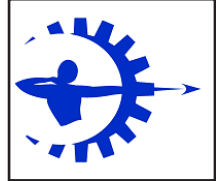


**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo**

**Gruppo di Lavoro  
INGEGNERIA FORENSE**



# Incarichi ad Esperti Esecuzioni Immobiliari alcune proposte

maggio 2019

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

## PRESENTAZIONE

Ing.Vincenzo Di Dio

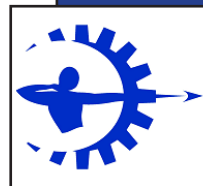
Presidente dell'Ordine degli Ingegneri  
della Provincia di Palermo

La partecipazione civica definisce e caratterizza la relazione tra le istituzioni e la collettività. Contribuire al processo decisionale e all'attività di programmazione della Pubblica Amministrazione vuol dire associare i cittadini e i vari soggetti pubblici e privati interessati all'iter per l'adozione di un progetto, dalla sua creazione fino alla decisione finale.

Di questo principio il Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri di Palermo ha fatto una reale guida di pensiero coinvolgendo gli iscritti e l'intera cittadinanza in eventi e gruppi di lavoro mirati a identificare una "voce" degli Ingegneri nel cammino di crescita della società civile e del territorio.

Le note che seguono riguardano attività specialistiche collegate agli incarichi di Esperto in Esecuzioni Immobiliari.

Il Gruppo di Lavoro "ingegneria Forense" di questo Ordine ha presentato una serie di proposte che il Consiglio ha deciso di accogliere e consegnare a Codesto Tribunale non certo come richiesta di modifica ma, semplicemente, come apertura di una proficua collaborazione nella quale possano individuarsi temi da discutere ed approfondire. In questa ottica vanno lette le proposte della GdL Ingegneria Forense e del Consiglio dell'Ordine.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

## STUDIO SU INCARICHI AD ESPERTI ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ing. Antonino D'Orso

Coordinatore del GdL  
Ingegneria Forense

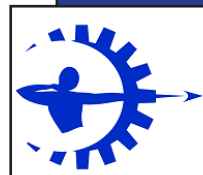
Nell'ottica di fornire un contributo alla Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo e ai Colleghi che si occupano della specifica materia, si presentano le proposte conseguenti ad un attento studio delle tematiche trattate condotto dal Gruppo di Lavoro "Ingegneria Forense" dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo.

Le proposte avanzate riguardano:

1. Alcune modifiche al testo dell'incarico di Esperto Estimatore, così come in ultimo predisposto dall'On.le Tribunale di Palermo;
2. Uno schema ordinato di relazione con specifica dei temi da precisare in ciascun capitolo;
3. I criteri di liquidazione dei compensi spettanti all'Esperto Estimatore.

Ringrazio i Componenti del GdL, che hanno condotto l'attento studio, che ha consentito la successiva elaborazione del documento ed auspico che tale contributo possa tornare utile al fine di una più approfondita interlocuzione con la Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, nell'interesse della Giustizia e dei Colleghi Ingegneri forensi.

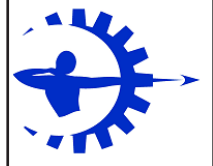
1



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

**PARTE I.**  
**PROPOSTE DI MODIFICA**  
**AL TESTO DELL'INCARICO DI ESPERTO ESTIMATORE**

**2**



Per conferire maggiore chiarezza alla esposizione, per ciascun punto oggetto di esame, verrà riportato il testo dell'incarico, così come oggi formulato, la variante proposta e la motivazione che ha indotto il GdL a suggerire la variante.

**1. IL PROVVEDIMENTO DI NOMINA DISPONE CHE:**

il GE liquida"... in favore dell'esperto, a titolo di acconto sul compenso, la somma di € 500,00, oltre accessori, che pone provvisoriamente a carico del creditore precedente ..."; ciò indipendentemente dall'entità del compendio pignorato.

