

TRIBUNALE MARSALA
SEZIONE CIVILE
ACCETTAZIONE INCARICO DELL'ESPERTO

TRIBUNALE DI MARSALA
Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il sottoscritto _____, nato a _____,
il _____, con studio in _____, Via/Piazza _____, tel.
_____, pec _____, già nominato esperto stimatore con
provvedimento del _____ presta il giuramento di rito di bene e fedelmente
adempiere l'incarico conferitogli al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità.

All'esperto è affidato il seguente incarico,
che lo stesso espletterà coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato,

PREVIA ATTENTA LETTURA DEL QUESITO POSTO:

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo pec ovvero a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali con accesso all'immobile, l'esperto:

1. **PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ**, verifichi la **completezza dei documenti di cui all'art. 567**, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei.
2. **Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie** ritenute indispensabili per la corretta identificazione dei beni e, solo per i terreni, i certificati di destinazione urbanistica, dando prova, in caso di mancato rilascio da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.
3. Predisponga, **sulla base dei documenti in atti, l'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI** che abbiano avuto per oggetto l'immobile nel ventennio (creditori iscritti, formalità pregiudizievoli); indichi 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 notificazione del pignoramento, precisando, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, le eventuali cessioni che abbiano riguardato porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento e segnalando, comunque, tutti i frazionamenti e/o le variazioni catastali via via intervenute.
Dia indicazione dell'esistenza di eventuali comproprietari dell'immobile, come risultanti dalla documentazione in atti.
4. **Provveda dunque alla redazione della relazione di stima, TRAMITE LA PIATTAFORMA WEB PROCEDURE.IT utile alla redazione standardizzata della stessa e all'effettuazione del suo deposito telematico in modalità pct, dalla quale devono risultare:**
 - a **l'IDENTIFICAZIONE DEI BENI** oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali, con indicazione dell'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico; effettui visure catastali aggiornate, ove non in atti, per accertare gli attuali dati identificativi dell'immobile e verificare l'**esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento alle risultanze catastali**.
In caso di difformità evidenzi se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non ne consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento sono errati ma consentono l'individuazione del bene; se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

TRIBUNALE MARSALA
SEZIONE CIVILE
ACCETTAZIONE INCARICO DELL'ESPERTO

Verifichi altresì la **corrispondenza della descrizione** del cespite contenuta nel titolo di provenienza a quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità.

Nel caso in cui i manufatti pignorati debordino in parte, invadendole, su aree aliene non pignorate, l'esperto quantifichi le quote di proprietà in funzione dell'estensione del volume dell'edificio sui rispettivi terreni ed evidenzi, altresì, le soluzioni tecniche che possano rendere autonome e funzionali le 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 occorrenti.

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa 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.

Indichi, altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento.

Esegua le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

- b La descrizione dei beni pignorati, previa **FORMAZIONE DI UNO O PIÙ LOTTI** per la vendita, elencati numericamente.

Nella formazione dei lotti l'esperto dovrà dapprima provvedere all'esatta elencazione dei beni componenti il lotto, mediante descrizione degli immobili ed indicazione per ciascun immobile (e non solo per ciascun lotto) della tipologia, dell'ubicazione, di almeno tre confini (essendo tale indicazione necessaria, ai sensi dell'art. 29 l. 52/85, nell'atto di cui si chiede la trascrizione e quindi nell'eventuale decreto di trasferimento successivo all'ordinanza di vendita) e dei dati catastali attuali.

L'esperto procederà dunque ad una **descrizione sommaria** dei beni fornendo una loro descrizione complessiva e sintetica, indicando in particolare comune, località via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini, dati catastali attuali, eventuali accessori, pertinenze, frutti e millesimi di parti comuni, il contesto in cui i beni si trovano (i.e. facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti.

Ciascun immobile sarà indicato, in questa parte di relazione, con una lettera dell'alfabeto e ogni suo accessorio con numero progressivo.

L'esperto realizzerà altresì una **descrizione analitica** di ciascuno dei beni compresi nel lotto, fatta di un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile..."), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna e poi, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato, ai fini della determinazione della superficie utile, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascuno 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.

L'esperto indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

Per ciascun lotto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. **LA DETERMINAZIONE COMPLESSIVA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI**, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando i criteri di stima utilizzati, e

TRIBUNALE MARSALA
SEZIONE CIVILE
ACCETTAZIONE INCARICO DELL'ESPERTO

le fonti di informazione; esponga analiticamente **gli adeguamenti e le correzioni della 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 lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni o correzioni e **prefigurando le tre diverse ipotesi** in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

- c Lo **stato di possesso** dei beni con **l'acquisizione, se occupati da terzi**, del titolo in base a quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; **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).

Ove l'immobile sia concesso in locazione verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto; dia conto di eventuali disdette e dell'eventuale data fissata per il rilascio ovvero dello stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, con la precisazione che la mancata esauritività delle suddette indicazioni potrà comportare la necessità di integrazione della perizia senza ulteriore compenso; né alcunché sarà liquidato sino alla acquisizione dei suindicati elementi.

- d L'esistenza di **FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno **A CARICO** dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

i.e.: Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali obbligazioni propter rem, uso, abitazione, etc...).

