

Torino, 14 gennaio 2016

Al Sig. Presidente Del Consiglio dei Ministri

presidente@pec.governo.it

Al On.le Sig. Ministro della Giustizia

Ministero della Giustizia

Roma

centrocifra.gabinetto@giustiziacert.it

All'On.le Sig. Viceministro

Ministero della Giustizia

Roma

costa_e@camera.it

E p.c.

**Al Presidente del Consiglio Nazionale degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori**

Via di Santa Maria dell'Anima, 10

00186 Roma

direzione.cnappc@awn.it

**Al Presidente del Consiglio Nazionale dei Dottori
Agronomi e dei Dottori Forestali**

Via Po, 22

00198 Roma

serviziogregreteria@conaf.it

Al Presidente del Consiglio Nazionale dei Geologi

Via Vittoria Colonna, 40 00193 Roma

ufficioaffarigenerali@cngeologi.it

**Al Presidente del Consiglio Nazionale dei Geometri e dei
Geometri Laureati**

P.zza Colonna, 361

00187 Roma

cng@cng.it

Al Presidente del Consiglio Nazionale degli Ingegneri

Via XX Settembre n. 5

00187 Roma

segreteria@cni-online.it

**Al Presidente del Consiglio Nazionale dei Periti Agrari e
dei Periti Agrari Laureati**

Via Principe Amedeo, 23 - 00185 Roma

info@peritiagrari.it

**Al Presidente del Consiglio Nazionale dei Periti
Industriali e dei Periti Industriali Laureati**

Via di San Basilio, 72
00187 Roma
cnpi@cnpi.it

Ai Presidenti dei Tribunali Italiani

Loro sedi

Ai Presidenti degli Ordini e Collegi Provinciali in indirizzo

Loro sedi

Al Presidente dell'Associazione Bancaria Italiana

Palazzo Altieri - Piazza del Gesù, 49
00186 – Roma
abi@abi.it
a.peppetti@abi.it

Al Presidente di TECNOBORSA S.C.p.A.

Via de' Burrò, 147
00186 Roma
info@tecnoborsa.com

**Al Presidente di ASSOVI B – Associazione Società di
Valutazioni Immobiliari per le Banche**

Via San Gregorio, 34
20154 Milano
info@assovib.it

**Al Presidente di ASSOIMMOBILIARE Associazione
dell'Industria Immobiliare**

Via Cola di Rienzo, 212
00192 Roma
paolo.crisafi@assoimmobiliare.it

**Al Presidente di Confabitare Associazione Proprietari
Immobiliari**

Via Marconi, 6/2
40122 Bologna
info@confabitare.it

Al Presidente di Confedilizia

Via Borgognona, 47 - 00187 Roma
roma@confedilizia.it

Agli Organi di Stampa

Loro sedi

Oggetto: la centralità della figura dell'Esperto nell'ambito delle procedure esecutive.

Proposta di modifica degli Art. 568 c.p.c. e Art. 161 disp. att. c.p.c., novellati dal DL 27/06/2015 n. 83 convertito dalla Legge 6 agosto 2015, n. 132.

On.le Sig. Presidente del Consiglio,

On.le Sig. Ministro della Giustizia ed On.le Sig. Vice Ministro,

in qualità di segretario generale della scrivente associazione rivolgo Loro la presente, con l'auspicio che la peculiarità non meno che la specificità del tema trattato, come ben evidenzia l'oggetto, non mi impedisca di raggiungere la Loro assai preziosa e qualificata attenzione sull'argomento.

Intendo riferirmi alla figura dello "esperto" quale ausiliare del giudice, ed al compito che questi riceve nell'ambito, precipuamente, delle esecuzioni immobiliari, al fine di fissare il "giusto" importo quale prezzo base per la vendita del cespite.

Le modifiche introdotte dalla Legge 6 agosto 2015 n. 132 agli Art. 568 c.p.c. e Art. 161 disp. att. c.p.c., le quali beninteso si riferiscono a tutte le figure degli Esperti e Stimatori, nominati dal giudice ovvero dall'ufficiale giudiziario, hanno evidenziato in questi mesi alcune importanti criticità emerse dalla loro applicazione.

