

prot. 270/26  
del 17/07/2026

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CIRCOLARE RIVOLTA AI PROFESSIONISTI NOMINATI QUALI  
ESPERTI STIMATORI NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI**

(IN AGGIORNAMENTO DELLA CIRCOLARE PROT. 382 DEL 14.09.2023  
PUBBLICATA SUL SITO DEL TRIBUNALE ALL'ESITO DELL'INCONTRO  
CON GLI ESPERTI STIMATORI E I PROFESSIONISTI DELEGATI EX ART.  
179 TER C.P.C. DEL 4.12.2025)

L'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, nelle persone dei  
Giudici Alessandro Di Giacomo e Antonia Palombella

**PREMESSO**

Che il monitoraggio della durata delle procedure esecutive immobiliari iscritte innanzi  
l'intestato Tribunale ha evidenziato criticità riguardanti le tempistiche di espletamento  
dell'incarico da parte degli esperti stimatori, con particolare riferimento alle fasi di accesso  
al compendio pignorato per il sopralluogo, di accesso alla documentazione presso gli Uffici  
delle Pubbliche Amministrazioni coinvolte, fino alla fase di redazione, comunicazione alle  
parti e deposito nel fascicolo telematico dell'elaborato peritale;

che il carattere sistematico di tali criticità, comportando un notevole e ingiustificato  
prolungamento della fase che precede la delega delle operazioni di vendita, ha comportato  
l'adozione da parte dell'Ufficio di specifiche misure organizzative riguardanti le nomine  
degli esperti stimatori (cfr. progetto prot. 151/2025 del 07/04/2025)

Che nell'ambito di tali misure si è provveduto altresì ad organizzare un incontro  
informativo rivolto specificamente agli esperti stimatori, tenutosi in data 4.12.2025 e volto  
a illustrare il contenuto delle nuove linee guida elaborate dall'Ufficio in aggiornamento

della precedente circolare prot. 382 del 14.09.2023 e riguardanti l'espletamento dell'incarico;

che pertanto si rende necessario che tutti gli incarichi in corso di svolgimento si svolgano secondo le nuove istruzioni che vengono dettate con la presente circolare e che sono state illustrate all'incontro del 4.12.2025;

## COMUNICA

Che la perizia dev'essere redatta rispondendo ai seguenti

## QUESITI

1. Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.
2. Rediga, in collaborazione con il custode, il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.
3. Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.

4. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.
5. Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo **massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge**; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.
6. Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
7. Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o

posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura. Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per consentire al custode il recupero dei frutti civili; **ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo:** in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, **indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;** iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda; iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

8. Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art.

540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

9. Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa: i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio; ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto; iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età. Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato. Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura. In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.
10. Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello

stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

11. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.
12. Accerti la **conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità**; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. **In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa**; altrimenti, 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 ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento

urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici. Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

13. Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia **comodamente divisibile in natura**; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.
14. **Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti**: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.
15. Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.
16. Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata**, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica

prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionate ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971

17. Determini il complessivo **valore dell'immobile**, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.
18. Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164 bis disp. att. c.p.c.
19. Depositi nel fascicolo telematico un autonomo file ( in formato editabile .docx o .rtf) contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà deve contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia: appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO

IN (comune, indirizzo).....piano.....int.... COMPOSTO  
DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in  
metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto  
conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino,  
parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI:  
DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare  
riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc...  
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti  
d'obbligo, prelazione dello Stato, etc....). NB non si devono indicare iscrizioni  
ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno  
oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di  
liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà  
chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato  
dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di  
trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di  
scadenza).

