita . . . . .	87
5.2.	Rapporti del valore di stima con il "giusto prezzo" <i>ex art. 586 c.p.c.</i> . . . . .	89
6.	Compenso e rimborso spese . . . . .	91
7.	Responsabilità . . . . .	96

#### Capitolo 3

#### L'ATTIVITÀ DELL'ESPERTO NEL PROCESSO ESECUTIVO

di ANTONINO ERRA

1.	La figura dell'esperto stimatore: analogie e differenze con il C.T.U. . . . .	100
2.	I quesiti affidati all'esperto . . . . .	107
3.	Il giuramento dello stimatore e l'accettazione dell'incarico . . . . .	113
4.	Controllo della documentazione <i>ex art. 567, comma 2, c.p.c.</i> Rispetto dei termini. Estratto catastale attuale e storico . . . . .	114
5.	La continuità delle trascrizioni nel ventennio . . . . .	119
6.	L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio . . . . .	122
7.	L'accesso ai luoghi. La prima attività fra tutte . . . . .	127
8.	Le indagini presso il Comune . . . . .	128

9. Le indagini catastali. Approfondimenti . . . . .	133
10. Il certificato di destinazione urbanistica . . . . .	135
11. Cosa fare dopo. Si comincia con le attività peritali vere e proprie . . . . .	135
12. Art. 568, comma 2, c.p.c. Determinazione del valore dell'immobile . . . . .	137
13. Criterio di calcolo delle consistenze. Determinazione della superficie commerciale . . . . .	138
14. Superficie commerciale e superficie netta calpestabile . . . . .	138
15. La determinazione del valore di mercato del bene pignorato . . . . .	141
16. Il processo generale di stima . . . . .	142
17. La stima particolareggiata . . . . .	144
18. Un particolare tipo di stima in caso di immobili abusivi . . . . .	147
19. Aggiunte e detrazioni al valore per unità di superficie . . . . .	149
20. Valore di mercato. Riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto . . . . .	150
21. Oneri derivanti da una eventuale regolarizzazione urbanistica . . . . .	151
22. La sommaria descrizione del bene, lo stato di uso e manutenzione ed il possesso. Profili fiscali collegati al trasferimento . . . . .	153
23. I vincoli e gli oneri non eliminabili con la procedura esecutiva: la prelazione sul bene . . . . .	154
24. Altri vincoli non eliminabili con la procedura esecutiva: contratti incidenti sull'attitudine edificatoria . . . . .	157
25. Vincoli opponibili alla procedura esecutiva: la locazione di immobili. Indagini presso l'Agenzia delle Entrate . . . . .	158
26. Gli oneri condominiali e gli eventuali giudizi pendenti sul bene pignorato . . . . .	162
27. L'assegnazione dell'immobile pignorato al coniuge separato . . . . .	166
28. Il pignoramento dei beni gravati da uso civico . . . . .	166
29. Esecuzione forzata e presenza di livelli o canoni enfiteutici . . . . .	169
30. Le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento . . . . .	171
31. Formalità, vincoli e oneri che non saranno cancellati con il decreto di trasferimento . . . . .	172
32. Formalità, vincoli e oneri che saranno sottoposti al vaglio del giudice per l'eventuale cancellazione . . . . .	173
33. Immobile pignorato edificato in seguito a lottizzazione abusiva . . . . .	173
34. Immobili destinati a parcheggio . . . . .	173
35. Immobili pignorati costruiti in regime di edilizia convenzionata e vendita forzata . . . . .	178
36. Immobili pignorati e sopravvenuti procedimenti espropriativi della P.A. . . . .	181
37. Immobile pignorato gravato da usufrutto. Valore della nuda proprietà . . . . .	182
38. Uso ed abitazione . . . . .	185
39. L'agibilità degli edifici . . . . .	185
40. La rimozione del materiale rinvenuto nell'immobile staggito . . . . .	189
41. La formazione dei lotti . . . . .	191
42. La responsabilità civile e penale dell'esperto . . . . .	192
43. Il compenso dell'esperto . . . . .	196
44. L'esperto e la riservatezza (o privacy) . . . . .	198
45. L'invio della perizia di stima alle parti del processo esecutivo e deposito a mezzo PCT . . . . .	203
46. Gli immobili abusivi: il quadro normativo . . . . .	205
47. <i>segue</i> : l'immobile non ultimato o con titolo abilitativo scaduto . . . . .	219
48. Esempi pratici . . . . .	221