**1.1 LA MODIFICA DA PROPORRE È LA SEGUENTE:**

**Si ritiene che sia opportuno prevedere che l'acconto di base di € 500,00 sia incrementato proporzionalmente al numero di immobili pignorati, se superiori ad uno.**

**1.2 LA MODIFICA PROPOSTA TRAE ORIGINE DALLE SEGUENTI MOTIVAZIONI:**

Nel caso in cui vi siano più immobili pignorati devono espletarsi per ciascuno di essi i necessari accertamenti e, pertanto, devono sostenersi spese proporzionalmente maggiori.

**SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO ALL'ESPERTO**

**2. IL PROVVEDIMENTO DI NOMINA DISPONE CHE:**

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ... depositando telematicamente il modulo di controllo della documentazione [...].

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

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

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

**2.1 LA MODIFICA DA PROPORRE È LA SEGUENTE (IN GRASSETTO):**

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

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

**Le operazioni di consulenza saranno pertanto sospese fino al provvedimento che il GE riterrà opportuno adottare ..."**



## 2.2 LA MODIFICA PROPOSTA TRAE ORIGINE DALLE SEGUENTI MOTIVAZIONI:

Si ritiene necessaria la sospensione automatica delle operazioni peritali per giustificare l'inattività del Perito in attesa delle determinazioni del G.E ed anche a seguito dell'eventuale integrazione della documentazione da parte del creditore precedente.

### 3. IL PROVVEDIMENTO DI NOMINA DISPONE CHE:

"... (In terzo luogo), l'esperto deve verificare se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve, dapprima, richiedere al creditore precedente l'immediata trasmissione dello stesso e, in caso di inerzia del creditore, provvedere alla sua acquisizione, ai fini della tempestiva compilazione del modulo di verifica della documentazione. ..."

#### 3.1 LA MODIFICA DA PROPORRE È LA SEGUENTE (IN GRASSETTO):

"... (In terzo luogo), l'esperto deve verificare se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve, dapprima, richiedere l'immediata trasmissione dello stesso al creditore precedente **che avrà l'onere di trasmetterlo entro 15 giorni dalla richiesta** e, in caso di inerzia del creditore, provvedere alla sua acquisizione, ai fini della tempestiva compilazione del modulo di verifica della documentazione. ..."

#### 3.2 LA MODIFICA PROPOSTA TRAE ORIGINE DALLE SEGUENTI MOTIVAZIONI:

L'assegnazione di un termine al creditore precedente si ritiene necessario per evitare una ingiustificata dilatazione dei tempi e che venga intrapresa da parte del Perito una attività che potrebbe risultare scarsamente utile laddove contemporaneamente (ma tardivamente) venga pure espletata dal creditore precedente.

### QUESITO N. 1

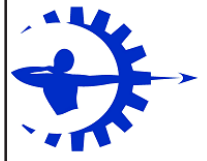
#### 4. IL PROVVEDIMENTO DI NOMINA DISPONE CHE:

"... Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). ..."

#### 4.1 LA MODIFICA DA PROPORRE È LA SEGUENTE (IN GRASSETTO):

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

#### 4.2 LA MODIFICA PROPOSTA TRAE ORIGINE DALLE SEGUENTI MOTIVAZIONI:



La sussistenza di eventuali procedure espropriative in corso per pubblica utilità può non risultare evidente; essa certamente può essere accertata qualora vi sia l'evidenza di una trasformazione dei luoghi, riscontrata durante il sopralluogo, o se la procedura è stata definita con la trascrizione del decreto di esproprio.

#### 5. IL PROVVEDIMENTO DI NOMINA DISPONE CHE:

"... In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita ..."

##### 5.1 LA MODIFICA DA PROPORRE È LA SEGUENTE (IN GRASSETTO):

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

##### 5.2 LA MODIFICA PROPOSTA TRAE ORIGINE DALLE SEGUENTI MOTIVAZIONI

La formazione dei lotti per la vendita deve essere effettuata nel rispetto della situazione urbanistico- amministrativa dei beni interessati e della normativa urbanistica vigente, evitando che nella formazione dei lotti si creino situazioni non regolarizzabili amministrativamente.