Che nell'espletamento dell'incarico, l'esperto deve rispettare le seguenti

## INDICAZIONI

### LA NOMINA

- ricevuta la comunicazione del provvedimento contenente il conferimento dell'incarico, l'esperto dovrà provvedere quanto prima: 1) ad **accettare** l'incarico; 2) a dichiarare la **mancata accettazione**, al fine di accelerare l'eventuale sostituzione del professionista;
- l'esperto dovrà tempestivamente segnalare al GE la **mancata corresponsione dell'acconto**, al fine di consentire la fissazione dell'udienza per la dichiarazione di improseguibilità;

### LE ATTIVITA' PRELIMINARI

- l'esperto dovrà prontamente accedere al fascicolo telematico per la verifica della completezza della documentazione ivi presente e per la segnalazione di documentazione mancante o inidonea;
- l'esperto dovrà prontamente **accedere agli Uffici Pubblici competenti** per la richiesta della documentazione necessaria: in particolare dovrà prontamente inoltrare richiesta ad Agenzia Entrate per verificare la presenza di contratti di locazione registrati (cfr. quesito n. 7 di cui sopra);
- l'esperto è **autorizzato** ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici, ivi compresa l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitti e/o locazione e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (chiedendo il rilascio in esenzione da bollo ai sensi dell'art. 18 T.U. Spese di Giustizia in DPR 115/2002);
- ai fini dell'accesso all'immobile, l'esperto dovrà **coordinarsi con il custode**, in particolare nei casi di c.d. **"accesso forzoso"**. Per quanto possibile l'accesso dei due ausiliari dovrebbe avvenire contestualmente, in quanto il CTU è in grado di identificare con esattezza il compendio pignorato e dovrebbe essere al corrente di eventuali diritti di godimento, mentre il Custode ha le competenze e i mezzi per gestire l'accesso.

A tal fine, si procederà con modalità diverse a seconda dell'esito della comunicazione dell'accesso all'esecutato:

- In caso di notifica andata a buon fine e mancata presenza o collaborazione dell'esecutato o del terzo munito di titolo il giorno fissato per l'accesso si fisserà un nuovo accesso nel brevissimo termine con l'ausilio della forza pubblica per consentire l'accesso forzoso ove si rendesse necessario.
- Nel caso invece di destinatario irreperibile o sconosciuto il custode/ctu relazionerà immediatamente al GE per richiedere l'autorizzazione all'accesso forzoso.
- l'esperto dovrà provvedere a compilare la **relazione iniziale**, il cui modello è pubblicato sul sito del Tribunale, con riferimento alle parti di propria competenza, raccomandandosi

la massima collaborazione con il custode, nel rispetto dei rispettivi ruoli e competenze, come normativamente richiesto;

## **LA PERIZIA**

- le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo diversa disposizione del G.E., e in nessun caso saranno sospese o anche solo ritardate su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice;
- l'esperto è tenuto al rispetto del **termine** previsto dall'art. 173 bis disp att cpc per il deposito della perizia **E** l'invio della stessa alle parti per il contraddittorio **ALMENO 30 giorni prima dell'udienza 569** c.p.c.;
- unitamente al deposito della perizia e degli allegati, l'esperto depositerà anche le attestazioni di avvenuta trasmissione alle parti delle comunicazioni prescritte;

N.B.: sebbene la norma non parli del termine di 30 giorni prima dell'udienza per il deposito nel fascicolo telematico, ma solo per la trasmissione alle parti, si ritiene comunque necessario il deposito tempestivo nel fascicolo telematico, in quanto lo stesso consente all'Ufficio di monitorare la tempestività e di contattare i CTU che non abbiano provveduto al deposito e l'adozione dei provvedimenti conseguenti;

- qualora l'esperto non dovesse riuscire a depositare la perizia nel predetto termine, dovrà formulare **tempestiva istanza di proroga** (PRIMA della scadenza del termine) individuando le ragioni che non hanno consentito il rispetto del termine (motivi di salute, complessità delle operazioni, mancata collaborazione da parte degli uffici, difficoltà nell'accesso). Viceversa, il ritardo assolutamente ingiustificato e senza alcun contatto anche informale con il GE o con l'Ufficio può determinare l'adozione di un provvedimento di revoca dell'incarico;