- e L'esistenza di **FORMALITÀ, VINCOLI, O ONERI**, anche di natura condominiale, che saranno **CANCELLATI** o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

i.e.: Iscrizioni;
Pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- f La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e la verifica della **regolarità edilizia e urbanistica** dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

- g **IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE**, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica dell'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 ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Nel caso di riscontro della presenza di parti in amianto verifichi se l'amianto contenuto nell'immobile sia integro provvedendo ad effettuare apposite riproduzioni fotografiche. Quantifichi i costi dello smaltimento

TRIBUNALE MARSALA
SEZIONE CIVILE
ACCETTAZIONE INCARICO DELL'ESPERTO

da parte di ditte specializzate iscritte all'Albo nazionale dei gestori ambientali, che sarà a carico dell'aggiudicatario in assenza di imminente pericolo ambientale. Viceversa, provveda immediatamente, nel caso in cui non risulti l'integrità del materiale e sussista un serio rischio ambientale, alla segnalazione alla ASL di competenza, alla ARPA ed al Comune, con il costo della rimozione che, ove ritenuta necessaria dalla ASL, sarà a carico della procedura, quale spesa ex art. 2770 c.c., qualora i creditori costituiti, resi edotti della circostanza, insistano per la vendita.

- h La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.
- i **L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione** o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sulla pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
5. Predisponga e depositi unitamente alla perizia **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA** relativo ai beni pignorati, qualora prescritto dalla legge, salvo che l'immobile ne sia già adeguatamente dotato (in tal caso la relativa documentazione dovrà essere acquisita). Ove non abilitato ad effettuare la predetta attestazione, l'esperto è autorizzato ad avvalersi di ausiliario di propria fiducia, con spesa non eccedente il limite di €. 150,00; per importi superiori occorrerà specifica autorizzazione del G.E..
6. **STIMI il canone di locazione** ritenuto congruo per ogni immobile staggito.
7. **NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE SIA SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO PRO QUOTA**, dica se è possibile disporre la separazione in natura della quota pignorata; proceda, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento 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. 03.06.1940, n.1078.
Fornisca comunque e altresì la valutazione della sola quota.
8. Terminata la relazione, ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nei **TERMINI DI CUI ALL'ART. 173BIS DISP. ATT. C.P.C.**, vale a dire almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo pec ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.
Ricevuta la relazione trasmessa dall'esperto, le parti possono inviare le loro osservazioni al perito entro quindici giorni prima dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c., secondo le modalità sopra indicate. **IN CASO DI INVIO DI OSSERVAZIONI L'ESPERTO È TENUTO** a rendere i relativi chiarimenti, provvedendo dunque al deposito della relazione e dei suoi allegati, come sotto elencati sub 9 e 10, che deve avvenire entro cinque giorni prima la data dell'udienza, in modalità telematica PCT, tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma procedure.it..
9. L'esperto alleggi alla relazione **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA** dell'intero compendio pignorato, con immagini estratte da tutti gli ambienti, che possa essere pubblicata sugli appositi siti internet dedicati alle vendite giudiziarie e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto.
10. L'esperto alleggi altresì la planimetria del bene, le visure catastali attuali, copia della concessione o licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; l'attestato di prestazione energetica, ove richiesto, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.
11. L'esperto predisporrà, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti interne

TRIBUNALE MARSALA
SEZIONE CIVILE
ACCETTAZIONE INCARICO DELL'ESPERTO

dedicati alle vendite giudiziarie, un **ESTRATTO** del proprio elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (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.

12. **Alleghi, altresì, la PROVA DELLE AVVENUTE COMUNICAZIONI** di avviso di inizio delle operazioni peritali e quella di cui al punto 8 (trasmissione di copia della relazione).

* * * * *

13. L'esperto è autorizzato all'uso del mezzo proprio.
14. L'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati, eventualmente anche avvalendosi di propri ausiliari al tal fine delegati, i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è, in particolare, autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia.
15. Le operazioni devono essere compiute in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal G.E.; **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUÒ SOSPENDERE** o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia essa debitrice o creditrice, giacché le eventuali "trattative" che le parti volessero spontaneamente intavolare non costituiscono motivo di sospensione delle operazioni peritali (per cui l'esperto non potrà avanzare alcuna richiesta di chiarimento al G.E. al riguardo); informi, nel caso, le parti che l'esecuzione può essere sospesa solo con provvedimento del G.E. su ricorso della parte medesima, nella sussistenza dei presupposti di legge.
16. L'esperto è tenuto a portare a termine le proprie operazioni con la massima puntualità, anche al fine di evitare il differimento dell'udienza già fissata ex art. 569 c.p.c. nell'ottica del rispetto del principio della ragionevole durata del processo, ex artt. 111 Cost e 6 CEDU. Solo per difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al G.E. tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico. Ogni **ostacolo all'accesso** all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questi non sia stato ancora nominato, direttamente al G.E..
17. **La mancata risposta anche ad uno solo dei quesiti impedirà la liquidazione del compenso e delle spese** (dovendosi considerare l'incarico come non espletato e rendendosi necessario provvedere al suo completamento).
18. **È DISPOSTA** a favore dell'esperto e a carico del creditore procedente la corresponsione della somma di €. 400,00 per anticipo sulle spese.

Marsala, li _____.
