



**CORSO PER PROFESSIONISTA DELEGATO, CURATORE E
CUSTODE GIUDIZIARIO NELLE VENDITE IMMOBILIARI
«L'ESECUZIONE FORZATA IMMOBILIARE
L'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE E IL
SOPRALLUOGO
LA PERIZIA ESTIMATIVA DEI VALORI IMMOBILIARI»**

Relatrice: Ingegnere Natascia Zacchei

NOMINA DELL'ESPERTO STIMATORE

FASE 01

- Il Giudice ai sensi dell'art. 569 c.p.c., procede alla **nomina di un esperto stimatore per la redazione di stima dei beni pignorati** ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c

FASE 02

- la cancelleria del Giudice **provvede a comunicarlo telematicamente all'ESPERTO**

FASE 03

L'ESPERTO STIMATORE VISIONA

L'INCARICO e sullo stesso sono riportati:

1. numero di ruolo ;
2. nominativo del giudice istruttore;
3. nominativi delle parti;
4. nome e cognome dell'esperto
5. nome e cognome dell'ausiliario del giudice;
6. data dell'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'articolo 498 che non siano intervenuti .
7. quesiti posti dal G.E.;
8. termini stabiliti per il deposito della relazione di consulenza.

ACCETTAZIONE DELL'INCARICO

FASE 04

- L'esperto verifica che non vi siano particolari situazioni che possano pregiudicare la sua **imparzialità e terzietà rispetto alle parti e/o all'oggetto del giudizio e/o essere ricusato dalle parti con apposita istanza** depositata almeno tre giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione dell'Esperto.

FASE 05

- Verificato che non vi siano condizioni ostative e comprovabili l'Esperto ha l'obbligo di accettare e svolgere l'incarico nei termini stabiliti. L'accettazione avviene compilando apposito modello predisposto dalla Cancelleria e di seguito inviata telematicamente entro 10 gg dalla ricezione della pec di nomina da parte della cancelleria.

ESEMPIO ACCETTAZIONE D'INCARICO



TRIBUNALE DI xxxxxxxxxxxx

ACCETTAZIONE DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

La sottoscritt a Ing. Natascia Zacchei nominat a Esperto Stimatore, con decreto del 12 SETTEMBRE 2022, nella procedura esecutiva immobiliare n. xxx/2022 R.G.E. contro (nome e cognome dei debitori) comunicatami a mezzo pec il 17 SETTEMBRE 2022,

DICHIARA

- di accettare l'incarico e presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatele
- di essere iscritto nel Registro Generale degli indirizzi elettronici presso il Ministero della Giustizia .

Luogo, 17/09/2022

L'Esperto nominato
Ing. Natascia Zacchei

ACCESSO AL FASCICOLO TELEMATICO

FASE 06

- L'Esperto dovrà essersi *registrato al Registro Generale degli indirizzi elettronici (ReGInE)*, gestito dal Ministero della Giustizia il quale contiene i dati identificativi nonché l'indirizzo di posta Elettronica Certificata (PEC) dei soggetti abilitati esterni ai sensi del DM 44/2011.
- https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_1_0.wp?previousPage=pst_1&contentId=SPR355

FASE 07

- **Accesso al fascicolo telematico presso il Portale dei Servizi telematici del Ministero della Giustizia**
- https://servizipst.giustizia.it/PST/authentication/it/pst_ar.wp

FASE 08

Download dei documenti presenti tra i quali di maggior interesse per l'Esperto sono:

1. atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione;
2. relazione notarile o certificati della conservatoria dei RR.II.;
3. visure catastali ed eventuale estratto di mappa al fine di identificare il bene da vendere;
4. certificato delle iscrizioni al fine di individuare i creditori che hanno un diritto di prelazione, risultante dai pubblici registri;
5. certificato delle trascrizioni serve per individuare il proprietario del bene da espropriare;
6. eventuale certificato dello stato civile;
7. quant'altro presente e ritenga utile per la sua attività.

L'esecuzione forzata immobiliare- L'incarico dell'Esperto Stimatore e il sopralluogo-la perizia estimativa dei valori immobiliari Relatrice: Ingegnere Natascia Zacchei

Portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia



https://servizipst.giustizia.it/PST/authentication/it/pst_ar.wp

Ministero della Giustizia

login



**Portale dei Servizi Telematici del
Ministero della Giustizia**
Servizi Online Uffici Giudiziari

Seguici   

Accedi con smartcard

Per accedere con

Smartcard

Accedi con SPID

Per accedere con

 Entra con SPID

L'esecuzione forzata immobiliare- L'incarico dell'Esperto Stimatore il sopralluogo-la perizia estimativa dei valori immobiliari Relatrice: Ingegnere Natascia Zacchei

Portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia

Servizi

Consultazione registri

Informazioni sullo stato dei procedimenti e consultazione del fascicolo informatico.

[Accedi](#)

Consultazione registri Corte di Cassazione

Consultazione registri Corte di Cassazione

[Accedi](#)

Registro Generale degli Indirizzi Elettronici

Per conoscere l'indirizzo di posta elettronica certificata e il domicilio legale dei soggetti registrati. I professionisti ausiliari del giudice possono registrarsi, ai sensi dell'art 9 del provvedimento 18 luglio 2011, con un click sul codice fiscale che comparirà in alto nella pagina dopo l'operazione di Login.

[Accedi](#)

Registro PP.AA.

Registro contenente gli indirizzi di Posta Elettronica Certificata delle Amministrazioni pubbliche ai sensi del DL 179/2012 art 16, comma 12 - consultabile esclusivamente dagli uffici giudiziari, dagli uffici notificazioni, esecuzioni e protesti, e dagli avvocati -

Pagamenti

Pagare con strumenti elettronici.

