



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

PROTOCOLLO IN MATERIA DI ESECUZIONI IMMOBILIARI

Tra il Tribunale di Caltanissetta ed i Consigli degli Ordini degli Ingegneri, Architetti, Dottori Agronomi e Forestali e dei Collegi dei Geometri e dei Periti Agrari di Caltanissetta, si conviene di stipulare un protocollo d'intesa funzionale ad implementare una risposta processuale tempestiva, efficace ed efficiente nel settore delle esecuzioni immobiliari, in attuazione del dettato normativo ed in conformità alle linee guida di cui alla circolare del Consiglio Superiore della Magistratura dell'11 ottobre 2017, sulle *buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari*.

Quanto sopra, nella prospettiva di migliorare la risposta giudiziaria in un settore strategico della giurisdizione civile, per la molteplicità e la rilevanza degli interessi coinvolti.

In tale contesto, appare evidente il rilievo che assume l'attività dell'esperto stimatore, unitamente a quella del custode e del delegato alle operazioni di vendita.

Tutto ciò premesso e considerato che le premesse fanno parte integrante del presente protocollo, tra il Tribunale di Caltanissetta ed i Consigli degli Ordini degli Ingegneri, Architetti, Dottori Agronomi e Forestali e dei Collegi dei Geometri e dei Periti Agrari, si conviene quanto segue.

Articolo 1

Giuramento dell'esperto stimatore

E' auspicabile che il giuramento dell'esperto stimatore avvenga tramite deposito di atto telematico, senza comparizione dinnanzi al giudice o presso la cancelleria.

A tal fine viene definito l'allegato modello di accettazione dell'incarico e contestuale giuramento dell'esperto stimatore (all.1).

Articolo 2

Compiti dell'esperto stimatore

Al fine di assicurare che l'attività che gli esperti stimatori espleteranno si palesi in linea di principio uniforme, conoscibile e standardizzata, vengono definiti nel dettaglio i compiti agli stessi demandati, così come riportati nell'allegato schema (all. 2), al quale potranno fare riferimento i giudici delle esecuzioni nel decreto di nomina ex art. 569 c.p.c..

Si sottolinea, alla luce della circolare del CSM in premessa richiamata, l'importanza della tempestiva preliminare verifica, da parte dell'esperto stimatore, della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. L'esperto dovrà, in particolare, nel caso di documentazione incompleta o inidonea, segnalare quanto riscontrato al G.E., al più presto e, comunque, possibilmente entro il termine di 30 giorni dall'accettazione dell'incarico ed attendere le determinazioni dello predetto giudice prima di procedere con le ulteriori attività.

Articolo 3

Forma e contenuti della relazione dell'esperto stimatore

Al fine di rendere la relazione dell'esperto stimatore leggibile in modo agevole, a beneficio del magistrato, delle parti e, soprattutto, degli offerenti, vengono, nel rispetto di quanto disposto dagli artt. 173 bis disp. att. c.p.c. e 568 c.p.c., definiti i contenuti e l'articolazione della relazione dell'esperto stimatore, che dovrà quindi essere redatta secondo l'allegato schema (all. 3).

Articolo 4

Liquidazione dei compensi e rimborso spese spettanti all'esperto stimatore

La richiesta di liquidazione dei compensi e rimborso spese da parte dell'esperto stimatore dovrà essere prodotta contestualmente al deposito della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

E' auspicabile che la relativa liquidazione da parte del giudice avvenga all'esito dell'udienza fissata per assumere i provvedimenti in ordine alla vendita del compendio pignorato, salvi i casi nei quali venga demandata all'esperto ulteriore attività integrativa discendente da lacune riscontrate nella relazione dallo stesso depositata.

Secondo quanto disposto dall'art. art. 161, comma 3, disp. att. c.p.c., il compenso per la sola stima sarà determinato e liquidato in acconto, al deposito della relazione ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., nella misura del 50% dell'importo scaturente dall'applicazione dell'art.13, comma 1, delle tabelle allegate al DM 30/05/2002, ponendo quale base di calcolo il valore del bene oggetto di pignoramento così come stimato dall'esperto, ed a saldo, alla vendita dell'immobile, nella misura del 50% dell'importo scaturente dall'applicazione dello stesso art.13, ponendo però quale base di calcolo il prezzo di vendita.