#### QUESITO N. 3:

#### PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

#### 6. IL PROVVEDIMENTO DI NOMINA DISPONE CHE:

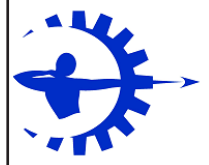
l'esperto "... deve ricostruire la storia catastale del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

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

##### 6.1 LA MODIFICA DA PROPORRE È LA SEGUENTE (IN GRASSETTO):

l'esperto "... deve ricostruire la storia catastale del bene, **limitandola al ventennio antecedente alla data del pignoramento, salvo i casi in cui lo stesso esperto ravvisi la necessità di una maggiore estensione del periodo**, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

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



di supporto), **limitando l'indagine al ventennio antecedente alla data del pignoramento, salvo i casi in cui lo stesso esperto ravvisi la necessità di una maggiore estensione del periodo; ..."**

6.2 LA MODIFICA PROPOSTA TRAE ORIGINE DALLE SEGUENTI MOTIVAZIONI:

L'accertamento sulle particelle di terreno che costituiscono l'area di sedime del fabbricato è un'attività estremamente gravosa e non sempre necessaria.

#### QUESITO N. 6

#### VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

7. IL PROVVEDIMENTO DI NOMINA DISPONE CHE:

"... con riguardo agli immobili edificati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo ..."

7.1 LA MODIFICA DA PROPORRE È LA SEGUENTE (IN GRASSETTO):

"... con riguardo agli immobili edificati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo **purchè gli immobili non abbiano subito, successivamente a tale data, modifiche soggette al rilascio di un titolo edilizio ..."**

7.2 LA MODIFICA PROPOSTA TRAE ORIGINE DALLE SEGUENTI MOTIVAZIONI

In merito agli immobili edificati prima del 1942, questi sono legittimi solo se non hanno subito modifiche successive soggette ad autorizzazione o concessione.

8. IL PROVVEDIMENTO DI NOMINA DISPONE CHE:

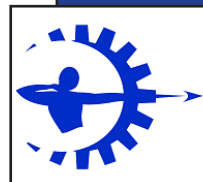
"... In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. ..."

8.1 LA MODIFICA DA PROPORRE È LA SEGUENTE (IN GRASSETTO):

"... In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve **preliminarmente accertare la presenza di eventuali ordini di demolizione e successivi atti di inottemperanza; in caso di esito negativo della ricerca dovrà** indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. ..."

8.2 LA MODIFICA PROPOSTA TRAE ORIGINE DALLE SEGUENTI MOTIVAZIONI:

L'accertamento dell'esistenza di un ordine di demolizione incide sull'alienabilità dell'immobile e quindi è un accertamento che deve



essere fatto preliminarmente alla verifica della sanabilità dell'immobile.

#### **9. IL PROVVEDIMENTO DI NOMINA DISPONE CHE:**

anche per i fabbricati l'esperto deve "... acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica ..."-

9.1 LA MODIFICA DA PROPORRE È LA SEGUENTE (IN GRASSETTO):  
 anche per i fabbricati l'esperto deve "... acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica o **provvedere all'attestazione dallo stesso sottoscritta che riporti la destinazione urbanistica del terreno, comprensiva dei vincoli ...**"-

9.2 LA MODIFICA PROPOSTA TRAE ORIGINE DALLE SEGUENTI MOTIVAZIONI:

Essendo oneroso il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, si ritiene che, quando possibile, lo stesso possa essere sostituito dall'attestazione dell'esperto che riporti la destinazione urbanistica del terreno, comprensiva dei vincoli.

#### **QUESITO N.8**

#### **SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

#### **10. IL PROVVEDIMENTO DI NOMINA DISPONE CHE:**

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

...

3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura). ..."