[Accedi](#)

Proc. Penali – Avvisi degli atti depositati in cancelleria

Proc. Penali – Avvisi degli atti depositati in cancelleria

[Accedi](#)

Area Riservata Amministratori Giudiziari

Area Riservata Amministratori Giudiziari

[Accedi](#)

Archivio Giurisprudenziale Nazionale

Banca dati giurisprudenza di merito

[Accedi](#)

Consultazione SIUS distrettuali

Portale di consultazione dei SIUS distrettuali per Avvocati

[Accedi](#)

Portale Deposito atti Penali - deposito con modalità telematica di atti penali

Portale Deposito atti Penali - deposito con modalità telematica di atti penali

[Accedi](#)

Archivio Digitale Intercettazioni

Materiale

Cambio password ADN

Cambio password ADN

[Accedi](#)

Consultazione domande di adesione Class Action (aderenti)

Consultazione domande di adesione Class Action (aderenti)

[Accedi](#)

L'esecuzione forzata immobiliare- L'incarico dell'Esperto Estimatore e il sopralluogo-la perizia estimativa dei valori immobiliari Relatrice: Ingegnere Natascia Zacchei

Portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia



**Portale dei Servizi
Telematici del Ministero
della Giustizia**
Servizi Online Uffici Giudiziari

Seguici   

[torna alla pagina dei servizi](#)

Registro Generale degli Indirizzi Elettronici

Per conoscere l'indirizzo di posta elettronica certificata e il domicilio legale dei soggetti registrati. I professionisti ausiliari del giudice possono registrarsi, ai sensi dell'art 9 del provvedimento 18 luglio 2011, con un click sul codice fiscale che comparirà in alto nella pagina dopo l'operazione di Login.

Ricerca nel Registro

Cognome * (Inserire almeno tre caratteri per la ricerca)

Nome

Ente di appartenenza

Ruolo

Esegui ricerca

Pulisci

Portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia



**Portale dei Servizi
Telematici del Ministero
della Giustizia**
Servizi Online Uffici Giudiziari

Seguici   

[torna alla pagina dei servizi](#)

Consultazione registri Civile

Servizio per la consultazione dei registri e del contenuto dei fascicoli informativi.

L'accesso alle informazioni dipende dal ruolo con cui il soggetto è registrato nel Registro Generale degli Indirizzi Elettronici (RegIndE), in accordo con l'associazione riportata nella Scheda Pratica [Visibilità nella consultazione delle informazioni e ruoli dell'utente](#)

Selezionare gli uffici giudiziari di proprio interesse attraverso il link "[Scegli uffici giudiziari](#)" e poi tornare a questa pagina: gli uffici scelti appariranno nel menù a tendina 'Uffici giudiziari'.

Selezionare, quindi, il registro da consultare e il profilo (ruolo) con il quale si vuole accedere alla consultazione.

Uffici e registri

Uffici giudiziari *

Tribunale Ordinario - 

[Scegli uffici giudiziari](#)

Registro *

Esecuzioni Immobiliari ▼

Ruolo *

Consulente Tecnico Ufficio ▼

Consulta

L'esecuzione forzata immobiliare- L'incarico dell'Esperto Estimatore e il sopralluogo-la perizia estimativa dei valori immobiliari Relatrice: Ingegnere Natascia Zacchei

Portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia



**Portale dei Servizi
Telematici del Ministero
della Giustizia**
Servizi Online Uffici Giudiziari

Seguici   

[torna alla pagina dei servizi](#)

Uffici e registri

Uffici giudiziari *

Tribunale Ordinario - 

[Scegli uffici giudiziari](#)

Registro *

Esecuzioni Immobiliari 

Ruolo *

Consulente Tecnico Ufficio

Consulta

Stai consultando **Tribunale Ordinario** - **Esecuzioni immobiliari** - Ruolo **ROLE_CTU@CTU**

[Agenda](#)

[Scadenze](#)

[Fascicoli personali](#)

[Documenti](#)

[Archivio Fascicoli](#)

[Notifiche in cancelleria](#)

[Messaggistica Magistrato-Ausiliario](#)

Scegli una modalità di ricerca fra le seguenti:

Ricerca per Numero

Ricerca per Giudice, Parti, Date

Ricerca per Bene

VERIFICA DEI DOCUMENTI PRESENTI NEL FASCICOLO TELEMATICO

FASE 09

- L'Esperto Stimatore dovrà controllare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei



FASE 10

- Continuità delle trascrizioni, visionando attentamente la relazione notarile o i certificati della conservatoria dei RR.II