Criticità che sono da attribuire, ad avviso di chi scrive, alle scelte dialogiche effettuate senza un previo adeguato coinvolgimento delle categorie professionali più direttamente interessate: è vero peraltro che la figura dell'esperto non ha una sua autonomia professionale, per cui in essa confluiscono esperienze provenienti da varie categorie, come peraltro attesta il numeroso elenco degli Ordini ed Organismi ai quali viene inoltrata la presente. Con la conseguenza che tali modifiche, a parte aver attirato l'attenzione sulla necessità di snellire le procedure esecutive immobiliari, nonché sul fatto che esiste una palese dicotomia fra il valore del bene ed il prezzo ricavato dalla vendita, hanno introdotto nuove regole di determinazione e liquidazione del compenso all'esperto ausiliario del giudice, che hanno **di fatto tolto la "dignità"** all'attività dell'esperto.

Ancorare il compenso non alla complessità della perizia ed all'opera prestata dall'esperto, bensì all'importo ricavato dalla vendita, e posticipare la liquidazione del compenso al momento della vendita, se da un lato trova giustificazione nel fine di evitare la lievitazione artificiosa delle spese di perizia, dall'altro si risolve in un deprecabile svilimento professionale, col rischio evidente di favorire un incremento della sommarietà del processo di stima, con effetti negativi sulla stessa procedura esecutiva, e col risultato che la cura produca effetti peggiori del male.

Eppure il fine perseguito sta a cuore anche ai periti estimatori, in particolare a coloro tra questi che, attraverso una specifica formazione, hanno acquisito capacità e competenze professionali adeguate.

La presente nota intende pertanto proporre alcune semplici ma efficaci modifiche, quali risultano dall'allegato quadro sinottico, al fine di rendere efficiente il processo di esecuzione immobiliare oltre a garantire il giusto compenso dell'esperto nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario.

Nella sostanza si propone di:

1. Prestare una maggiore attenzione nell'affidamento degli incarichi, premiando la **meritocrazia** e designando soggetti esperti che siano in possesso di competenze, capacità e conoscenze allineate alla normativa UNI 11558:2014 *"Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza"*, avendo ottenuto la certificazione professionale in tal senso;
2. Nella formulazione del quesito si chieda all'esperto di applicare le **migliori pratiche estimative internazionali**, sia per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto della stima, come previsto dalla norma UNI 11612:2015 *"Stima del valore di mercato degli immobili"*, sia per l'individuazione del prezzo di base d'asta come suo derivato, tenuto conto delle differenze esistenti al momento della stima fra la vendita sul libero mercato e la vendita in asta dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato;
3. Disancorare definitivamente il compenso dell'esperto sia dal valore sia dal prezzo del bene periziato, ma stabilendo che il corrispettivo sia posto in relazione alla complessità dell'incarico assegnato ed alle attività svolte in esecuzione del medesimo, realizzando in questo modo la **completa trasparenza e indipendenza di giudizio**.

Una corretta e affidabile valutazione svolta da un professionista qualificato e certificato in applicazione delle migliori pratiche estimative internazionali, il cui giusto compenso è completamente svincolato dal valore o dal prezzo consente di **tutelare gli interessi di tutte le parti coinvolte**: creditore procedente (spesso Istituti Bancari), creditori intervenuti, debitore esecutato e comproprietari (Cittadini e Consumatori), custode e delegato alla vendita.

Nello specifico seguono i quadri di confronto fra l'articolato attualmente vigente e le proposte di modifica.

Si suggerisce inoltre l'emanazione di una circolare interpretativa per la liquidazione dei compensi agli esperti in attesa di una più adeguata normativa e di cui si prospettano i contenuti nell'allegato.

Nel ringraziare tutti per il tempo e l'attenzione dedicata agli argomenti della presente, si rimane a disposizione per ogni utile confronto.