10.1 LA MODIFICA DA PROPORRE È LA SEGUENTE (IN GRASSETTO) :  
 "... Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura " introdurre dopo il punto 2) " rimanendo, invece, **a carico dell'acquirente ...**"

10.2 LA MODIFICA PROPOSTA TRAE ORIGINE DALLE SEGUENTI MOTIVAZIONI:

La regolarizzazione delle difformità urbanistico – edilizie e catastali è un onere che resta a carico dell'aggiudicatario. La regolarizzazione urbanistico – edilizia, quindi, non deve essere compresa tra "oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura". Diversamente, l'aggiudicatario potrebbe erroneamente ritenere che le difformità rilevate dall'esperto estimatore siano state regolarizzate nel corso della procedura (perdendo la possibilità di presentare una eventuale istanza di sanatoria ai sensi dell'articolo



**QUESITO N.12**  
**PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI**

11. Secondo l'attuale articolazione del provvedimento di nomina "... L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie [e] deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). ..."

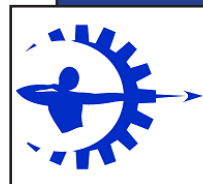
11.1 LA MODIFICA DA PROPORRE È LA SEGUENTE (IN CORSIVO GRASSETTO TRA PARENTESI LA PARTE DA CASSARE):

"... L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie [e] deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: ***(contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato)***); decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). ..."

11.2 LA MODIFICA PROPOSTA TRAE ORIGINE DALLE SEGUENTI MOTIVAZIONI:

Riteniamo che, relativamente alle fonti da utilizzare per l'individuazione del valore di mercato unitario del bene, l'acquisizione di atti di compravendita di immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato del bene pignorato (comparabili) non sia sempre un dato utilizzabile, sicché se ne propone l'esclusione fra gli atti cui fare riferimento.

Infatti dall'atto di compravendita non possono ricavarsi le informazioni necessarie, quali stato di manutenzione ed uso, qualità e finiture, distribuzione planimetrica, presenza di eventuali difformità (spesso sottaciute), fondamentali per raffrontare l'immobile oggetto di compravendita con il bene oggetto di stima. Inoltre spesso il valore dichiarato di vendita ha carattere prettamente fiscale. Si aggiunge peraltro, che la ricerca e la successiva acquisizione di detti atti di compravendita è molto dispendiosa.





Diversamente, gli annunci immobiliari, generalmente corredati da planimetria e documentazione fotografica, danno la possibilità di individuare un mercato di beni analoghi, dal quale desumere, pre-vie opportune decurtazioni (pari allo scostamento tra richiesta ed offerta), un più probabile valore di mercato unitario del bene pi-gnorato.

## 12. SECONDO L'ATTUALE ARTICOLAZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI NOMINA

“... Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato”.

12.1 Riteniamo sia necessario chiarire se la riduzione del 15% da applicare al valore di mercato del bene sia comprensivo della decurtazione prevista dall'articolo 568 c.p.c. per l'assenza di garanzia del bene trasferito o sia finalizzata esclusivamente a rendere competitiva l'aggiudicazione: una eventuale doppia decurtazione sarebbe penalizzante nei confronti dell'effettivo valore del bene.

## 13. IL PROVVEDIMENTO DI NOMINA DISPONE CHE:

“... Il Giudice dell'Esecuzione dispone che l'esperto ... 8) compaia all'udienza per fornire eventuali chiarimenti ...”

13.1 MODIFICA DA PROPORRE È LA SEGUENTE (IN GRASSETTO LA PARTE MODIFICATA):

“... Il Giudice dell'Esecuzione dispone che l'esperto ... 8) **nel caso in cui siano state proposte dalle parti osservazioni alla relazione di stima o nei casi in cui lo ritenga comunque necessario**, compaia all'udienza per fornire eventuali chiarimenti ...”

13.2 LA MODIFICA PROPOSTA TRAE ORIGINE DALLE SEGUENTI MOTIVAZIONI:

Riteniamo che la comparizione dell'esperto all'udienza potrebbe essere limitata al caso in cui siano state proposte dalle parti osservazioni alla relazione di stima o vi sia necessità da parte del Tribunale.