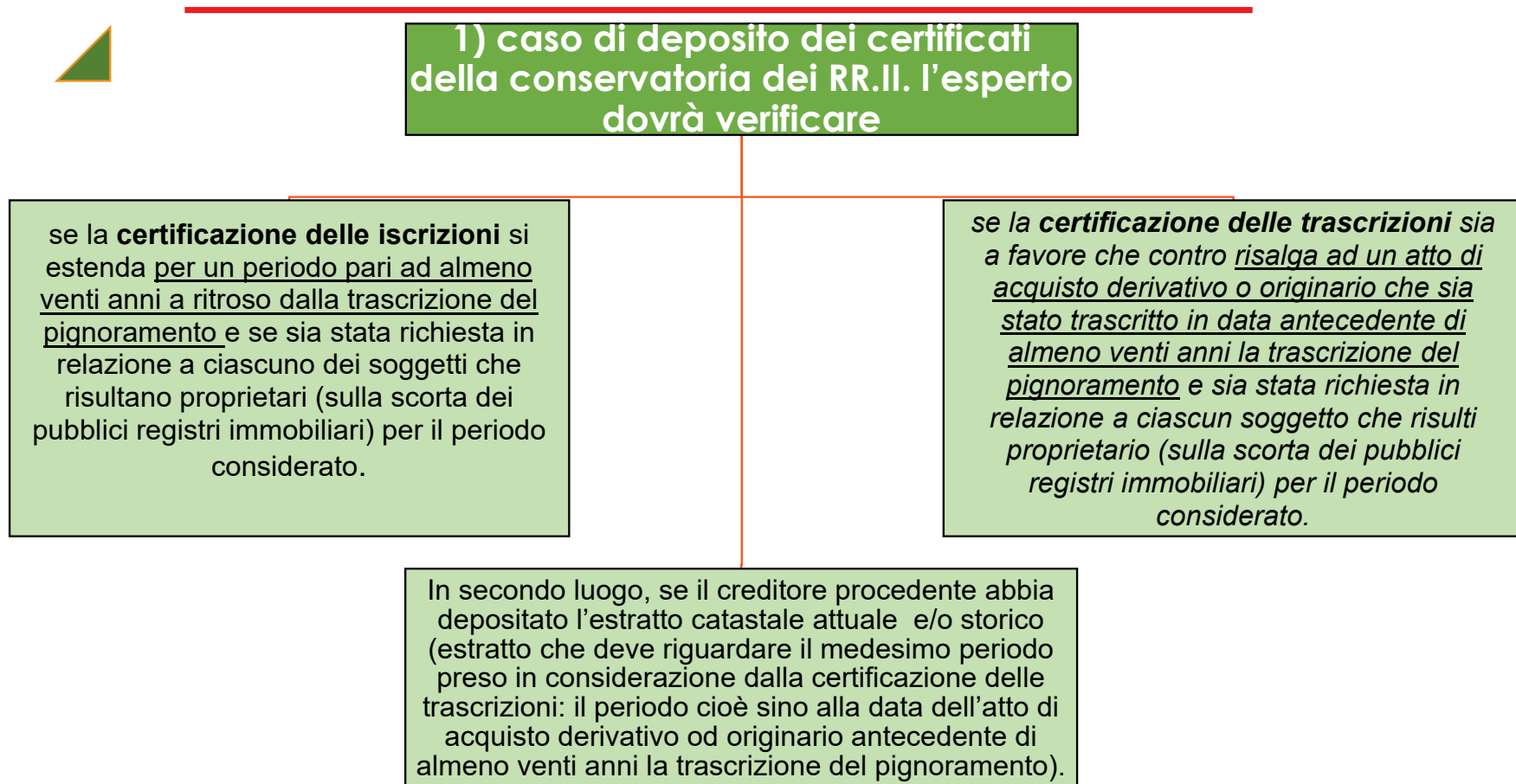
FASE 11

- Compilazione check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c..

L'ausiliario del Giudice coadiuverà l'Esperto nell'accesso all'immobile pignorato e nell'analisi della documentazione ipotecaria acquisita, verificando - unitamente allo stesso - la documentazione ipotecaria e catastale in atti, segnalando al creditore pignorante le eventuali lacune o imprecisioni ed invitandolo a regolarizzare gli atti prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita.

Verifica continuità delle trascrizioni

FASE 9-10



Verifica continuità delle trascrizioni FASE 9-10

2) Caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva l'Esperto Stimatore dovrà verificare:

In riferimento a ciascun immobile pignorato se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e se le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

FASE 11: Esempio compilazione Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c..

DOCUMENTI

1. Nota di trascrizione pignoramento	☐ sì	☐	
2. Estratto di mappa	☐ sì	☐	
3. Visura catastale attuale	☐	☐ no	
4. Visura catastale storica per immobile	☐ sì	☐	
5. Certificato notarile (sostituisce 3, 4,7)	☐	☐ no	
6. Certificato di destinazione urbanistica	☐	☐ no	
7. Certificato ipotecario ventennale	☐ sì	☐	

Fase 12: I QUESITI

FASE 12

QUESITI

I quesiti sono un elenco di domande, riferite ad accertamenti ed indagini tecniche, richieste dal Giudice all'Esperto per meglio comprendere i fatti. L'Esperto dovrà porre molta attenzione nella lettura e nella risposta degli stessi ricordando l'importanza delle funzioni che è chiamato ad adempiere e del giuramento prestato di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di fare conoscere ai giudici la verità.

