



## TRIBUNALE DI PALERMO

### Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

#### DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

##### IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

visto l'art. 569 comma 1 c.p.c.,

##### NOMINA

quale esperto l'arch./l'ing./il geom.           , conferendo allo stesso l'incarico specificato alle sezioni A, B e C di cui al presente decreto (reperibili altresì sul sito internet del Tribunale, nella sezione Moduli – Area Civile);

##### DISPONE

**che l'esperto nominato, ex artt. 569 comma 1 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., presti giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione in calce al presente provvedimento (ALL. 1) e depositi successivamente lo stesso nel fascicolo telematico entro 10 giorni dalla comunicazione del presente decreto.**

##### FISSA

per la comparizione delle parti (creditori, debitori, terzi proprietari *ex art. 602 c.p.c.*), dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari, del custode giudiziario e dell'esperto stimatore davanti a sé **l'udienza del           , ore 9.30** per assumere i provvedimenti in ordine alla vendita del compendio pignorato ovvero i provvedimenti di cui all'art. 600 c.p.c.

##### **Rende noto che in tale udienza:**

- potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale purché dette note siano state inviate all'esperto a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo raccomandata a/r almeno 15 giorni prima dell'udienza;
- potrà essere delegato un notaio o un avvocato ovvero un commercialista al compimento delle attività previste dall'art. 591 *bis* c.p.c.;
- ove non sia chiesta o non sia possibile la separazione della quota in natura del bene indiviso spettante al debitore, dovrà essere disposta la sua divisione in base a quanto disposto dagli artt. 600 e 601 c.p.c. e dall'art. 181 disp. att. c.p.c., salva la facoltà – rimessa alla valutazione del Giudice – di procedere all'esperimento di **un solo tentativo di vendita** della quota indivisa nel caso in cui venga ravvisata la presenza di soggetti interessati all'acquisto della stessa;

## LIQUIDA

in favore dell'esperto, a titolo di acconto sul compenso, la somma di € 500,00, oltre accessori, che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente che deve provvedere al pagamento entro il termine di 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;

detto termine, in presenza di una tempestiva e motivata istanza di proroga, potrà essere prorogato di ulteriori 30 giorni (art. 154 c.p.c.), con espressa avvertenza che, in difetto del versamento entro il termine, originario o prorogato, verrà dichiarata l'improseguibilità della procedura e disposta la cancellazione della trascrizione del pignoramento.

## ONERA

l'esperto di riferire, entro 10 giorni dalla scadenza del termine assegnato al creditore, in ipotesi di mancato pagamento dell'acconto sopra liquidato.

## ORDINA

al debitore esecutato di rendere ostensibile l'immobile all'esperto nominato e al custode giudiziario designato, con avvertimento che in ogni ipotesi di diniego verrà richiesto *ex art. 68 c.p.c.* l'ausilio della Forza Pubblica (ivi compresa la Polizia Municipale del Comune ove è situato l'immobile);

## DISPONE

che il debitore esecutato provveda a consegnare all'esperto nominato la seguente documentazione: codice fiscale; documentazione relativa alla concessione di licenza edilizia ovvero alla formulazione di domanda di condono allo stato non definita; certificato di abitabilità o agibilità dell'immobile pignorato; documentazione fiscale dell'immobile; bilanci condominiali e altra documentazione inerente al condominio (la cui corrispondenza alla contabilità del condominio sarà verificata dall'esperto nominato).

## ONERA

la cancelleria di notificare la data dell'udienza fissata *ex art. 569 c.p.c.* al **debitore**, ai **creditori** (procedente, intervenuti, iscritti *ex art. 498 c.p.c.* non intervenuti), ai **comproprietari non esecutati**, ai terzi proprietari *ex art. 602 c.p.c.*;

autorizza, comunque, il creditore procedente a provvedere alla suddetta notifica al debitore, al terzo proprietario, ai creditori iscritti e ai comproprietari non esecutati, al fine di favorire il sollecito svolgimento della procedura.

## DISPONE

**che la Cancelleria provveda alla comunicazione del presente decreto alle parti, all'esperto stimatore e al custode giudiziario** (nominato con separato provvedimento).