Per le ulteriori attività demandate all'esperto stimatore, autonome rispetto alla stima, il compenso spettante al predetto sarà liquidato al deposito della relazione ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., secondo le disposizioni normative in materia.

Nell'ipotesi in cui l'incarico conferito all'esperto abbia ad oggetto una pluralità di beni immobili aventi identiche caratteristiche tipologiche, di destinazione d'uso ed ubicazione, per definire le quali il consulente deve effettuare operazioni ripetitive, l'importo da prendere a base di calcolo per l'applicazione dell'art. 13, comma 1, delle tabelle allegate al DM 30/05/2002, è quello che discende dalla somma del valore di stima di ogni singolo bene.

In presenza, invece, di una pluralità di immobili diversi tra loro per ubicazione, anche all'interno dello stesso territorio comunale, e/o tipologia, e/o destinazione d'uso, l'importo stimato da prendere a base per l'applicazione dell'art. 13, comma 1, delle tabelle allegate al DM 30/05/2002, è quello che discende da ogni singola stima di immobile che abbia autonome caratteristiche valutative.

Analogamente, il compenso per le ulteriori attività demandate all'esperto, che non siano interdipendenti alla stima e che si configurino come attività autonome rispetto la stessa, sarà liquidato con riferimento ad ogni singolo bene immobile.

Nella considerazione, infine, che, secondo quanto disposto dall'art. 161, comma 3, disp. att. c.p.c., così come modificato dal D.L. 83/2015, convertito con modificazioni nella Legge 132/2015, l'onorario riferito alla stima del bene pignorato sarà determinato e liquidato in acconto, nella misura del 50%, al deposito della relazione ed a saldo, per il rimanente 50%, alla vendita dell'immobile, il giudice provvederà a richiedere ai delegati alla vendita di verificare, al momento della redazione del progetto di distribuzione (dopo la vendita del bene pignorato), l'avvenuta liquidazione del saldo dell'onorario spettante all'esperto stimatore.

Articolo 5 **Ricevimento degli esperti stimatori**

Attesa l'importanza del confronto tra l'esperto ed il giudice dell'esecuzione che lo ha incaricato, in ordine alla segnalazione di eventuali problematiche che possano insorgere nel corso dello svolgimento delle indagini delegate è auspicabile che siano fissati giorni e fasce orarie per il ricevimento degli esperti stimatori da parte dei giudici delle esecuzioni.

Articolo 6 **Formazione specialistica**

Il Tribunale ed i Consigli degli Ordini/Collegi si impegnano a promuovere percorsi di formazione specialistica per i magistrati ed i professionisti chiamati a svolgere le funzioni di esperto stimatore, anche attraverso la collaborazione della SSM.

Articolo 7

Gli Ordini professionali assumono l'impegno di comunicare a tutti gli iscritti i contenuti del presente protocollo di intesa, nonché di pubblicare lo stesso sui rispettivi siti istituzionali.

Tribunale di Caltanissetta

Il Presidente - Daniele Marraffa

**Ordine degli Ingegneri
di Caltanissetta**

Il Presidente - Nunzio M. Cannizzaro

**Ordine degli Architetti P.P.C.
di Caltanissetta**

Il Segretario delegato - Andrea C. Milazzo

**Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali
di Caltanissetta**

Il Presidente - Michele Asarisi

**Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati
di Caltanissetta**

Il Presidente - Salvatore Tomasella

**Collegio dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati
di Caltanissetta**

Il Presidente - Ignazio Mauro

R.G.E. _____



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Accettazione dell'incarico e giuramento dell'esperto stimatore *ex art. 569, co. 1, c.p.c.*

Il sottoscritto _____, nato il _____ a _____
_____, con studio in _____,
telefono _____; fax _____; PEC
_____, nominato esperto stimatore con
provvedimento reso il _____ dal giudice delle
esecuzioni immobiliari, dott. _____, dichiara di non versare
in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'incarico affidatogli, di accettare il medesimo
e, ai sensi di quanto previsto dall'art. 161, disp. att. c.p.c. presta

giuramento

di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli.