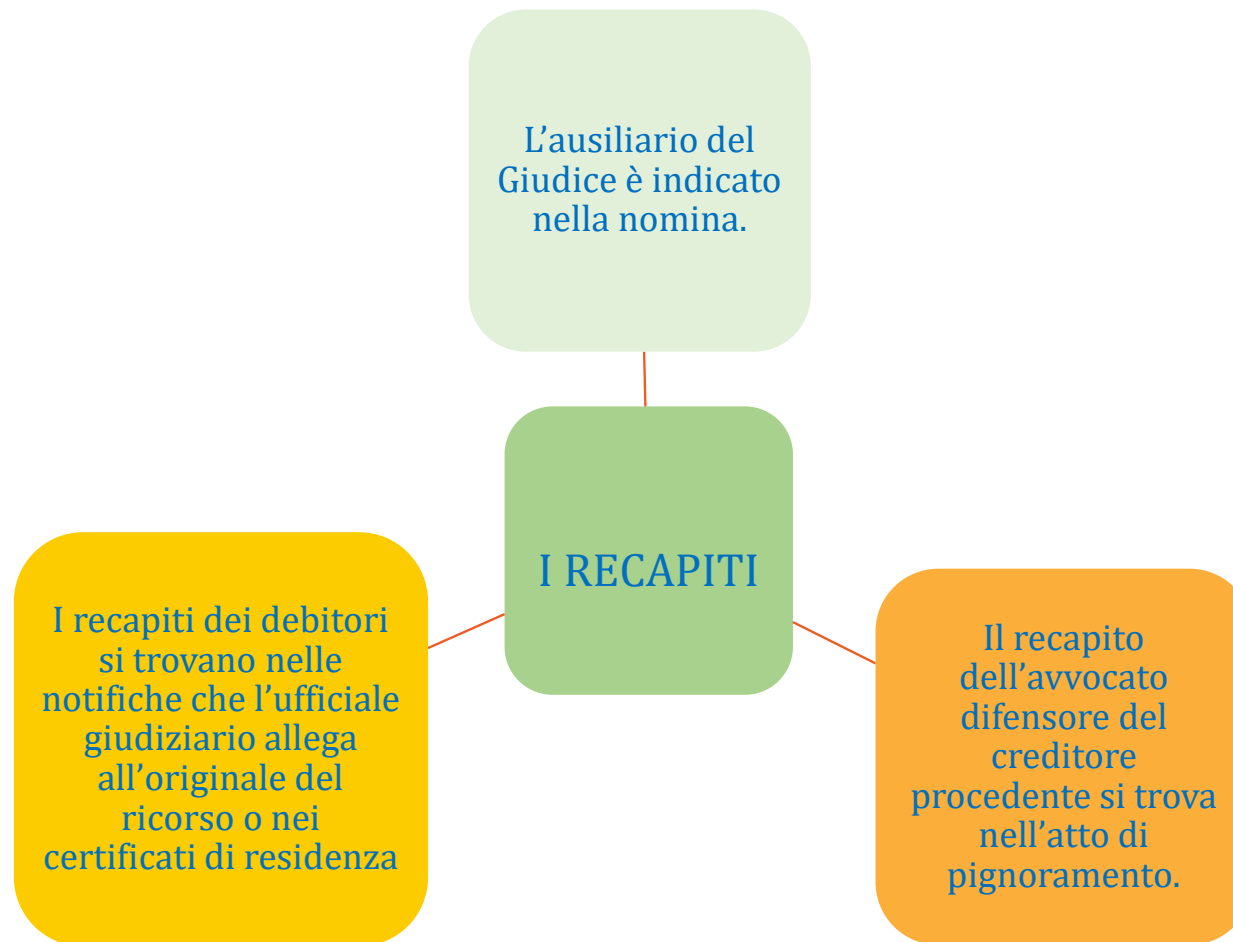
ATTENZIONE: L'Esperto sulla scorta dei quesiti che il Giudice gli pone, risponde agli stessi fornendo chiarimenti e rimanda al Giudice ogni decisione.

FASE 13: SOPRALLUOGO

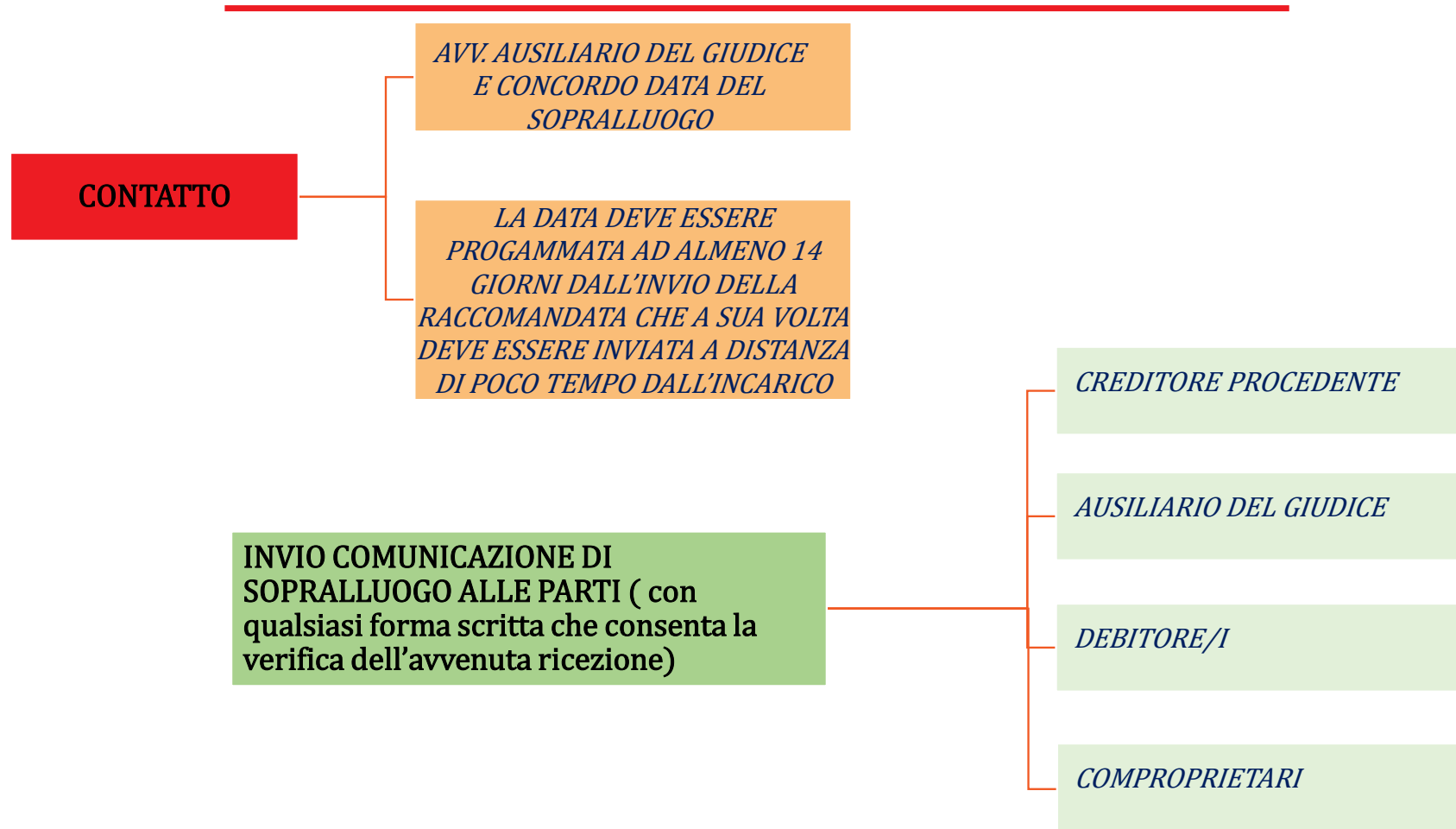
L'Esperto Stimatore è autorizzato dal G.E. ad accedere ai luoghi oggetto di accertamento.