## **PRECISAZIONI SUI QUESITI E GLI ALLEGATI ALLA PERIZIA**

- l'esperto dovrà prestare particolare attenzione ai requisiti di **1) chiarezza, 2) completezza, 3) precisione** delle informazioni contenute nella perizia in risposta ai

quesiti di cui sopra, tenendo conto dello scopo della stessa e dell'ampia platea di soggetti cui è rivolta;

- ad esempio, sarà essenziale segnalare la presenza di materiale dannoso per la salute come l'amianto, o la presenza di rifiuti, con l'indicazione dei costi per la rimozione;

- l'esperto dovrà rispondere distintamente, tenendo conto del diverso significato, ai quesiti n. 13 e 14: **la formazione dei lotti (n.14)** attiene alla vendibilità congiunta o disgiunta di più immobili con identificazione catastale distinta, ovviamente tutti oggetto di pignoramento, pensiamo ad un edificio terratetto con annesso garage/posto auto/cantina. La formazione dei lotti deve tener conto della conformazione dello stato dei luoghi: occorrerà valutare se, pur trattandosi di beni distinti, non sia più conveniente vendere l'abitazione e il garage in unico lotto, stante la fruibilità disgiunta degli stessi, il possibile interesse per uno dei due beni considerato autonomamente; l'eventuale conflittualità fra due aggiudicatari distinti.

- inoltre, nell'indicazione del Lotto sarà necessario riportare la **rendita catastale**, al fine di consentire agli offerenti il calcolo delle imposte e successivamente all'Agenzia delle Entrate di utilizzare il dato per le spese di registrazione;

- nel caso in cui vengano venduti più tipologie di beni all'interno di un unico lotto (casa di civile abitazione + locale garage + terreno) occorre specificare se 1) l'eventuale pertinenzialità di un bene rispetto all'altro, ad esempio del terreno rispetto all'abitazione; 2) in caso negativo, il valore di stima del bene non pertinenziale – soprattutto nel caso dei terreni – applicandosi un'imposta di registro diversa rispetto al fabbricato;

- occorre inoltre precisare se il bene ricada in un'area consortile o se risultino trascrizioni di regolamenti condominiali;

- l'esperto dovrà verificare attentamente ed indicare la **VIA DI ACCESSO** al lotto pignorato o, in mancanza, il carattere intercluso dello stesso, che può incidere sulla valutazione del bene o sulla sua stessa vendibilità;

- Diversamente, il quesito sulla **comoda divisibilità dei beni pignorati in quota (n. 13)** consente la valutazione circa la separabilità in natura della sola quota del debitore (da porsi

in vendita) o della necessità di aprire il giudizio di divisione: qui l'esperto deve pronunciarsi sulla possibilità che, ipoteticamente, un appartamento catastalmente unitario possa, con poche opere e a basso costo, essere diviso; se un terreno (magari con una certa capacità edificatoria) possa essere apporzionato senza perdere la propria utilità economica, e così via.

- l'esperto dovrà prestare la massima attenzione alle informazioni riguardanti la c.d. **doppia conformità urbanistica-catastale**, dunque la segnalazione di abusi edilizi sanabili e non sanabili, nonché i costi della sanabilità, tenendo conto della possibilità per cui – in caso di informazioni fuorvianti e ove non sia possibile la revoca dell'aggiudicazione, l'esperto potrà essere tenuto civilmente responsabile per i danni cagionati con il proprio operato;

- quanto alle **spese condominiali insolute** relative agli ultimi due anni, deve tenersi conto sia di quanto stabilito sul punto dall'art. 568 co.2 c.p.c., che lo considera quale parametro di stima(:"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.") sia dell'art. 63 disp att cc co.4, secondo cui "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente." Questo significa che l'aggiudicatario sarebbe obbligato solidalmente con l'esecutato al pagamento delle spese dell'esercizio in corso al momento dell'acquisto e a quello precedente; dunque, per la massima precisione ai fini della decurtazione del valore la perizia dovrebbe essere aggiornata al momento della vendita, adempimento difficilmente praticabile.