Segretario Generale
Sandro Ghirardini



Proposta di modifica degli Art. 568 c.p.c. e Art. 161 disp. att. c.p.c. oltre a Circolare esplicativa per la determinazione dei compensi degli esperti

Già novellati dal DL 27/06/2015, n. 83 convertito dalla Legge 6 agosto 2015, n. 132 in GU n.192 del 20-8-2015 - Suppl. Ordinario n. 50

Torino, 14 gennaio 2016

Art. 568 (Determinazione del valore dell'immobile)

DL 27/06/2015, n. 83 convertito dalla Legge 6 agosto 2015, n. 132	PROPOSTA DI MODIFICA
<p>Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.</p> <p>Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo 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 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.</p>	<p>Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma, le cui competenze, capacità e conoscenze devono essere corrispondenti a quanto previsto dalla norma UNI 11558:2014.</p> <p>Nell'incarico l'esperto procede alla determinazione del prezzo di base d'asta dell'immobile come derivato dal valore di mercato di cui alla norma UNI 11612:2015, tenuto conto delle differenze esistenti al momento della stima fra la vendita sul libero mercato e la vendita in asta dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato, esponendo 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.</p>

UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza.

UNI 11612:2015 Stima del Valore di mercato degli immobili

Art. 161 (Giuramento dell'esperto e dello stimatore)

DL 27/06/2015, n. 83 convertito dalla Legge 6 agosto 2015, n. 132	PROPOSTA DI MODIFICA
<p>L'esperto nominato dal giudice a norma dell'articolo 568 ultimo comma del Codice presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli.</p> <p>L'ufficiale giudiziario che per la stima delle cose da pignorare si avvale dell'opera di uno stimatore, prima che questi incominci le sue operazioni, deve raccogliergli il giuramento di bene e fedelmente procedere alla stima.</p> <p>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.</p>	<p>L'esperto nominato dal giudice a norma dell'articolo 569 primo comma ultimo comma del Codice presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli.</p> <p>L'ufficiale giudiziario che per la stima delle cose da pignorare si avvale dell'opera di uno stimatore, prima che questi incominci le sue operazioni, deve raccogliergli il giuramento di bene e fedelmente procedere alla stima.</p> <p>Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base della complessità delle attività professionali richieste nell'incarico e non dipende né dal valore né dal prezzo di base d'asta o di aggiudicazione. Il compenso è liquidato entro trenta giorni dal deposito della richiesta di liquidazione.</p>

Bozza - Circolare Ministeriale esplicativa per la determinazione dei compensi degli esperti nominato dal giudice a norma dell'articolo 569 c.p.c.

Preso atto della modifica introdotta dal provvedimento normativo che modificando l'art. 161 disp. att. c.p.c. introduce il divieto di compensare l'esperto stimatore in funzione del valore stimato o del prezzo di base d'asta o del prezzo di aggiudicazione di immobili, oltre all'attuale inadeguatezza del dispositivo normativo previsto per la determinazione dei compensi ex DM del 30 maggio 2002 pubblicato sulla G.U. n. 182 del 5 agosto 2002 e in attesa che il legislatore provveda a definire nuovi parametri per la liquidazione del compenso in funzione della complessità dell'incarico assegnato e delle attività svolte in esecuzione del medesimo, si indicano come criteri applicativi e parametri economici quelli determinati in base alle tariffe previste dall'Art. 12 comma 1 del DM del 30 maggio 2002 da applicare ricorsivamente ad ogni adempimento o attività tecnica-legale-economica presente e risolta nell'incarico per ogni lotto stimato dall'esperto nominato.

In fase di incarico è anticipato un fondo spese forfetario, adeguato alla complessità dello stesso e necessario per l'accesso agli atti utili agli adempimenti previsti dal mandato e per lo svolgimento delle dovute indagini di mercato.

È compito del giudice delegato valutare la richiesta di liquidazione in base alla complessità della relazione, considerando eventuali riduzioni in presenza di lotti omogenei o ripetitivi, ovvero l'applicazione di eventuali incrementi di onorario applicando ex art. 52 comma 1 del DPR 115/2002.

Sono dovuti oltre che ai compensi anche le spese vive documentabili inerenti la procedura non computate ed eccedenti il fondo spese forfetario.

Le presenti disposizioni si applicano esclusivamente alle procedure esecutive e fallimentari.

Allegato: Esempio di calcolo del compenso dell'esperto stimatore sulla base delle proposte di modifica e sulla traccia dell'INCARICO CONFERITO ALL'ESPERTO del Tribunale di Milano.

Esempio di calcolo del compenso dell'esperto stimatore sulla base delle proposte di modifica indicate da E-Valuations.