È importante però che siano a conoscenza del sopralluogo e dell'esistenza della procedura esecutiva tutte le parti interessate ed eventuali comproprietari del bene oggetto di pignoramento anche se non attenzionate dalla procedura.

I RECAPITI



FASE 13: SOPRALLUOGO



FASE 13: ESEMPIO COMUNICAZIONE DI SOPRALLUOGO

Spett.li
sig. _____
sig.ra _____

Oggetto: Comunicazione di sopralluogo per procedura immobiliare n. _____ promossa
da _____ contro _____

La sottoscritta ing. Natascia Zacchei in qualità di C.T.U. nella E.I. n. _____ contro _____ **comunica alle parti che la data di sopralluogo avverrà il giorno _____ alle ore 10.00, presso l'immobile sito alla via _____ (foglio _____ particella __, sub __) al fine di effettuare i rilievi metrici e fotografici.**

Il sopralluogo avverrà alla presenza dell'avvocato _____ ausiliario del Giudice dell'Esecuzione (recapito telefonico)

Per Ordine del Sig. Giudice dell'esecuzione, dott. _____ si comunica che:

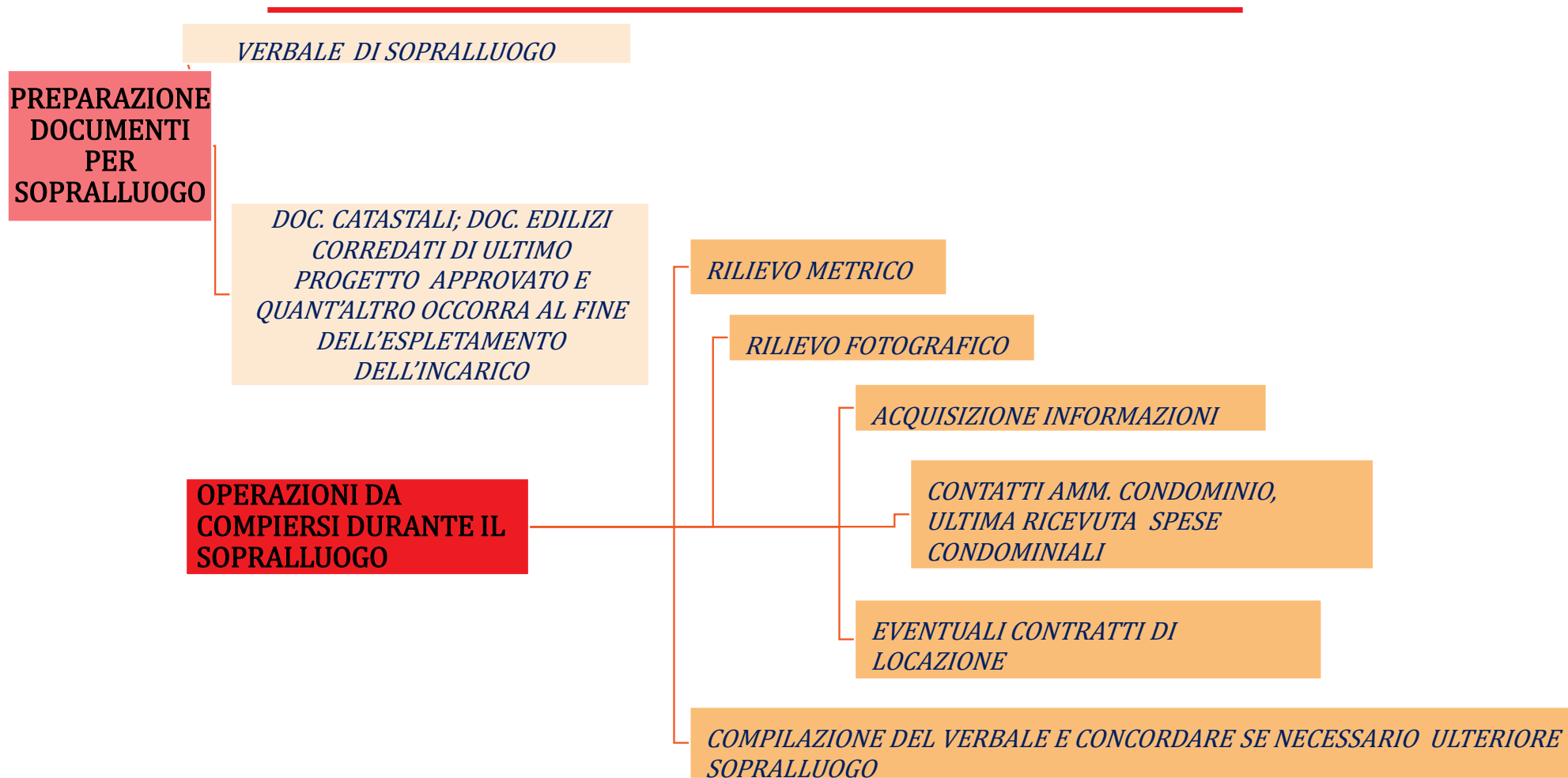
1. qualora l'appartamento fosse occupato da Terzi mi venga predisposta copia del contratto di locazione o documenti attestanti l'inizio effettivo della locazione, bolletta dell'ultimo pagamento del canone E.N.E.L. o altra equivalente; l'avviso che in mancanza di tali documenti dovrò dare comunicazione al Giudice, per i provvedimenti di Sua competenza;
2. per Sua utilità le faccio nota che qualora abbia intenzione di giungere ad una intesa con i creditori dovrà contattare i Legali di tutte le Parti per l'ottenimento dell'accordo o di un eventuale sospensione della procedura;
3. La invito nel caso che nella data sopra indicata non fosse possibile l'accesso agli immobili, a prender contatto con lo scrivente al fine di concordare un breve rinvio;
4. se l'accesso, non fosse da Lei consentito sarò costretto a comunicare tale circostanza al Giudice e ai creditori, per la nomina di un Custode giudiziario.