\*\*\*\*\*

## SEZIONE "A": CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO:

### CONTROLLI PRELIMINARI

❖ Verificare la completezza della documentazione depositata *ex art. 567 c.p.c.*

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

L'esperto deve verificare, laddove il compendio pignorato comprenda beni di provenienza ereditaria per i quali l'acquisto *mortis causa* sia intervenuto nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, che risulti la trascrizione dell'accettazione dell'eredità espressa o di atto che importi accettazione tacita (ai sensi dell'art. 2648 c. 3 c.c.).

In mancanza, deve segnalare tale circostanza al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti necessari al ripristino, a cura del creditore procedente, della continuità delle trascrizioni.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve verificare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve, dapprima, richiedere l'immediata trasmissione dello stesso al creditore procedente – che avrà l'onere di trasmetterlo entro 15 giorni dalla richiesta – e, in caso di inerzia del creditore, provvedere alla sua acquisizione, ai fini della tempestiva compilazione del modulo di verifica della documentazione.

Allo stesso modo, nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve, dapprima, richiedere al creditore precedente l'immediata trasmissione dell'**estratto del certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine dello stesso e, in caso di inerzia del creditore, provvedere alla sua acquisizione, ai fini della tempestiva compilazione del modulo di verifica della documentazione.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

L'esperto, unitamente al custode, deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata *ex art. 567 c.p.c.* entro trenta (30) giorni dalla data di pagamento dell'acconto sopra liquidato, depositando telematicamente – **previa firma congiunta da parte dell'esperto e del custode** – il **modulo di controllo della documentazione** (che la cancelleria avrà cura di stampare e di allegare al fascicolo cartaceo), reperibile in calce al presente provvedimento (**ALL. 2**).

Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.

In tale ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

Le operazioni di stima dovranno essere in tal caso sospese in attesa del provvedimento del Giudice, a meno che la necessaria documentazione integrativa non sia prontamente fornita dal creditore precedente o, ove possibile, acquisita d'ufficio nei termini sopra indicati.

❖ **Verificare l'eventuale destinazione abitativa dell'immobile pignorato da parte del debitore e dei suoi familiari**

Al fine di consentire l'assunzione delle determinazioni di cui all'art. 560 c.p.c., l'esperto e il custode dovranno acquisire e depositare agli atti, unitamente al modulo di controllo della documentazione, i **certificati anagrafici che documentino la residenza e lo stato di famiglia della parte esecutata al momento della notificazione dell'atto di pignoramento.**

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali non omogenei rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le

operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali omogenei, ma difformi rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento ai fini identificativi unicamente l'indicazione del **Comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche – che pure devono essere indicati per la completa descrizione del cespite – non rilevano ai suddetti fini identificativi.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un **raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire l'esito grafico di tale raffronto sia nel testo della relazione che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, rilevabili attraverso la trascrizione del decreto di esproprio o a seguito di evidenti trasformazioni dello stato dei luoghi, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base della vigente normativa urbanistica, della situazione urbanistico-edilizia, delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto:

- quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono (con indicazione anche del numero o della lettera),
- tre o più confini
- gli attuali dati di identificazione catastale.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

## **QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali,

nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

### **QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione *ex art. 567*, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere al **raffronto della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità **da detrarre dal valore di stima**.

#### **QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ , piano \_\_\_\_ int. \_\_\_\_ ; è composto da \_\_\_\_\_ , confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di \_\_\_\_\_** al **foglio \_\_\_\_\_** , **p.lla \_\_\_\_** (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_) , **sub \_\_\_\_\_**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_ ); vi è

concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);  
PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2** : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo o eccessivamente lunghe.

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che l'identificazione catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico e in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché estratti dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967.

Al riguardo, si precisa che:

- con riguardo agli immobili edificati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo, purché gli immobili non abbiano subito, successivamente a tale data, modifiche soggette al rilascio di un titolo edilizio;
- con riguardo agli immobili edificati nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della legge sopra citata e la successiva legge n. 765/1967, non si considerano legittimi i soli interventi eseguiti all'interno dei centri abitati eseguiti in assenza di licenza edilizia o in difformità dalla stessa (mentre si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'esterno dei centri abitati);

- con riguardo agli immobili edificati in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 765/1967, non si considerano legittimi gli interventi eseguiti in assenza di titolo o in difformità dallo stesso in tutto il territorio comunale.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento o anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere al raffronto **della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata;
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 ss. della legge n. 47 del 1985;**
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994;**
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;**
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura.