Il presente atto di giuramento viene sottoscritto a mezzo di firma digitale.

_____, il _____



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Definizione dei compiti demandati all'Esperto Stimatore ai sensi degli artt. 173 bis disp. att. c.p.c. e 568 c.p.c.

1) Verificchi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari).

In primo luogo:

nel caso in cui il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, 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 caso in cui il creditore procedente abbia optato per il deposito di 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.

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.

Nel caso di documentazione incompleta o inidonea, prima di procedere con l'ulteriore attività, l'esperto dovrà tempestivamente, e comunque **non oltre 30 giorni** dalla data di accettazione dell'incarico, **segnalare al giudice dell'esecuzione** quanto riscontrato e attendere le determinazioni del predetto giudice .

- 2) Effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) Indichi**, sulla base dei documenti in atti, tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo), segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) Acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) Consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato (e/o una visura camerale nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: **a)** in caso di fabbricati: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **b)** in caso di terreni: comune, località, qualità e caratteristiche, estensione, confini catastali attuali, eventuali pertinenze e accessori;
- 8) Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) Verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;
- 10) Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) Precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento ;
- 12) Proceda**, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) Indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in caso di riscontro negativo in ordine alla sussistenza di istanze di sanatoria, verifichi se l'illecito sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 o in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza di sanabilità, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

15) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale ;

16) Dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

17) Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

18) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

19) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

20) Provveda a predisporre una bozza dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso;

21) Determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della sua superficie, specificando quella commerciale, il valore per unità di superficie commerciale e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica

indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

22) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

23) Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

24) Invii, a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato (da redigere secondo lo schema pubblicato sul sito del Tribunale) ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire all'esperto note contenenti osservazioni al suo elaborato;

25) Depositi il suo elaborato peritale (da redigere secondo lo schema pubblicato sul sito del Tribunale) almeno **sette** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il giorno _____ per l'emissione dell'ordinanza di vendita;

26) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.

27) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

28) allegghi alla relazione:

a. documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

b. la planimetria del bene;

c. la visura catastale attuale, nonché l'estratto del foglio di mappa e la planimetria catastale;

d. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;

e. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;

f. bozza dell'attestato di prestazione energetica (APE), ove previsto dalla normativa vigente;

g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Contenuti ed articolazione della Relazione dell'Esperto Stimatore ai sensi degli artt. 173 bis disp. att. c.p.c. e 568 c.p.c.

Paragrafo 1

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

(Esame dell'atto di pignoramento, dell'istanza di vendita e della documentazione catastale acquisita dall'E.d.G.)

Rif. Quesiti 2 e 5

(art. 173 bis c. 1 punto 1)

Contenuti

Previa acquisizione delle visure, delle mappe censuarie e delle planimetrie catastali (esclusivamente per i fabbricati) presso l'Ufficio del Catasto dovranno accertarsi gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando quindi la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione.

Paragrafo 2

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2 C.P.C. E DELLA CORRETTEZZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

(Esame della documentazione catastale e ipotecaria o, in alternativa, certificazione notarile sostitutiva, prodotta dal creditore istante)

Rif. Quesiti 1, 2 e 5

(art. 173 bis c. 2)

Contenuti

Sulla base delle acquisite visure, mappe censuarie e planimetrie catastali (esclusivamente per i fabbricati), dovrà accertarsi la completezza della documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., ossia l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

ALLEGATO 3

(Nel caso di documentazione incompleta o inidonea, prima di procedere con l'ulteriore attività, bisognerà tempestivamente, comunque non oltre 30 gg dalla data di accettazione dell'incarico, segnalare quanto riscontrato al G.E. e attendere le determinazioni del predetto giudice).

Paragrafo 3

STORIA DEL DOMINIO/PROVENIENZE

(Esame della documentazione prodotta dal Creditore istante ex art. 567 comma 2 c.p.c.)