Cordiali saluti

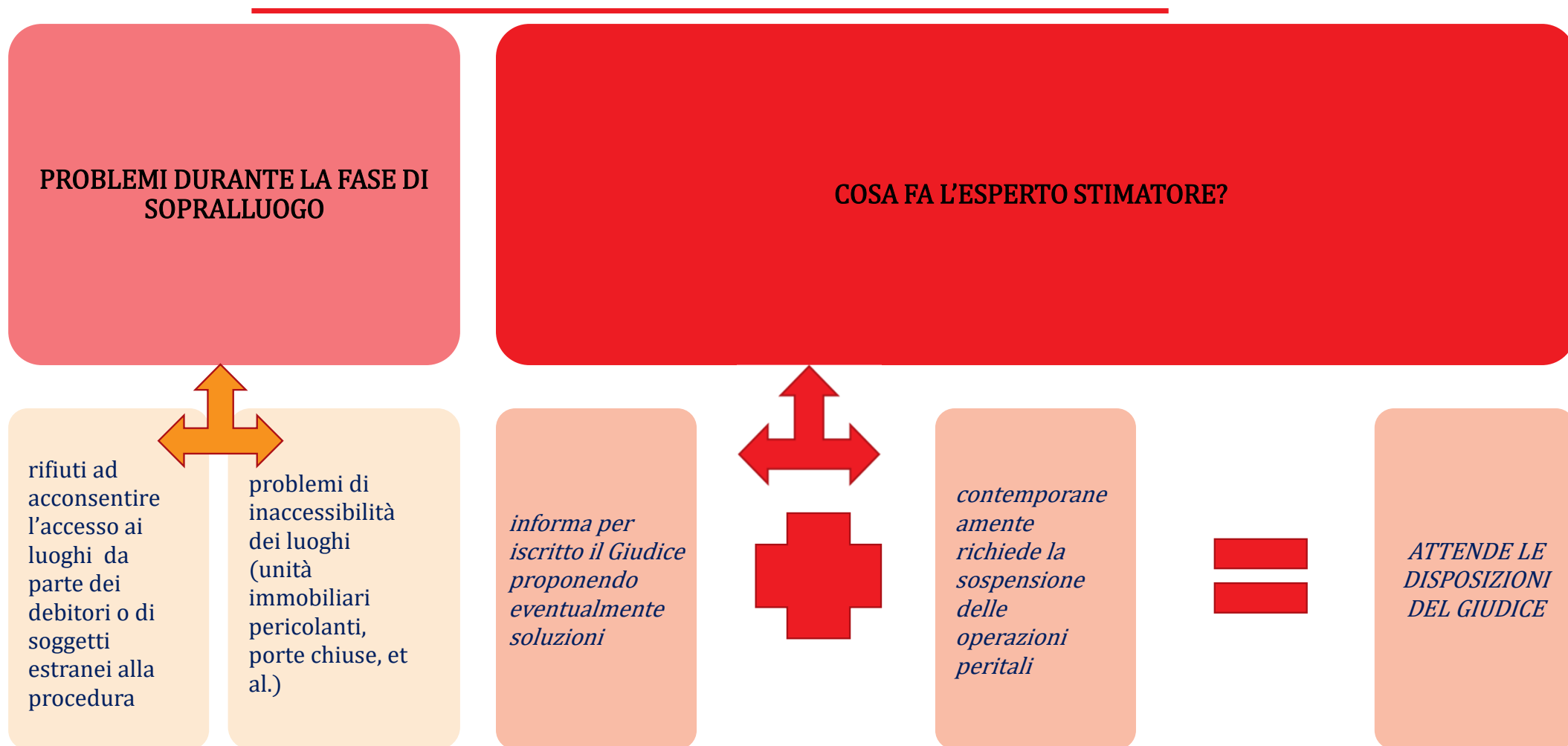
Luogo, Data

Il C.T.U.

FASE 13: SOPRALLUOGO



FASE 13: Rif. Disposizioni di attuazione del cpc - Art. 613 – Difficoltà sorte nel corso dell'esecuzione



FASE 13: Rif. Disposizioni di attuazione del cpc - Art. 613 – Difficoltà sorte nel corso dell'esecuzione

il Giudice autorizzi un accesso forzato e si necessiti dell'intervento di un fabbro o di un falegname o di una manovalanza in quanto l'immobile non è ispezionabile;

vi è il bisogno di essere coadiuvati da un laboratorio per effettuare dei saggi sulle strutture o sulle fondazioni dell'immobile al fine di rilevare la staticità dell'immobile;

si necessiti del supporto di un topografo per le misure di un terreno .

L'ESPERTO STIMATORE
potrebbe avere necessità di
personale specializzato quando ad
esempio:

In qualsiasi casistica prima di procedere con le operazioni peritali è necessario informare il G.E. e richiedere l'autorizzazione alla nomina di ulteriori esperti e/o di strutture specializzate con i relativi onorari e i costi.