**PARTE TERZA**  
**LA CUSTODIA DEL BENE PIGNORATO**

Capitolo 4

PRINCIPI NORMATIVI E GIURISPRUDENZIALI

di ALESSANDRO AULETTA

1.	Inquadramento normativo e dogmatico della custodia giudiziale . . . . .	265
2.	Le diverse tipologie di custodia giudiziale . . . . .	269
3.	Il problema della soggettività della custodia giudiziale . . . . .	270
4.	Il debitore-custode <i>ex lege</i> e l'autorizzazione ad abitare l'immobile . . . . .	273
5.	La sostituzione del custode-debitore e nomina anticipata del custode, anche alla luce della riforma Cartabia . . . . .	275
6.	I compiti del custode giudiziario: l'amministrazione e la gestione attiva del compendio immobiliare pignorato; l'esercizio delle azioni giudiziarie occorrenti a conseguire la disponibilità del bene . . . . .	278
7.	Le spese di custodia: la discussa categoria della prededuzione nell'ambito dell'esecuzione individuale . . . . .	282

Capitolo 5

L'ATTIVITÀ E LA FUNZIONE DEL CUSTODE

di ANNAMARIA CRESCENZI

1.	Il custode: natura giuridica, poteri e funzione . . . . .	289
2.	La nomina e le attività preliminari . . . . .	297
	2.1. I presupposti . . . . .	297
	2.2. La verifica del fascicolo d'ufficio . . . . .	300
	2.3. I compiti del custode e del debitore esecutato . . . . .	304
	2.4. L'accesso al bene . . . . .	306
	2.5. La relazione a seguito dell'accesso al bene . . . . .	310
	2.6. Le relazioni periodiche . . . . .	311
3.	I compiti e le operazioni del custode . . . . .	312
	3.1. La conservazione del bene . . . . .	314
	3.2. L'amministrazione del bene . . . . .	316
	3.3. Le altre attività precedenti la vendita a fini liquidatori . . . . .	325
	3.4. La liberazione dell'immobile: premessa . . . . .	328
4.	La liberazione dell'immobile pignorato . . . . .	330
	4.1. L'ordine di liberazione . . . . .	336
	4.2. Il provvedimento . . . . .	340
	4.3. L'opposizione avverso l'ordine di liberazione . . . . .	344
	4.4. L'esecuzione dell'ordine di liberazione <i>ante</i> riforma 2016 . . . . .	346
	4.5. L'esecuzione dell'ordine di liberazione <i>post</i> riforma 2016 . . . . .	348
	4.6. L'esecuzione dell'ordine di liberazione come novellato dalla l. n. 12/2019 e dal d.lgs. n. 149/2022 . . . . .	355
	4.7. La presenza nell'immobile da liberare di beni mobili del debitore o di terzi . . . . .	361
	4.8. L'efficacia dell'ordine di liberazione nei confronti dei terzi . . . . .	364
	4.9. Problematiche in sede di attuazione dell'ordine di liberazione . . . . .	371

5.	Il custode nel giudizio di divisione endoesecutiva . . . . .	373
6.	La legittimazione attiva e passiva del custode . . . . .	374
6.1.	Le azioni contrattuali: la locazione . . . . .	377
6.2.	Il contratto di comodato . . . . .	379
6.3.	L'affitto di fondo rustico . . . . .	380
6.4.	L'inopponibilità del contratto di godimento per canone vile <i>ex art.</i> 2923, comma 3, c.p.c. . . . .	381
6.5.	L'azione per dichiarazione di simulazione . . . . .	382
6.6.	L'azione revocatoria . . . . .	383
6.7.	L'azione di risarcimento danni per illegittima detenzione . . . . .	383
6.8.	La legittimazione passiva . . . . .	385
7.	Il rendiconto . . . . .	386
8.	Il compenso . . . . .	388
9.	La responsabilità del custode . . . . .	394
9.1.	La responsabilità civile . . . . .	396
9.2.	La responsabilità penale . . . . .	401
10.	Casi pratici . . . . .	404