Sviluppate sulla traccia dell'incarico conferito all'esperto del Tribunale di Milano.

N. XXXX/20XX R.G.E.



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO Sezione esecuzioni

*Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina
del perito estimatore e del custode giudiziario.*

Il Giudice dell'esecuzione, letta l'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati; ritenuto che deve nominarsi l'esperto per la relazione di stima ai sensi dell'art. 173-bis disp.att. e fissarsi udienza per la comparizione delle parti (art.569 c.p.c.) e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti;

P.Q.M.

1) Nomina esperto nel presente procedimento XXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXX

2) Fissa per la audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c.), l'udienza del 21/6/16 ad ore 10.45.

Assegna al perito estimatore il quesito allegato al presente provvedimento. Dispone che, a norma del disposto di cui all'art. 569 c.p.c., l'esperto presti il giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione e sua trasmissione in via telematica, conformemente al modello qui di seguito indicato.

Dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza e, nello stesso termine, ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, se costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, il tutto come meglio indicato nel verbale di giuramento dell'esperto stimatore.

Avvisa le parti che possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; l'esperto interviene in ogni caso all'udienza per rendere i chiarimenti eventualmente richiesti dal giudice.

Atteso che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e

che di conseguenza deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti (canoni di locazione) al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;

rilevato che ai sensi dell'art.559 cpc – atteso che il debitore non ha reso il conto dalla data del pignoramento ad oggi contravvenendo quindi ai propri obblighi di legge -, ricorrono le

condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità;

3) NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano, **XXXXX XXXXX, domiciliata per l'ufficio presso il Tribunale di Milano, piano II, lato via Manara.**

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- **Accedere senza indugio**, con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro - per l'eventuale sostituzione delle serrature - e insieme al perito, al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione;
- **Comunicare** mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata i creditori e al debitore la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico al perito estimatore ed essere individuata in accordo con quest'ultimo;
- Qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un **titolo di occupazione** e della sua opponibilità al pignorante, anche avvalendosi del perito estimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti; □ curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; **incassando, se dovuti, eventuali canoni** a carico degli occupanti;
- intimare **sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione**, previa autorizzazione del giudice;
- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- quando venga emesso l'ordine di liberazione da parte del GE, provvedere a darvi esecuzione **notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del provvedimento**;
- **depositare** una prima relazione sull'attività svolta all'udienza ex art. 569 c.p.c. e informare ogni 6 mesi il professionista che verrà delegato per le vendite in ordine all'andamento dell'attività di custodia, anche con riferimento allo stato di esecuzione dell'ordine di liberazione che verrà, sussistendone i presupposti emessi, al fine di consentire al professionista delegato di redigere esaustive relazioni semestrali sull'andamento della procedura nel suo complesso.

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo. Il delegato alla vendita procederà a bonificare alla SIVAG s.p.a. sul conto corrente intestato alla società (IBAN: Codice IBAN: IT 27 P 03069 09752 100000000425) con causale —fondo spese proc. esec. imm. r.g.e. n. 4232/2012) la somma di € **XXX**,00 non appena aperto il conto corrente della procedura e ciò per fare fronte alle spese vive che l'istituto dovrà ragionevolmente sostenere.

AVVISA IL DEBITORE

che alla udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita dell'immobile; che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita, di versare un importo pari a un quinto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di diciotto rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata;

AVVISA IL DEBITORE E I CREDITORI

che non sarà concesso alcun rinvio della udienza ex art. 569 cpc fissata con il presente decreto e che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata ex art. 624 bis cpc;

AVVISA IL DEBITORE

che all'udienza sopra indicata sarà disposta la liberazione del bene che, in mancanza di spontaneo adempimento, sarà portato ad esecuzione coattiva;

AVVISA I COMPROPRIETARI

che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 cod. proc. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al giudice della esecuzione, ai sensi dell'art. 600 cpc. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato: tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota dichiara a verbale la propria intenzione e ne asseveri la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla procedura. Non verranno concessi rinvii allo scopo di formalizzare la offerta.