Rif. Quesito 3

Contenuti

Sulla base della documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. dovranno indicarsi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo), segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.

Paragrafo 4

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON DISTINZIONE TRA QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE

(Sulla base della certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c.)

Rif. Quesito 4

(art. 173 bis c. 1 punti 4 e 5)

Contenuti

Sulla base della documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. dovrà indicarsi l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Paragrafo 5

ACCERTAMENTO SUL REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO / VISURA CAMERALE SOCIETA' ESECUTATA

Rif. Quesito 6

Contenuti

Esecutato persona fisica – Bisognerà indicare, previa consultazione dei registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato ed acquisizione, ove non depositato, dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero del certificato di stato libero dell'esecutato, lo stato civile dell'esecutato ed il regime patrimoniale laddove coniugato.

Esecutato imprenditore – Bisognerà acquisire presso il registro delle imprese, ove non depositata, la visura camerale.

Paragrafo 6**FORMAZIONE DEI LOTTI CON INDICAZIONE DELLE QUOTE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Rif. Quesiti 15 e 16

Contenuti

Dovrà procedersi alla valutazione in ordine alla possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti, dandone le necessarie motivazioni, e laddove la formazione di più lotti comporti la necessità di procedere alla redazione di un frazionamento catastale, lo stesso dovrà preventivamente essere autorizzato dal G.E..

Laddove l'immobile è pignorato solo *pro quota*, bisognerà accertare se lo stesso sia divisibile in natura e, in caso di accertamento positivo, procedere alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di non divisibilità in natura, bisognerà procedere alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Paragrafo 7**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE**

PER SINGOLO LOTTO:

- | | | |
|-----|--|--|
| 7.1 | Descrizione da sopralluogo compresa la destinazione d'uso o urbanistica | Rif. Quesiti 7 e 13
(art. 173 bis c. 1 punto 2) |
| 7.2 | Accertamento sulla conformità dell'atto di pignoramento | Rif. Quesito 8 |
| 7.3 | Verifica rispondenza tra titolo provenienza/doc. catastale/stato dei luoghi | Rif. Quesito 9, 10, 11 e 12 |
| 7.4 | Accertamenti sulla conformità urbanistica / destinazione urbanistica | Rif. Quesito 14
(art. 173 bis c. 1 punti 6 e 7) |
| 7.5 | Accertamenti sull'esistenza di vincoli artistici, storici,, condominiali, diritti demaniali, censo, etc. | Rif. Quesito 19
(art. 173 bis c. 1 punto 8) |
| 7.6 | Accertamenti sulla prestazione energetica degli immobili (bozza APE) | Rif. Quesito 20 |

Paragrafo 8**ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

PER SINGOLO LOTTO

Rif. Quesiti 17, 18 e 23

(art. 173 bis c. 1 punto 3)

Contenuti

Bisognerà preliminarmente accertare se l'immobile è libero o occupato, acquisendo, eventualmente, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Bisognerà inoltre verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento), dovranno indicarsi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Nel caso in cui l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, bisognerà acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verificare se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Laddove l'immobile fosse locato, bisognerà indicare l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenere conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Paragrafo 9**STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

PER SINGOLO LOTTO (Stima del lotto e della quota oggetto di pignoramento)

Rif. Quesito 21

Contenuti

Bisognerà stimare il valore dell'immobile procedendo al calcolo della sua superficie, specificando quella commerciale, il valore per unità di superficie commerciale e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Paragrafo 10

INDIVIDUAZIONE DELLE SPESE FISSE/MANUTENZIONE/STRAORDINARIE E DELLE SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

PER SINGOLO LOTTO

Rif. Quesito 22

(art. 173 bis c. 1 punto 9)

Contenuti

Bisognerà Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

ALLEGATI

- a. documentazione fotografica
- b. planimetria;
- c. visura catastale attuale, estratto del foglio di mappa e planimetria catastale;
- d. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;
- e. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- f. attestato di prestazione energetica (APE), ove previsto dalla normativa vigente;
- g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.