Zacchei **ESEMPIO DI REDAZIONE DI VERBALE DI SOPRALLUOGO**

LUOGO, DATA

Oggetto: verbale di sopralluogo del _____

La sottoscritta ing. Zacchei Natascia, in qualità di C.T.U. nella esecuzione immobiliare R.G.E. _____, contro _____ in data _____ alle ore _____, si presentava presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in _____ alla via _____, previo avviso a mezzo di raccomandata/pec.

All'appuntamento erano presenti I sigg _____

_____.

Le operazioni peritali si concludevano alle _____ dopo aver espletato i rilievi metrici e grafici.

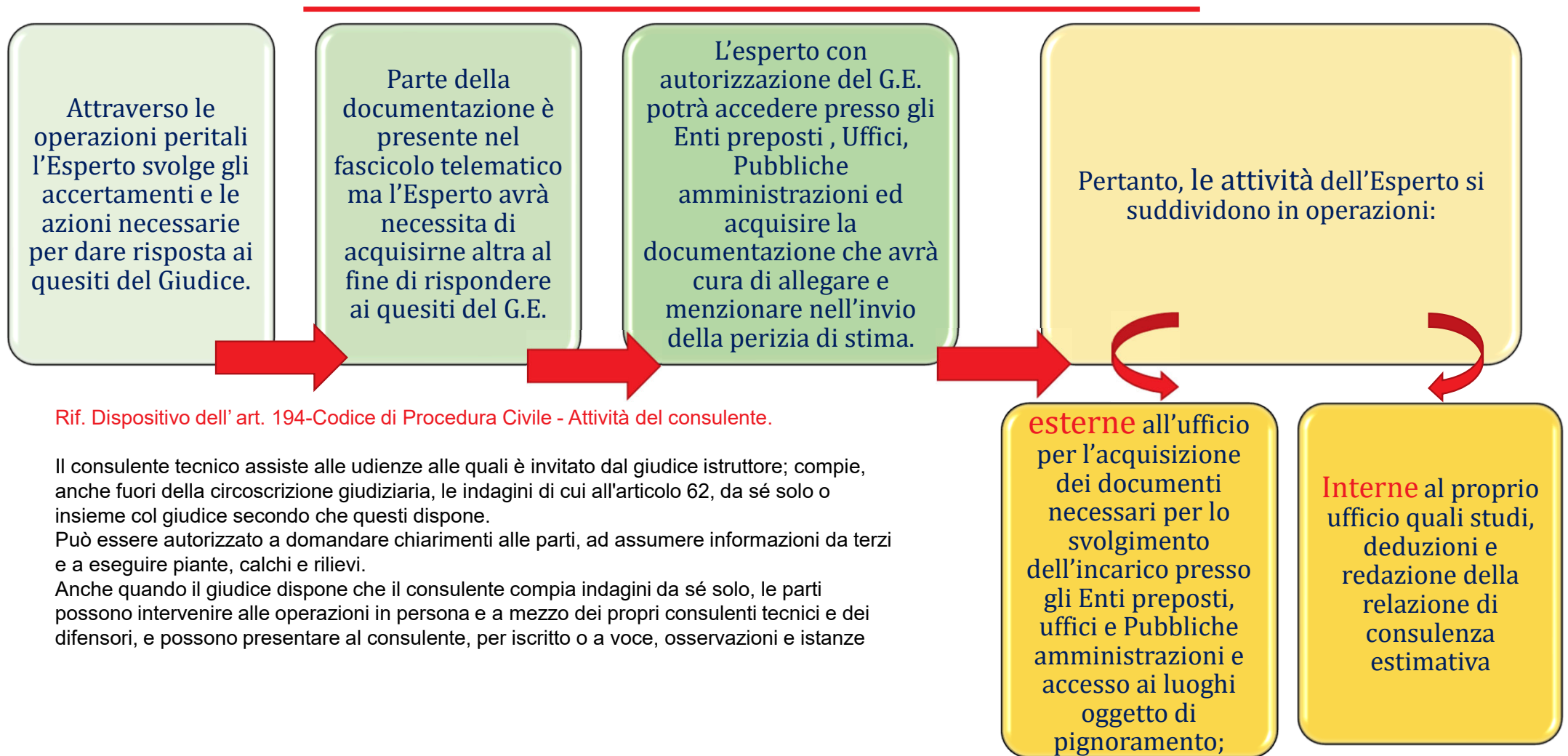
Eventuali osservazioni _____

Scritto letto e confermato dai presenti:

il C.T.U.

ingegner Zacchei Natascia

FASE 14: ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE E ACCERTAMENTI



Rif. Dispositivo dell' art. 194-Codice di Procedura Civile - Attività del consulente.

Il consulente tecnico assiste alle udienze alle quali è invitato dal giudice istruttore; compie, anche fuori della circoscrizione giudiziaria, le indagini di cui all'articolo 62, da sé solo o insieme col giudice secondo che questi dispone.

Può essere autorizzato a domandare chiarimenti alle parti, ad assumere informazioni da terzi e a eseguire piante, calchi e rilievi.

Anche quando il giudice dispone che il consulente compia indagini da sé solo, le parti possono intervenire alle operazioni in persona e a mezzo dei propri consulenti tecnici e dei difensori, e possono presentare al consulente, per iscritto o a voce, osservazioni e istanze

FASE 14: ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE E ACCERTAMENTI

La documentazione che normalmente risulta necessaria acquisire per elaborare una relazione di consulenza estimativa per una procedura immobiliare è la seguente:

Atto di pignoramento e trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. (presente nel fascicolo telematico);

Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con eventuali sentenze di separazione, divorzi;

Stato di residenza;

Visure storiche, planimetrie, estratti di mappa presso gli sportelli dell'Agenzia del Territorio o online su Sister;

Titoli edilizi corredati di progetto approvato, relazione tecnica, eventuale agibilità o collaudo statico e quant'altro occorra e presente nei Fascicoli edilizi (reperibili presso gli uffici tecnici comunali e/o gli archivi);

Atti di provenienza (compravendita, donazione, successione, etc.) e eventuali accettazioni tacite d'eredità;

Istanze con attestazioni di amministratori di condominio sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti la trascrizione del pignoramento;

Visura ipocatastale aggiornata.