## Capitolo 6

### PROFILI TRIBUTARI DELL'ATTIVITÀ DEL CUSTODE

di GIOVANNI ALARI

1.	La figura del custode giudiziario nell'ottica fiscale . . . . .	419
1.1.	Manca la disciplina positiva . . . . .	420
1.2.	I documenti di prassi dell'Amministrazione Finanziaria ed il conseguente ruolo tributario del custode . . . . .	421
2.	Gli aspetti fiscali della custodia giudiziaria . . . . .	424
2.1.	L'Imposta sul Valore Aggiunto . . . . .	425
2.2.	L'Imposta di registro . . . . .	427
2.3.	L'Imposta sui redditi . . . . .	433
2.4.	L'Imposta IMU . . . . .	435

## PARTE QUARTA

### LA DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

## Capitolo 7

### LA VENDITA NELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE: PRINCIPI NORMATIVI E GIURISPRUDENZIALI

di PASQUALINA FARINA

1.	Inquadramento normativo e dogmatico della vendita forzata . . . . .	439
1.1.	Le modalità della vendita forzata . . . . .	441
2.	Gli effetti sostanziali della vendita forzata . . . . .	443
3.	La cessazione della vendita forzata . . . . .	449
4.	La vendita diretta . . . . .	451
5.	L'ordinanza di autorizzazione alla vendita . . . . .	455
6.	La pubblicità della vendita . . . . .	463

7.	Il subprocedimento di vendita . . . . .	469
8.	<i>segue</i> : la disciplina dell'assegnazione ed il (complesso) coordinamento con il regime delle offerte . . . . .	475
9.	L'aggiudicazione . . . . .	479
10.	La decadenza dell'aggiudicatario e la rateizzazione . . . . .	487
11.	Ipotesi marginali di sopravvivenza dell'incanto . . . . .	491
12.	L'esito negativo della vendita . . . . .	492
13.	Il decreto di trasferimento . . . . .	494
	13.1. La cancellazione delle formalità pregiudizievoli . . . . .	499
	13.2. I vincoli non cancellabili . . . . .	503

### Capitolo 8

#### LA DELEGA NELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE: PRINCIPI NORMATIVI E GIURISPRUDENZIALI

di PASQUALINA FARINA

1.	Inquadramento normativo e dogmatico della delega delle operazioni di vendita . . . . .	505
2.	La natura giuridica della delega . . . . .	507
	2.1. Il professionista delegato come ausiliario <i>sui generis</i> del giudice . . . . .	508
3.	La responsabilità del professionista delegato . . . . .	511
	3.1. La responsabilità del professionista delegato quale sostituto del giudice dell'esecuzione . . . . .	512
	3.2. La responsabilità penale del professionista delegato . . . . .	513
4.	L'ordinanza di vendita come <i>lex specialis</i> dell'espropriazione . . . . .	514
	4.1. I controlli ed i tempi della delega dopo la riforma del 2022 . . . . .	515
	4.2. L'elenco dei professionisti . . . . .	516
5.	Il reclamo sugli atti del professionista: l'art. 591-ter c.p.c. . . . .	518

### Capitolo 9

#### I CONTROLLI DEL CUSTODE. LE ATTIVITÀ DEL DELEGATO. LA VENDITA TELEMATICA

di SIMONA ROMEO

1.	La nomina del custode giudiziario . . . . .	523
	1.1. Impugnabilità dei provvedimenti di nomina e di revoca del custode giudiziario . . . . .	525
	1.2. I controlli del custode giudiziario <i>ante</i> udienza <i>ex art.</i> 569 c.p.c. . . . .	525
	1.3. I controlli del primo gruppo . . . . .	526
	1.4. I controlli del secondo gruppo . . . . .	543
	1.5. I controlli del terzo gruppo . . . . .	553
2.	L'udienza <i>ex art.</i> 569 c.p.c. . . . .	567
3.	Le attività del professionista delegato <i>ex art.</i> 591- <i>bis</i> c.p.c. . . . .	568
	3.1. La verifica delle prelazioni . . . . .	570
	3.2. Acquisto da parte di IACP di immobili aventi caratteristiche di edilizia residenziale pubblica sottoposti a procedure esecutive immobiliari o a procedure concorsuali . . . . .	573
	3.3. Il diritto di abitazione . . . . .	576