Per tali ragioni è preferibile che le spese condominiali NOTE al momento della redazione della perizia siano correttamente e precisamente indicate, con anche i recapiti

dell'amministratore di condominio, dei millesimali, nonché eventualmente il regolamento di condominio, ma che NON SIANO DETRATTE dal valore di stima dell'immobile.

- quanto allo stato di occupazione dell'immobile, l'esperto dovrà indicare la presenza di titoli opponibili o meno alla procedura, limitandosi a indicare se al momento del sopralluogo il bene fosse libero o – anche solo temporaneamente – occupato. Solo all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. o dell'emanazione dell'ordine di liberazione del GE se antecedente, potrà indicarsi con certezza se l'immobile sarà posto in vendita come libero o occupato, a cura del professionista delegato nell'avviso di vendita.

- in presenza di un contratto di locazione, l'esperto dovrà necessariamente rispondere compiutamente al quesito riguardante la **congruità del canone**, attenendosi strettamente al parametro di legge ex art. 2923 co.3 c.c.

- **gli allegati alla perizia dovranno essere indicati in un elenco separato** rispetto al corpo della perizia e inseriti in un file (o in più files) distinto: spesso gli offerenti richiedono la trasmissione di allegati inconferenti, come il verbale di sopralluogo con l'IVG o la raccomandata inviata dall'esperto al debitore, perché non se ne comprende il richiamo in perizia; inoltre la redazione di perizia e allegati in un unico file, oltre a presentare dimensioni eccessive per la trasmissione, reca anche l'indicazione di dati sensibili (si pensi agli atti di provenienza o alle visure catastali o alle ispezioni ipotecarie);

- quanto ai dati sensibili, l'esperto dovrà prestare attenzione a non indicare il nome dell'esecutato, a non allegare documentazione fotografica che ritragga targhe, foto personali o documenti, redigere sempre una copia priva di dati sensibili;

## **LA LIQUIDAZIONE**

- l'esperto è tenuto a redigere l'istanza di liquidazione attenendosi ai parametri del DM di riferimento, nonché alla circolare pubblicata sul sito del tribunale,

- il CTU ha l'onere di depositare l'istanza di liquidazione contestualmente al deposito dell'elaborato peritale o comunque entro l'udienza ex art. 569 cpc per consentire al GE di esaminarla unitamente alla perizia e di liquidare all'esito dell'udienza;

- l'istanza di liquidazione dev'essere oggetto di deposito cronologicamente CONTESTUALE ma con separato evento, utilizzando il modello presente sul sito da caricare direttamente come istanza di liquidazione, in modo tale che se il controllo del GE ha esito positivo sarà sufficiente l'apposizione del timbro e non occorrerà la redazione del decreto di liquidazione per esteso – riservato a ipotesi in cui l'istanza risulta non congrua o non è stato fatto il calcolo del 50% sul compenso ex art. 13 del DM di riferimento;
- l'istanza di liquidazione deve contenere il riferimento agli accessori di legge (Cassa professionale e IVA) per evitare discrepanze tra il decreto di liquidazione del ge (mediante timbro) e la somma effettiva da corrispondere in sede di riparto.

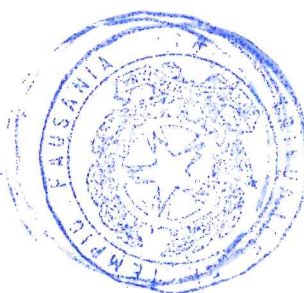
## **I RAPPORTI CON IL GE**

Tutte le istanze rivolte all'attenzione del G.E. devono essere depositate nel fascicolo telematico;

il G.E. si impegna a liquidare l'acconto al massimo entro la data di prima comparizione e si rende disponibile a incontrare i CTU che ne abbiano necessità nei giorni di udienza.

La Giudice dell'Esecuzione

Antonia Palombella



Il Giudice dell'Esecuzione

Alessandro Di Giacomo