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**, sempre che non siano stati emanati ordini di demolizione rimasti ineseguiti su cui riferire senza indugio.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

#### **QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

#### **QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare, deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia

dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto informerà tempestivamente il custode giudiziario, il quale acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), notiziando successivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

**In particolare, l'esperto indicherà:**

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

**Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.).

Laddove non si sia provveduto in corso di procedura, l'esperto evidenzierà altresì che i costi per la regolarizzazione di eventuali difformità urbanistico-edilizie e/o catastali sono stati detratti nella

determinazione del valore di stima e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale.

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ );
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

**IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUÒ LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

**L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).**

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore suolo.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., tenga conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

**L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.**

**SEZIONE "B": AUTORIZZAZIONI ALL'ESPERTO STIMATORE**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
AUTORIZZA**

**l'esperto:**

a) ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compreso il libretto istruttorio formato presso i competenti Uffici dell'edilizia privata, nonché i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31 dicembre 1996, n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

**SEZIONE "C": PRESCRIZIONI OPERATIVE PER L'ESPERTO STIMATORE**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
DISPONE**

che l'esperto:

- 1) fornisca RISPOSTA SEPARATA a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione nel presente verbale di conferimento dell'incarico, con assoluto divieto di procedere ad una risposta cumulativa ed indistinta a tutti i quesiti formulati;
- 2) DEPOSITI entro 30 GIORNI dalla data di pagamento dell'acconto sopra liquidato, il modulo contenente le verifiche della documentazione secondo le modalità indicate in riferimento al CONTROLLO PRELIMINARE;
- 3) predisponga per ciascun LOTTO un file denominato "*Perizia*" contenente la relazione peritale integrale; e un file denominato "*Perizia per pubblicità*" contenente la relazione peritale epurata dai dati personali identificativi del debitore o degli occupanti e/o da dati sensibili relativi a condizioni sanitarie o sociali del debitore o degli occupanti;
- 4) avvisi con raccomandata a/r ovvero, ove possibile, a mezzo PEC, i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni e, qualora nel giorno e nell'ora fissati per l'accesso ai beni, non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante ne relazioni immediatamente al Giudice, per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (accesso coattivo e rilascio immobile);
- 5) nel caso di formazione di PIÙ LOTTI, rediga la relazione di stima, completa di tutto quanto richiesto, su **fascicoli separati per ciascun lotto**;
- 6) **ALLEGHI** a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno otto interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, **integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore**, depositando in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
- 7) l'esperto provveda, entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a depositare la perizia con i relativi allegati in via telematica e a trasmettere copia del file denominato "*Perizia*" entro il medesimo termine al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esegutate, anche se non costituite, a mezzo posta elettronica (preferibilmente p.e.c. o raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti. Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte esegutata non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;

in presenza di cause oggettive che rendano impossibile il rispetto di tale termine, l'esperto stimatore deve depositare – prima della scadenza del termine – richiesta di proroga contenente l'indicazione delle citate cause ed adeguata motivazione circa l'impossibilità di rispettare il termine per il deposito della relazione.

Al riguardo, si segnala l'assoluta necessità della tempestiva e completa redazione dell'elaborato, in quanto ritardi nel deposito o lacune saranno oggetto di valutazione in sede di liquidazione del compenso e per il conferimento di ulteriori incarichi.

- 8) compaia all'udienza per fornire eventuali chiarimenti che, ancorchè non sollecitati dalle parti, potrebbero essere richiesti dal Giudice;
- 9) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;
- 10) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- 11) **rediga in maniera analitica ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO, con indicazione di tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi.**

**In difetto di documentazione le spese domandate non saranno riconosciute in sede di liquidazione del compenso o saranno liquidate in via forfettaria.**

Visto l'art. 161, ultimo comma, delle disposizioni di attuazione al codice di procedura civile, introdotto dalla legge n. 132 del 2015, ai sensi del quale: "*Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima*", l'esperto dovrà redigere l'istanza di liquidazione attenendosi tassativamente ai seguenti criteri:

- 1) Il compenso riferito all'attività di stima del bene pignorato (art. 13 tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002), che l'esperto indicherà nella misura minima, media e massima, sarà liquidato inizialmente sotto forma di acconto nella misura del 50%, come disposto dall'art. 161 disp. att. c.p.c., e la restante parte verrà liquidata dopo la vendita del bene (l'istanza di liquidazione, però, dovrà avere ad oggetto l'intero compenso previsto dall'art. 13, in quanto in mancanza non potrà essere liquidato più di quanto richiesto);
- 2) Il compenso relativo alle attività di cui all'art. 12, commi 1 e 2, delle tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002 sarà liquidato per intero entro la misura massima indicata dalla norma;
- 3) Il compenso, così come calcolato in base ai criteri sopra indicati, può essere maggiorato, ai sensi dell'art. 52, c. 1, D.P.R. n. 115/2002, in caso di particolare difficoltà dell'incarico (come in caso di elevato numero di beni stimati) ovvero nel caso in cui il valore stimato ecceda quello dell'ultimo scaglione previsto dalla legge.

Quanto ai criteri di calcolo dell'onorario a percentuale sul valore del bene, si precisa che, in caso di pluralità di immobili aventi caratteristiche analoghe (es. due appartamenti nello stesso condominio, due posti auto o due terreni limitrofi), l'importo stimato sulla base del quale calcolare il compenso è la stima cumulativa dell'insieme dei beni (quindi il valore dei beni sarà dato dalla somma dei valori stimati di ciascun bene), mentre, in caso di pluralità di immobili diversi tra loro, per ciascuno di essi dovrà procedersi ad un'autonoma determinazione, nel limite del massimo scaglione.

In caso di ingiustificato ritardo nel deposito della relazione di stima verrà applicata la riduzione del compenso nella misura di legge (art. 52, c. 2, D.P.R. n. 115/2002).

Le integrazioni alla perizia richieste dal giudice e rese necessarie da un avvenimento estraneo al lavoro del perito saranno liquidate sulla base della normativa vigente, tenuto conto della complessità dell'integrazione richiesta e della liquidazione già effettuata. Le integrazioni richieste a fronte di un'omissione originaria della perizia non saranno liquidate.

Palermo, \$\$data\_decisione\$\$

Il Giudice dell'esecuzione



## TRIBUNALE DI PALERMO

### Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Verbale di accettazione dell'incarico *ex art. 569, comma 1°, c.p.c.*

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, nominato/a esperto stimatore con provvedimento del giudice dell'esecuzione nell'ambito della procedura indicata in epigrafe, dichiara di accettare l'incarico, presta il giuramento di rito, impegnandosi ad adempiere bene e fedelmente all'incarico conferitogli/le, al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

L'esperto, inoltre, consapevole della responsabilità penale derivante da dichiarazioni non veritiere, dichiara di non essere legato da rapporti di parentela, affinità o convivenza con i giudici o con il personale di cancelleria della Sezione VI civile.

Contestualmente all'accettazione dell'incarico, l'esperto stimatore dichiara:

- 1) di essere munito di PEC e di aver provveduto alla comunicazione al proprio ordine di appartenenza ai fini della iscrizione al REGINDE – impegnandosi a comunicare alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni aggiornamenti o variazioni della PEC entro il termine di 30 giorni;
- 2) di obbligarsi al **deposito della relazione di stima** nei termini indicati dal giudice, salva l'esistenza di cause oggettive ed indipendenti che non consentano il deposito nei termini sopra indicati;
- 3) di impegnarsi – nel caso di esito negativo dei tentativi di vendita dell'immobile oggetto di stima e su richiesta del giudice dell'esecuzione – ad eseguire la **verifica della congruità del valore di stima** in origine indicato e circa l'esistenza di eventuali ragioni ostative alla vendita, attività che sin da ora si accetta come espressamente compresa nell'incarico conferito;
- 4) di impegnarsi a fornire assistenza e consulenza al custode giudiziario provvedendo, preliminarmente, all'esatta individuazione/ubicazione dell'immobile al fine di consentire l'accesso da parte del custode, nonché durante l'intero corso della procedura esecutiva con riferimento a problematiche relative alla manutenzione dell'immobile, la sicurezza, la valutazione dei canoni o qualsiasi altra esigenza di tipo tecnico possa insorgere durante l'espletamento delle sue funzioni di conservazione, gestione e liquidazione dell'immobile pignorato.