4.	I professionisti delegabili inseriti negli elenchi <i>ex art. 179-ter</i> disp. att. c.p.c. . . . .	578
4.1.	Banca dati aste giudiziarie . . . . .	581
5.	L'avviso di vendita . . . . .	583
6.	Deposito delle offerte irrevocabili d'acquisto . . . . .	589
7.	I soggetti legittimati a presentare offerte irrevocabili di acquisto . . . . .	591
8.	Deliberazione dell'offerta e gara tra gli offerenti . . . . .	593
9.	L'assegnazione del bene . . . . .	595
10.	Il Portale delle Vendite Pubbliche e la vendita telematica . . . . .	600
11.	La visita dei beni da parte dei soggetti interessati mediante Portale delle Vendite Pubbliche . . . . .	606
12.	Il decreto di trasferimento . . . . .	606
13.	Il compenso del delegato . . . . .	608
13.1.	Il decreto ministeriale 22 aprile 2021, n. 104 . . . . .	611
14.	Gli adempimenti successivi all'emissione del decreto di trasferimento . . . . .	612
15.	Redazione di note di trascrizione e di annotamenti . . . . .	615
15.1.	La compilazione del Quadro D . . . . .	620
15.2.	Tabella degli atti soggetta a trascrizione . . . . .	623
15.3.	Tabella delle categorie catastali-immobili a destinazione ordinaria - gruppo a-b-c . . . . .	624
15.4.	Compilazione modello F23 per registrazione decreto di trasferimento . . . . .	625
16.	Predisposizione della bozza del piano di riparto . . . . .	627
17.	Testo del Regolamento Europeo 1103/2016 in tema di rapporti patrimoniali tra coppie internazionali . . . . .	627
17.1.	Testo del Regolamento Europeo 1104/2016 in tema di effetti patrimoniali delle unioni registrate . . . . .	651
18.	Casi pratici . . . . .	676
19.	Manuali operativi . . . . .	681
19.1.	Manuale operativo UNIMOD . . . . .	681
19.2.	Portale delle Vendite Pubbliche, Manuale Soggetto legittimato alla pubblicazione . . . . .	738
19.3.	Portale delle Vendite Pubbliche, Manuale Offerente . . . . .	755

## Capitolo 10

### LA DISTRIBUZIONE DELLA SOMMA RICAVATA: PRINCIPI NORMATIVI E GIURISPRUDENZIALI

di VALERIO COLANDREA

1.	La fase distributiva . . . . .	771
1.1.	La disciplina processuale e l'integrazione con la normativa di diritto sostanziale . . . . .	771
1.2.	Graduazione e distribuzione . . . . .	773
2.	La massa attiva . . . . .	774
3.	I creditori legittimati a partecipare alla fase distributiva e la posizione "processuale" dei creditori intervenuti . . . . .	775
3.1.	Il deposito del titolo esecutivo e dei documenti giustificativi del credito . . . . .	775
3.2.	I creditori intervenuti e le ipotesi di "postergazione distributiva" . . . . .	777
3.3.	I creditori intervenuti senza titolo esecutivo ed il meccanismo dell'accantonamento delle somme in fase distributiva . . . . .	779
3.4.	La c.d. sostituzione esecutiva <i>ex art. 511</i> c.p.c. . . . .	781

4.	Il progetto di distribuzione . . . . .	782
4.1.	Le spese di giustizia: le spese prededucibili ed il privilegio <i>ex art. 2770</i> c.c. . . . .	782
4.2.	I privilegi speciali immobiliari . . . . .	785
4.3.	Il privilegio ipotecario . . . . .	787
5.	La distribuzione nell'esecuzione per credito fondiario e le interferenze con il fallimento dell'esecutato . . . . .	791
5.1.	La natura "provvisoria" dell'assegnazione in favore del creditore fon- diario in pendenza del fallimento dell'esecutato . . . . .	791
5.2.	Il rilievo delle c.d. prededuzioni fallimentari nella distribuzione innanzi al giudice dell'esecuzione . . . . .	793
6.	Il procedimento di approvazione del progetto di distribuzione e le controver- sie distributive . . . . .	794
6.1.	Il procedimento per l'approvazione del progetto . . . . .	794
6.2.	Le controversie distributive e gli strumenti di impugnazione della decisione del giudice . . . . .	795
6.3.	La "stabilità" e gli effetti della distribuzione . . . . .	797