**PARTE II.**  
**SCHEMA ORDINATO DI RELAZIONE CON SPECIFICA DEI TEMI DA  
PRECISARE IN CIASCUN CAPITOLO.**

Finalità dello studio è quella di proporre uno schema “ordinato” di relazione, al quale gli Esperti dovrebbero conformarsi, in modo da rendere più agevole l’esame della relazione nonché l’individuazione dei dati che il lettore ha necessità occasionale di reperire o trascrivere, avendone reso univoco il capitolo in cui quei dati devono essere necessariamente riportati.

Lo schema proposto tiene conto delle ulteriori attività introdotte con la recente nuova formulazione di incarico e delle proposte di modifica da questo G.d.L precedentemente esposte, cui nel testo che segue fanno riferimento le parti evidenziate in giallo. Quelle proposte, infatti, qualora dovessero trovare la auspicata condivisione da parte della specifica Sezione del Tribunale, produrrebbero conseguentemente i loro effetti anche sul contenuto della relazione, di cui si è, pertanto, ritenuto di tener conto nella stesura dello schema di relazione, che segue.

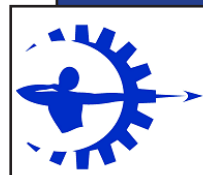
**SCHEMA DI PERIZIA  
TRIBUNALE DI PALERMO SEZIONE VI CIVILE -  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

La perizia sarà composta, indipendentemente dal numero dei lotti individuati dalla vendita, da una relazione generale, e da una o più relazioni di stima, a seconda del numero dei lotti individuati.

**RELAZIONE GENERALE**

1. Premessa  
(Indicazioni sul creditore precedente, data di notifica del pignoramento e titolo in virtù del quale procede. Data del decreto di nomina e data di deposito telematico del verbale di accettazione dell’incarico. Data di deposito dei moduli di controllo della documentazione depositata dal creditore precedente ed eventuali provvedimenti successivi)
  
2. Attività di consulenza  
(data di sopralluogo, accessi agli uffici e acquisizione di documentazione)
  
3. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento  
(quesito 1:
  - indicare quali siano i diritti reali del bene, precisando se il diritto reale indicato nell’atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell’esecutato;
  - indicare i beni oggetto del pignoramento, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell’atto di pignoramento, precisando eventuali difformità formali tra i dati indicati nell’atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo;)
  
4. Formazione dei lotti





(quesito 1:

- per ciascun immobile compreso nel lotto indicare i beni dell'atto di pignoramento che lo costituiscono, con indicazione anche del numero o della lettera;
- indicare tre o più confini;
- riportare gli attuali dati di identificazione catastale)

5. Riepilogo dei beni

Tabella riepilogativa riportante per ciascun lotto, la descrizione (tipologia di immobile e quota in vendita) l'identificazione catastale ed il valore di stima.

## RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO N. X

1. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

(quesito 1:

- indicare quali siano i diritti reali del bene, precisando se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato;
- indicare i beni oggetto del pignoramento, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento, precisando eventuali difformità formali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo;
- allegare raffronto grafico tra ortofoto o le foto satellitari con le mappe catastali;
- indicare gli estremi e lo stato di eventuali procedure espropriative)

2. Descrizione del lotto

(quesito 2:

- descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti;
- inserire foto e planimetria)

3. Identificazione catastale

(quesito 3:

- indicare i dati catastali attuali;
- **indicare tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria particella del C.T. alla particella attuale del C.F.;**
- precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità;
- indicare le variazioni che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento;
- indicare eventuali difformità tra la situazione reale dei lu-



ghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente)

4. Ricostruzione passaggi di proprietà

(quesito 5:

- ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento sino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento;
- **nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, specificare l'originaria particella di terreno sulla quale insistano i detti fabbricati, allegando foglio di mappa catastale;**
- nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, eseguire visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto)

5. Regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

(quesito 6:

- indicare epoca di realizzazione dell'immobile, estremi del provvedimento autorizzativo e rispondenza della costruzione all'atto autorizzativo;
- in caso di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto, predisporre la planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle riscontrate difformità e precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i relativi costi secondo quanto di seguito precisato;
  - in caso di opere abusive:
    - verificare la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa;
    - in secondo luogo ed in via subordinata, verificare l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata, lo stato della procedura ed i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi e la conformità del fabbricato ai grafici allegati all'istanza di condono, segnalando le eventuali difformità anche graficamente;
    - in terzo luogo, in via ulteriormente subordinata, verificare se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47/1985), indicandone gli eventuali costi;
  - nel caso di abuso non sanabile, precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso;
  - **verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica;**

6. Stato di possesso



(quesito 7:

- precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi, in tal caso precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione.
- in caso di contratto di locazione o di affitto, verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- **nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, acquisire certificato storico di residenza dell'occupante;**
- nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, verificare se il canone di locazione è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma c.c.;
- nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura, quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato e poi indicare l'ammontare dell'indennità di occupazione)

7. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto

(quesito 8:

- verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative al bene pignorato,
- verificare la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi al bene pignorato, acquisire copia dell'atto introduttivo e riferire circa lo stato del detto procedimento;
- acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- per gli immobili in condominio verificare l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari;

7.1 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

(quesito 8: riportare eventuali:

- Domande giudiziali;
- 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, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

7.2 Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

(quesito 8: riportare eventuali:

- Iscrizioni ipotecarie;



- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- Difformità urbanistico-edilizie con indicazione del costo di regolarizzazione e/o ripristino;
- Difformità Catastali con indicazione del costo della regolarizzazione

8. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (quesito 9: verificare se il bene pignorato ricada su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica)

9. Eventuali altri pesi od oneri (quesito 10:

- verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati;
- se il diritto è costituito a favore di soggetto privato, verificare se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione, acquisendo la relativa documentazione;
- se il diritto è costituito a favore di soggetto pubblico, verificare se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale)

10. Spese di gestione del lotto ed eventuali procedimenti in corso

(quesito 11:

fornire ogni informazione relativa a:

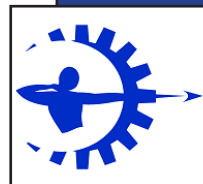
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti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

11. Valutazione del lotto nell'intero

(quesito 12:

- motivare il criterio di stima adottato;
- esplicitare specificazione i dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, allegando copia dei documenti utilizzati;
- procedere al calcolo delle superfici, indicando la superficie commerciale, il valore unitario ed il valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, in particolare in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute;
- nella determinazione del valore di mercato di immobili to-





talmente abusivi e non sanabili, quantificare il valore del terreno al netto del costo delle opere di demolizione dei manufatti abusivi)

12. Valutazione dell'eventuale quota indivisa

(quesito 13:

- determinazione dello specifico valore della quota pignorata;
- precisare se la quota pignorata sia suscettibile di separazione in natura;
- precisare se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo una bozza di progetto di divisione;

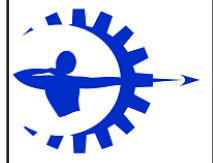
13. Schema sintetico-descrittivo del lotto

(quesito 4: redigere un prospetto sintetico del lotto)



**PARTE III.**  
**CRITERI DI LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI**  
**SPETTANTI ALL'ESPERTO ESTIMATORE.**

15



Il riferimento normativo per la determinazione del compenso relativo alla singola attività svolta dal C.T.U. ed il relativo criterio di calcolo del compenso possono sintetizzarsi nei seguenti punti:

- Stima dell'immobile pignorato  
articolo 13 della tabella allegata al D.M. 30 maggio 2002, riferito a ciascun bene sul valore dell'intero, anche se pignorato in quota parte, come chiarito anche dal CNI – Gruppo di Lavoro Ingegneria Forense (Circolare n. 630/XVIII Sess./2015). L'importo può essere maggiorato fino al 100% in caso di particolare complessità ai sensi dell'articolo 52 del D.P.R. n.115 del 30.5.2002-
- Accertamento della consistenza fisica e catastale dei beni, compresa la redazione della planimetria dell'immobile e l'acquisizione della documentazione catastale  
articolo 12 comma 2 della tabella allegata al D.M. 30 maggio 2002, riferito a ciascun bene.
- Accertamento della regolarità urbanistica, con acquisizione dei dati relativi ai titoli edilizi  
articolo 12 comma 1 della tabella allegata al D.M. 30 maggio 2002, riferito a ciascun bene
- Accertamento dell'esistenza di contratti di concessione in godimento registrati, e loro acquisizione, e di attestati di prestazione energetica  
onorario commisurato a tempo ai sensi dell'articolo 4 della Legge 319/80, come modificato dal D.M. 30 maggio 2002
- Controllo documentazione presentata dal creditore procedente (ex articolo 567 c.p.c.), acquisizione del titolo di provenienza del bene pignorato, ricostruzione della continuità nelle trascrizioni, aggiornamento e trascrizione documentazione ipocatastale  
onorario commisurato a tempo ai sensi dell'articolo 4 della Legge 319/80, come modificato dal D.M. 30 maggio 2002
- Denuncia di dichiarazione in catasto di nuovo immobile o di denuncia di variazione o redazione di ape  
secondo tariffa professionale, previa presentazione di preventivo.

Inoltre, dall'analisi dei compiti demandati al perito stimatore dalla Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, si ritiene di dovere inserire anche queste ulteriori voci:

- verifica congruità canone di locazione  
articolo 16 della tabella allegata al D.M. 30 maggio 2002, riferito a ciascun bene
- redazione di un computo metrico estimativo delle opere da effettuare per la regolarizzazione delle unità immobiliari pignorate  
articolo 11 della tabella allegata al D.M. 30 maggio 2002, riferito a ciascun bene



Si riporta di seguito una tabella di raffronto dove sono indicate le attività da svolgere, le proposte suggerite nell'incontro della Consulta e le proposte che riteniamo di formulare, anche sulla scorta dell'incarico della Sezione VI del Tribunale di Palermo.

	Attività	Proposta
1	Stima dell'immobile pignorato	art. 13 del DM 30.05.2002 per singolo bene
2	Accertamento della consistenza fisica e catastale dei beni, compresa l'acquisizione della documentazione catastale	art. 12 comma 2 del DM 30.05.2002 per singolo bene
3	Accertamento della regolarità urbanistica, con acquisizione dei dati relativi ai titoli edilizi e del Certificato di Destinazione Urbanistica	art. 12 comma 1 del DM 30.05.2002 per singolo bene
4	Eventuale redazione della planimetria con relativo accatastamento	riteniamo che la <b>redazione della planimetria</b> sia da comprendere nelle attività da valorizzare ai sensi dell'art. 12 comma 2 di cui al p.to 2. Per l' <b>accatastamento</b> rinviamo al p.to 8
5	Accertamento dell'esistenza di contratti di concessione in godimento registrati, e loro acquisizione, (e di attestati di prestazione energetica)	Onorario a vacazione
6	Eventuale redazione APE	Secondo tariffa professionale, previa presentazione del preventivo
7	Controllo documentazione presentata dal creditore procedente ex articolo 567 c.p.c. (acquisizione del titolo di provenienza del bene pignorato, ricostruzione della continuità nelle trascrizioni, aggiornamento e trascrizione documentazione ipocatastale)	Onorario a vacazione
8	Denuncia in catasto di nuovo immobile o di variazione	Secondo tariffa professionale, previa presentazione del preventivo
9	Verifica congruità canone di locazione	art. 16 del DM 30.05.2002
10	Redazione computo metrico estimativo delle opere di messa in pristino per la regolarizzazione dei beni	art. 11 del DM 30.05.2002