Palermo, \_\_\_\_\_

Si dà atto che il presente verbale di accettazione dell'incarico viene sottoscritto con firma digitale dall'esperto stimatore.



**TRIBUNALE DI PALERMO**

**Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari**

DOCUMENTAZIONE COMPLETA

DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA

PROCEDURA ESECUTIVA N. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ R.G.Es.

G.E. dott./dott.ssa \_\_\_\_\_

ESPERTO \_\_\_\_\_

CUSTODE GIUDIZIARIO \_\_\_\_\_

IMMOBILE N. \_\_\_\_\_

(compilare una scheda per ogni immobile)

**VERIFICA DESTINAZIONE ABITATIVA – ART. 560 C.P.C.:**

- L'IMMOBILE PIGNORATO COSTITUISCE LA RESIDENZA ANAGRAFICA DEL DEBITORE E DEI FAMILIARI CONVIVENTI A FAR DATA DALLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO?

NO

SI

- L'IMMOBILE PIGNORATO È DI FATTO ABITATO DAL DEBITORE E DAI FAMILIARI CONVIVENTI?

NO

SI

- L'IMMOBILE PIGNORATO HA UNA DESTINAZIONE CATASTALE AD USO ABITATIVO?

NO

SI

**CREDITORE PROCEDENTE:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Titolo esecutivo posseduto \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**DEBITORE/I** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:**

1) \_\_\_\_\_

Titolo esecutivo \_\_\_\_\_

2) \_\_\_\_\_

Titolo esecutivo \_\_\_\_\_

3) \_\_\_\_\_

Titolo esecutivo \_\_\_\_\_

4) \_\_\_\_\_

Titolo esecutivo \_\_\_\_\_

**CREDITORI INTERVENUTI SENZA TITOLO ESECUTIVO**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_

5. \_\_\_\_\_

6. \_\_\_\_\_

**DIRITTO REALE PIGNORATO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

---

---

---

- **VERIFICARE SE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO SONO CONTENUTI I SEGUENTI AVVERTIMENTI DI CUI AGLI ARTT. 492 E 615 C.P.C.:**

- 1) invito a effettuare la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio;
- 2) informazione sulla possibilità di presentare istanza di conversione del pignoramento;
- 3) informazione sul termine finale di proposizione del ricorso in opposizione *ex art. 615 c. 2 c.p.c.* (solo nell'ipotesi di pignoramento notificato dopo il 3 luglio 2016);

- **DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO** \_\_\_\_\_

- **PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA** \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ R. gen.  
\_\_\_\_\_ R. part. a favore di \_\_\_\_\_ contro  
\_\_\_\_\_

- **RESTITUZIONE ATTI DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO IN DATA** \_\_\_\_\_

- **ISCRIZIONE A RUOLO** \_\_\_\_\_ [verificare il rispetto del termine di 15 gg. di cui all'art. 557 c.p.c. (scadenza in festivo? \_\_\_\_\_)]

CON DEPOSITO IN ORIGINALE \_\_\_\_\_

O CON ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ \_\_\_\_\_

(con particolare riferimento alle procedure esecutive iscritte a ruolo dall'**11.11.2014**, ossia dopo l'entrata in vigore del d.l. n. 132/2014, convertito in legge n. 162/2014. Si precisa sin d'ora che, ai sensi dell'art. 557 c.p.c., il mancato o tardivo deposito della nota di iscrizione a ruolo e delle copie conformi dell'atto di pignoramento, del titolo esecutivo e del precetto, configura una inattività della parte, rilevabile d'ufficio dal Giudice, a cui consegue la sanzione dell'inefficacia del pignoramento e l'estinzione della procedura esecutiva. L'ipotesi in parola si verifica anche nel caso in cui il creditore abbia ommesso o non abbia tempestivamente depositato l'attestazione di conformità del titolo esecutivo, del precetto e del pignoramento, con le modalità previste dalla normativa in materia di processo civile telematico ai sensi dell'art. 16-bis, comma 2, del d.l. 179/2012, convertito in l.n. 221/2012).