## Capitolo 11

### IL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

di GIOVANNI ALARI

1.	Premessa . . . . .	799
2.	Operazioni preliminari alla predisposizione del progetto di distribuzione . .	800
2.1.	La verifica della documentazione presente in atti . . . . .	800
2.2.	La nota di precisazione del credito . . . . .	801
2.3.	Determinazione del fondo spese residuo da restituire al creditore precedente . . . . .	803
2.4.	Gli importi restituiti all'aggiudicatario . . . . .	805
3.	Determinazione della massa attiva totale distribuibile e delle masse passive .	807
3.1.	Il totale attivo e l'individuazione delle masse passive . . . . .	807
3.2.	Le spese imputabili (cd. Prededuzione) . . . . .	813
4.	I creditori che possono partecipare alla distribuzione . . . . .	815
5.	Il progetto di graduazione dei crediti . . . . .	816
6.	Disciplina degli interessi ipotecari <i>ex art. 2855 c.c.</i> . . . . .	823
6.1.	L'individuazione del triennio . . . . .	824
6.2.	La natura degli interessi e la loro collocazione . . . . .	826
7.	L'esame delle ragioni creditorie concorrenti; la prospettazione di un caso concreto . . . . .	827
8.	Il progetto di distribuzione . . . . .	839
8.1.	La distribuzione in presenza di crediti in tutto o in parte sconosciuti .	848
8.2.	La distribuzione in presenza del fallimento di uno o più debitori . .	850
9.	L'approvazione del progetto di distribuzione - Le novità della "Riforma Cartabia" . . . . .	855



## Capitolo 12

## PROFILI TRIBUTARI DELL'ATTIVITÀ DEL DELEGATO ALLA VENDITA

di GIOVANNI ALARI

1.	La figura del delegato alla vendita nell'ottica fiscale . . . . .	859
1.1.	La rilevanza ai fini IVA della vendita delegata . . . . .	860
1.2.	Il vuoto normativo . . . . .	862
1.3.	Le interpretazioni dell'Amministrazione Finanziaria ed il conseguente ruolo tributario del Professionista Delegato . . . . .	863
2.	Gli aspetti fiscali della vendita delegata . . . . .	868
2.1.	L'Imposta sul Valore Aggiunto . . . . .	868
2.2.	La concreta applicazione dell'imposta: la cessione dei fabbricati abitativi . . . . .	874
2.3.	Agevolazioni per l'acquisto della prima casa . . . . .	879
2.4.	La cessione dei fabbricati strumentali . . . . .	893
2.5.	La cessione di aree fabbricabili e di terreni agricoli . . . . .	897
2.6.	L'Imposta di registro . . . . .	900

**PARTE QUINTA****LA DIVISIONE ENDOESECUTIVA**

## Capitolo 13

## L'ESPROPRIAZIONE DI BENI INDIVISI

di GABRIELLA TOTA

1.	L'espropriazione di beni indivisi nei codici abrogati e in quello di procedura civile del 1940. La riforma successiva . . . . .	911
2.	Oggetto . . . . .	913
3.	I soggetti . . . . .	918
4.	Il pignoramento . . . . .	918
5.	L'avviso ai contitolari . . . . .	920
6.	La separazione della quota in natura . . . . .	922
7.	La vendita della quota indivisa . . . . .	922
8.	La divisione endoesecutiva . . . . .	925
8.1.	Premessa. L'accordo tra le parti . . . . .	925
8.2.	La fase introduttiva del giudizio di divisione . . . . .	926
8.3.	La definizione del giudizio e le spese . . . . .	931
8.4.	La riassunzione del processo esecutivo sospeso . . . . .	933

## Capitolo 14

## PROFILI TECNICI NELL'ESPROPRIAZIONE DI QUOTE INDIVISE

di ANTONINO ERRA

1.	Le possibili soluzioni all'udienza <i>ex art.</i> 600 c.p.c. . . . .	935
2.	La separazione della quota in natura . . . . .	936
3.	La vendita della quota indivisa . . . . .	937
4.	Il giudizio divisionale incidentale. La divisione endoesecutiva . . . . .	938