DISPONE

CHE I CREDITORI TITOLATI, IN SOLIDO TRA LORO, AD ECCEZIONE DI QUELLI CHE NON POSSONO PROMUOVERE AUTONOMI ATTI DI ESECUZIONE, DEPOSITINO SU UN LIBRETTO DI DEPOSITO A RISPARMIO, INTESTATO ALLA PROCEDURA E VINCOLATO ALL'ORDINE DEL GIUDICE, OVVERO UN ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE INTESTATO ALLA PROCEDURA (proc. esec. imm. r.g.e. n. 4232/2012), LA SOMMA DI € X.XXX,00 PER FARE FRONTE ALLE SPESE DELLA PROCEDURA.

L'APERTURA E LA CONSEGNA DELLA DICHIARAZIONE DI AVVENUTA APERTURA DEL LIBRETTO BANCARIO OVVERO DELL'EMISSIONE DELL'ASSEGNO CIRCOLARE DEVE AVVENIRE ENTRO LA DATA DELL'UDIENZA SOPRA FISSATA A NORMA DELL'ART. 569 C.P.C.; IN CASO DI INOTTEMPERANZA, VERRÀ CONCESSO UN SOLO ULTERIORE TERMINE DI GIORNI 30 PER PROVVEDERE (AI SENSI DELL'ART. 154 C.P.C., IL QUALE NON CONSENTE DI PROROGARE PER PIÙ DI UNA VOLTA IL TERMINE ORDINATORIO) E IL MANCATO VERSAMENTO POTRÀ ESSERE CONSIDERATO COME INATTIVITÀ DELLA PARTE EX ART. 630 C.P.C.

Si nomina sin da ora custode dei titoli (libretto di risparmio o assegno circolare) il procuratore del creditore che ha aperto il libretto o emesso l'assegno; il detto procuratore dovrà consegnare l'assegno o il libretto a richiesta del delegato e comunque non oltre 5 giorni dalla udienza ex art. 569 c.p.c. mettendo a disposizione i detti titoli del delegato che ne curerà il ritiro.

Si comunichi a cura della Cancelleria al perito, al custode e si notifici al creditore precedente; si notifici, a cura del creditore precedente, alle altre parti, ai

comproprietari e ai creditori iscritti non intervenuti almeno 30 giorni prima della udienza.

INCARICO CONFERITO ALL'ESPERTO

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe,
- esaminata la documentazione prodotta, – visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c.,

CONFERISCE

all'esperto il seguente incarico, **disponendo che l'esperto si attenga al modello in uso presso la sezione per l'esposizione dei risultati della sua indagine:**

- A) provvedere a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, se nominato, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi).
- B) **Esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)**
 - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
 - a. la completezza/idoneità dei documenti in atti
 - b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari
 - c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
 - d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento
 - e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
 - f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente

la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori precedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30.

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

- a. la regolarità edilizia e urbanistica
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile
- c. i costi delle eventuali sanatorie
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) fare accesso, all'immobile pignorato:

- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
- c. per accertare lo stato di conservazione
- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
- e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile
- f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato.

L'accesso all'immobile deve essere concordato con il custode già nominato.

F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)

G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

l) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- —descrizione giuridicall del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (—descrizione commerciale), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è —liberoll oppure —occupato dal debitore e suoi familiarill (e, di regola, sarà perciò considerato —libero al decreto di trasferimentoll) oppure —occupato da terzill

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per

l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;
- d) 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: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);
- e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.
- f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:
 - verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
 - esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
 - potenzialità edificatorie del bene
 - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)
- g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia. h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:
 - indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)
 - verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi
 - determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate.

- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- h) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola lasciati integralmente a carico dell'acquirente;

IN PARTICOLARE IL PERITO, NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE TERRA' CONTO DELLE INDICAZIONI OFFERTE DALL'ART. 568 C.P.C. COSI' COME NOVELLATO DAL D.L. 83/2015;

- i) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise); J) eseguire almeno nr. 10 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 8 scatti dell'interno, illustrando tutte le stanze dell'appartamento o, quanto meno, le più significative quali soggiorno, cucina, bagno, camere da letto, nonché fotografie delle eventuali pertinenze quali box o cantine/soffitte);
- K) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;
- L) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;
- M) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E., salvo richieste immediate di istruzioni al giudice dell'esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;
- N) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

O) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

AVVERTE

— l'esperto che, in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte degli incarichi, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e, inoltre, che non sarà liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

— il perito che, in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o tardive richieste di proroga, l'Ufficio procederà alla decurtazione dei compensi spettanti (così come previsto dal D.P.R. 115/2002, Testo Unico sulle Spese di Giustizia) e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dell'esperto oggi nominato.