DEI SEGUENTI DOCUMENTI:

- 1) TITOLO \_\_\_\_\_
- 2) PRECETTO \_\_\_\_\_
- 3) ATTO DI PIGNORAMENTO \_\_\_\_\_

4) NOTA DI TRASCRIZIONE \_\_\_\_\_ (depositabile anche oltre il termine di 15 gg.)

- DATA DEL DEPOSITO DELLA ISTANZA DI VENDITA : \_\_\_\_\_

(occorre specificare se detta istanza sia stata depositata nel rispetto del termine di 45 giorni [o di 90 gg. ove il pignoramento sia stato notificato prima del 27 giugno 2015] **decorrenti dalla data di notifica** del pignoramento, tenendo conto tuttavia della sospensione feriale dei termini processuali *ex art. 1 L. 742/1969* che va dall'1 al 31 agosto di ogni anno)

RISPETTO DEL TERMINE *EX ART. 497 C.P.C.* \_\_\_\_\_

scadenza in festivo? \_\_\_\_\_

- DATA DEL DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE O DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA : \_\_\_\_\_

(occorre specificare se detta documentazione sia stata depositata nel rispetto del termine di 60 giorni [o di 120 gg. ove il pignoramento sia stato notificato prima del 27 giugno 2015] **decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita**, tenendo conto tuttavia della sospensione feriale dei termini processuali *ex art. 1 L. 742/1969* che va dall'1 al 31 agosto di ogni anno)

RISPETTO DEL TERMINE *EX ART. 567 C.P.C.* \_\_\_\_\_

PROROGHE CONCESSE \_\_\_\_\_

scadenza in festivo? \_\_\_\_\_

- PIGNORAMENTI PRECEDENTI O CONTESTUALI :

NO

SI (indicarne gli estremi): \_\_\_\_\_

- COMPROPRIETARI \_\_\_\_\_

Indicare data di notifica avviso *ex art. 599 comma 2 c.p.c.*

(ATTENZIONE nella ipotesi di pignoramento PER INTERO di bene acquistato in regime di comunione legale indicare la data di notifica dell'atto di pignoramento nei confronti del coniuge non debitore dell'esecutato)

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

CREDITORI IPOTECARI

Indicare data di notifica avviso *ex art. 498 c.p.c.*

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

**CREDITORI CHE HANNO ATTUATO UN SEQUESTRO CONSERVATIVO**

\_\_\_\_\_

Data di notifica avviso *ex art. 158 disp. att. c.p.c.* \_\_\_\_\_

**DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI VENDITA:**

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

- SI
- NO

**DOCUMENTI RICHIESTI *EX ART. 567* COMMA 2 C.P.C.**

- estratto attuale catasto
- estratto storico del catasto
- certificati iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (a nome dell'esecutato)
- certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale

**ALTRI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO (da intendersi soggetti diversi da quelli che compaiono nelle trascrizioni a favore e contro nei Registri Immobiliari)**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato :**

- compravendita
- donazione
- successione (testamentaria o legittima)
- usucapione ventennale
- permuta
- altro: \_\_\_\_\_

**Data del titolo di acquisto:**

\_\_\_\_\_

Se tale data non supera il ventennio antecedente la data del pignoramento indicare anche i precedenti danti causa ed i rispettivi titoli fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento. In ogni caso occorre specificare se la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva in concreto depositate dal creditore precedente siano complete; vale a dire se, con riferimento a ciascuno degli

immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento):

---

---

---

---

---

**Beni di provenienza ereditaria per i quali l'acquisto *mortis causa* sia intervenuto nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento:**

1) \_\_\_\_\_

vi è trascrizione accettazione (espressa o tacita) dell'eredità?  SI  NO

2) \_\_\_\_\_

vi è trascrizione accettazione (espressa o tacita) dell'eredità?  SI  NO

**Stato civile dell'esecutato nel momento dell'acquisto del bene pignorato:**

- coniugato
- celibe / nubile

**Coniuge in regime di comunione legale dei beni**

- SI
- NO

Altre informazioni o documenti di cui è necessaria l'acquisizione:

---

---

---

---

---

Palermo, li \_\_\_\_\_