5. Il concetto di comoda divisibilità . . . . .	939
6. La legittimità edilizia ed urbanistica collegata alla divisione . . . . .	941
7. La vendita dell'intero . . . . .	942
8. L'assegnazione del bene non comodamente divisibile . . . . .	942
9. I conguagli . . . . .	943
10. Gli accertamenti da eseguire a cura del C.T.U. (o dell'esperto) . . . . .	944
11. Attività conclusive dell'ausiliario. Aspetti correlati . . . . .	947
12. Esempi pratici C.T.U. in giudizio divisionale . . . . .	947

## FORMULE

1. La custodia giudiziaria: gli atti del g.e. e dell'ausiliario di ANNAMARIA CRESCENZI	
Decreto di nomina dell'esperto con nomina contestuale di custode giudiziario e fissazione udienza <i>ex art. 569 c.p.c.</i> utilizzabile per le procedure già pendenti alla data del 12/02/2019 . . . . .	981
Decreto di nomina dell'esperto con nomina contestuale di custode giudiziario e fissazione udienza <i>ex art. 569 c.p.c.</i> utilizzabile per le procedure introdotte dal 13/02/2019 in caso di bene non abitato dal debitore o dai suoi familiari al tempo del pignoramento . . . . .	987
Provvedimento di sostituzione del custode utilizzabile per le procedure già pendenti alla data del 12/02/2019 nonché per quelle introdotte dal 13/02/2019 nel caso in cui i beni pignorati non siano abitati dal debitore o dai suoi familiari al tempo del pignoramento . . . . .	993
Provvedimento di sostituzione del custode utilizzabile per le procedure introdotte dal 13/02/2019 nel caso in cui il bene pignorato sia abitato dal debitore o dai suoi familiari . . . . .	998
Provvedimento di nomina dell'esperto con nomina contestuale di custode giudiziario e fissazione udienza <i>ex art. 569 c.p.c.</i> utilizzabile per le procedure introdotte dalla data del 01/03/2023 nel caso in cui i beni pignorati non siano abitati dal debitore o dai suoi familiari al tempo del pignoramento entro quindici giorni dal deposito della documentazione ipocatastale . . . . .	1003
Provvedimento di nomina dell'esperto con nomina contestuale di custode giudiziario e fissazione udienza <i>ex art. 569 c.p.c.</i> utilizzabile per le procedure introdotte dal 01/03/2023 nel caso in cui il bene pignorato sia abitato dal debitore o dai suoi familiari entro quindici giorni dal deposito della documentazione ipocatastale . . . . .	1008
Accettazione incarico custode . . . . .	1013
Accettazione incarico custode giudiziario tribunale di Potenza . . . . .	1014
Comunicazione nomina custode all'esecutato . . . . .	1021
Verbale di primo accesso . . . . .	1022
Informativa al debitore utilizzabile per le procedure già pendenti alla data del 12/02/2019 . . . . .	1023
Informativa al debitore utilizzabile per le procedure introdotte sin dal 13/02/2019 . . . . .	1024
Informativa per il debitore tribunale di ... . . . .	1025
Relazione del custode all'esito del primo accesso . . . . .	1031
Prima relazione del custode giudiziario a seguito di accesso non eseguito . . . . .	1033
Comunicazione alla forza pubblica per accesso forzoso . . . . .	1034
Richiesta canoni all'esecutato . . . . .	1035