Si invita il perito a predisporre per il delegato copia della relazione di stima con cancellazione dei dati sensibili.

ASSEGNA

all'esperto un fondo spese dell'importo di euro **XXX,00**, che pone a carico solidale del creditore precedente e di eventuali creditori intervenuti muniti di titolo e che abbiano il diritto di compiere autonomamente atti dell'esecuzione. Milano, **gg/mm/aaaa**

Il giudice dell'esecuzione

RICHIESTA DI LIQUIDAZIONE

Schema di calcolo del compenso di cui alla procedura N. **XXXX/20XX** R.G.E.

Attività	Minimo € 145,12	Massimo € 970,43	Ordinariamente Assegnabile	Motivazione
A) provvedere a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero ...	€ 145,12	€ 970,43	€ 145,12	Questa voce comprende anche i punti K, L, N.
B) Esaminare - prima di ogni altra attività ... punti da a) a f) ...	€ 145,12	€ 970,43	€ 145,12	
C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune: punti da a) a d) ...	€ 145,12	€ 970,43	€ 500,00	in base alle dimensioni ed alla vetustà dell'immobile
D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici...	€ 145,12	€ 970,43	€ 145,12	
E) fare accesso, all'immobile pignorato: punti da a) a f)	€ 145,12	€ 970,43	€ 500,00	L'importo varia secondo la distanza e le difficoltà dell'incarico
F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale: punti da a) a b)	€ 145,12	€ 970,43	€ 145,12	
G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione ...	€ 145,12	€ 970,43	€ 145,12	
H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale ... punti da a) a b)	€ 145,12	€ 970,43	€ 145,12	
I) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto ... punti da a) a i)	€ 145,12	€ 970,43	€ 500,00	l'esperto motiva il compenso in base alla difficoltà della prestazione svolta; oltre alla qualità e quantità della banca dati reperita ed il Giudice valuta
K) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni...	€ 145,12	€ 970,43	-	rientra nelle attività di cui al punto A)
L) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori ...	€ 145,12	€ 970,43	-	rientra nelle attività di cui al punto A)
M) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima	€ 145,12	€ 970,43	-	non riguarda il tema della quantificazione delle attività
N) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate...	€ 145,12	€ 970,43	-	rientra nelle attività di cui al punto A)
O) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti ...	€ 145,12	€ 970,43	€ 145,12	
Sommano	€ 2.031,68	€ 13.586,02	€ 2.515,84	
Riduzioni / Aumenti				
Riduzione in caso di lotti di immobili ripetitivi				
Aumenti ex art. 52 comma 1 del DPR 115/2002 Per le prestazioni di eccezionale importanza, complessità e difficoltà gli onorari possono essere aumentati sino al doppio	€ 2.031,68	€ 13.586,02	-	È compito del giudice delegato valutare la richiesta di liquidazione in base alla complessità della relazione, considerando eventuali riduzioni in presenza di lotti omogenei o ripetitivi, ovvero l'applicazione di eventuali incrementi di onorario applicando ex art. 52 comma 1 del DPR 115/2002.
Sommano	€ 4.063,36	€ 27.172,04		
Spese Imponibili				
Spese imponibili (fatture per copie, ausiliari, copie atti notarili, ecc.)			€ 240,00	Costi per recupero comparabili e Analisi di mercato
Spese per viaggi (n. km da conteggio ACI x costo 1/5 prezzo benzina)			€ 50,00	
Sommano			€ 290,00	
				oltre I.V.A. e Cassa Previdenziale
Spese vive non imponibili				
diritti comunali			€ 70,00	da a puro titolo indicativo
diritti ipotecari			€ 36,00	da a puro titolo indicativo
diritti catastali			€ 50,00	da a puro titolo indicativo
Marche da bollo			€ 16,00	da a puro titolo indicativo
postali			€ 6,10	da a puro titolo indicativo
Sommano			€ 178,10	

Firma l'esperto