Diffida ad adempiere mancato pagamento canoni . . . . .	1036
Lettera richiesta canoni al conduttore . . . . .	1037
Istanza autorizzazione a ricevere indennità di occupazione e relativo provvedimento . . . . .	1038
Istanza autorizzazione ad agire in giudizio e relativo provvedimento . . . . .	1039
Istanza autorizzazione ad agire per sequestro giudiziario e relativo provvedimento . . . . .	1041
Comunicazione al creditore procedente di avvio procedura di sfratto per morosità . . . . .	1043
Istanza autorizzazione a transigere con relativo provvedimento . . . . .	1044
Istanza autorizzazione a lavori urgenti con relativo provvedimento . . . . .	1046
Relazione su violazione degli obblighi gravanti sul debitore esecutato ai fini della liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560, comma 9, c.p.c. (Utilizzabile per le procedure esecutive introdotte sin dal 13/02/2019) . . . . .	1048
Istanza per supplemento di perizia e convocazione dei creditori con relativo provvedimento . . . . .	1050
Istanza rimozione e smaltimento veicolo abbandonato con relativo provvedimento . . . . .	1052
Istanza rimozione auto con fermo amministrativo con relativo provvedimento . . . . .	1054
Istanza di autorizzazione alla vendita di autocarro con relativo provvedimento . . . . .	1056
Istanza sgombero immobile e relativo provvedimento . . . . .	1058
Istanza per cessione animali . . . . .	1060
Comunicazione ai servizi sociali . . . . .	1062
Richiesta aggiornamento oneri condominiali . . . . .	1063
Comunicazione presenza animali . . . . .	1064
Comunicazione per la liberazione . . . . .	1065
Ordine di liberazione dell'immobile pignorato . . . . .	1066
Ordine di liberazione utilizzabile per le procedure già pendenti alla data del 12/02/2019 . . . . .	1068
Ordine di liberazione utilizzabile per le procedure introdotte dal 13/02/2019 nel caso in cui il bene pignorato sia adibito ad abitazione del debitore . . . . .	1071
Ordine di liberazione utilizzabile per le procedure introdotte dal 13/02/2019 nel caso in cui il bene pignorato non sia abitato dal debitore o dai suoi familiari o sia occupato da terzi . . . . .	1074
Ordine di liberazione utilizzabile per le procedure introdotte dal 01/03/2023 nel caso in cui il bene pignorato non sia abitato dal debitore o dai suoi familiari o sia occupato da terzi . . . . .	1077
Modello ordine liberazione tribunale Monza anteriore alla riforma 2019 . . . . .	1079
Modello ordine liberazione Roma anteriore alla riforma del 2019 . . . . .	1084
Modello ordine liberazione Milano anteriore alla riforma del 2019 . . . . .	1088
Ordine di liberazione del bene locato a canone vile anteriore alla riforma del 2019 . . . . .	1094
Ordine di liberazione del bene locato a canone vile utilizzabile per le procedure esecutive introdotte dal 13/02/2019 . . . . .	1102
Ordine di liberazione del bene oggetto di divisione utilizzabile per le procedure esecutive già pendenti alla data del 12/02/2019 . . . . .	1109
Ordinanza per la vendita del bene intero nel giudizio di divisione . . . . .	1112
Verbale di liberazione dell'immobile pignorato in attuazione dell'ordine <i>ex art. 560 c.p.c.</i> autoesecutivo (procedure già pendenti al 12/02/2019 e successive se ed in quanto applicabile) . . . . .	1120
Verbale visita immobile . . . . .	1122
Verbale consegna chiavi esecutato . . . . .	1123
Verbale consegna chiavi aggiudicatario . . . . .	1124
Rendiconto periodico . . . . .	1125
Relazione periodica . . . . .	1126

Istanza di liquidazione del compenso del custode . . . . .	1128
Decreto di liquidazione del compenso al custode . . . . .	1131
Modello <i>checklist</i> custode . . . . .	1132
<b>2. Gli atti e gli adempimenti relativi al custode/professionista delegato relativi alle operazioni di vendita di SIMONA ROMEO</b>	
Prima relazione del custode . . . . .	1133
Scheda controlli <i>ante</i> udienza <i>ex</i> art. 569 c.p.c. . . . .	1135
Ricorso/reclamo (art. 591- <i>ter</i> c.p.c.) . . . . .	1137
Avviso di vendita (art. 570 c.p.c.) . . . . .	1138
Avviso di vendita sincrona mista (art. 570 c.p.c.) . . . . .	1144
Avviso di vendita asincrona (art. 570 c.p.c.) . . . . .	1155
Verbale apertura buste . . . . .	1164
Verbale operazioni di vendita . . . . .	1167
Verbale di diserzione . . . . .	1170
Scheda offerente . . . . .	1171
Ricevuta di deposito busta . . . . .	1172
Offerta irrevocabile di acquisto nella vendita senza incanto . . . . .	1173
Verbale di versamento del saldo prezzo . . . . .	1177
Decreto di trasferimento (art. 586 c.p.c.) . . . . .	1178
Nota di deposito bozza decreto di trasferimento (art. 586 c.p.c.) . . . . .	1182
Parcella compenso delegato <i>ex</i> d.m. n. 227/2015 . . . . .	1183
Nota di deposito parcelle per delega e custodia . . . . .	1184
<i>Indice analitico alfabetico</i> . . . . .	1185