FASE 14: ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE E ACCERTAMENTI

Qualora trattasi di terreni :Certificati di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985 e attestazione da parte della Regione competente se alla data di trascrizione del pignoramento siano gravati o meno da uso civico ai sensi della Legge 16 giugno 1927, n. 1766, R.D. 26 febbraio 1928, n. 332 e L.R. n. 7/98 e successive modificazioni ed integrazioni e se sia intervenuta affrancazione, ovvero provvedimento commissariale di legittimazione dell'occupazione anche abusiva degli stessi;

Contratti di locazione se l'unità immobiliare risulta locata.

FASE 15: SOSPENSIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sospensione delle operazioni peritali deve essere richiesta dal C.T.U. solo per comprovate motivazioni che non consentano di espletare l'incarico conferito quali ad esempio

I dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione

Incongruenze tra gli atti

Errori negli identificativi catastali

Inaccessibilità dei luoghi per dissenso da parte dell'occupante

Fase 16: PROROGA DEL TERMINE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. non riesce a consegnare la relazione nei termini stabiliti

Deve richiedere al G.E. una proroga nei termini di consegna prima della scadenza

Senza una valida e comprovata motivazione, la proroga non può essere concessa. A tal fine è necessario relazionare al G.E. le motivazioni e fornire eventuale documentazione. Tuttavia una seconda proroga può essere autorizzata dal G.E. solo in presenza di motivi "particolarmente gravi" (art. 294 e art.153 c.p.c.).

Fase 17: PERIZIA ESTIMATIVA DEI VALORI IMMOBILIARI

La relazione del consulente deve contenere la risposta ai quesiti posti dal G.E.

Si ribadisce il concetto che l'Esperto stimatore è un ausiliario del G.E., **pertanto fornisce risposte chiare ai quesiti senza esprimere giudizi o interpretazioni che spetteranno al Giudice.**

All'interno di una perizia estimativa L'Esperto dovrà indicare:

il Tribunale di
riferimento

la sezione

il nominativo
del Giudice

il numero del
procedimento

le parti in
causa

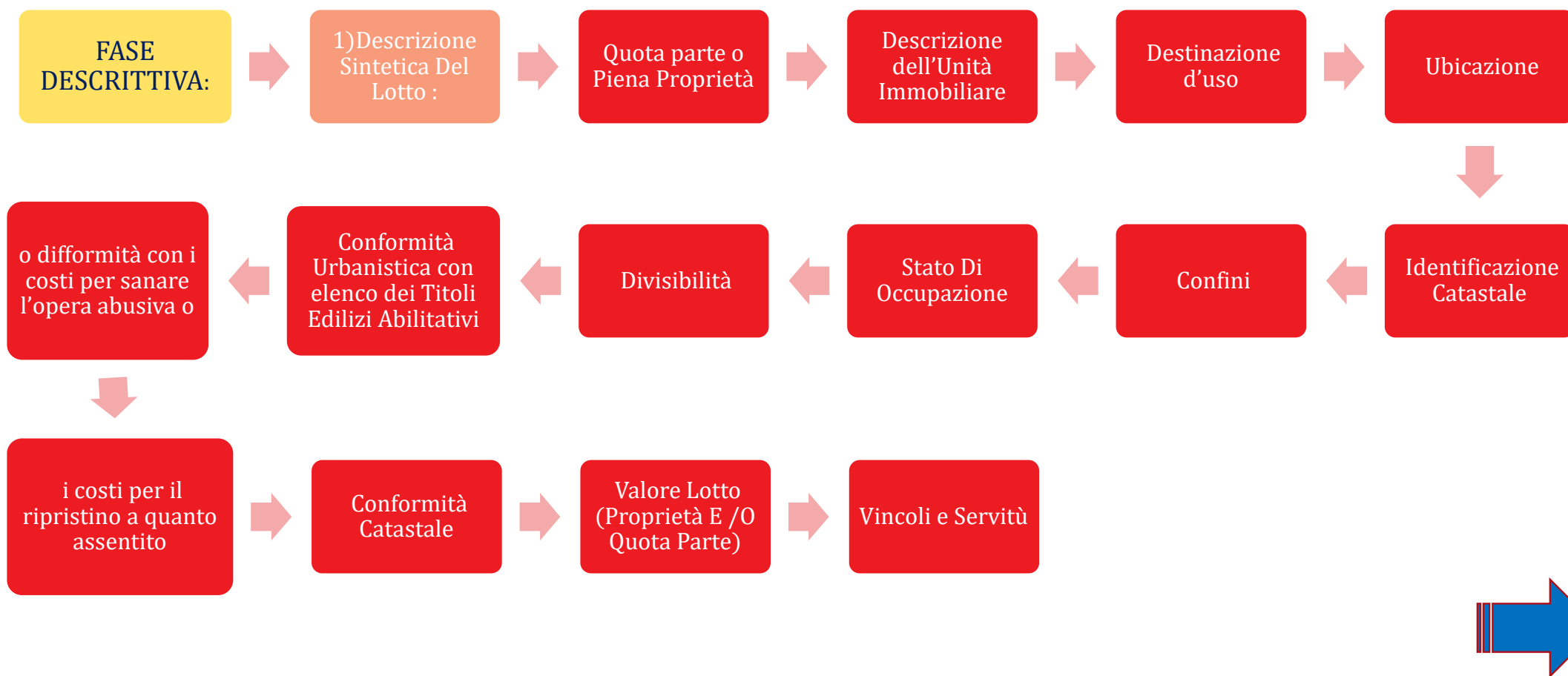
la data di
giuramento

la data di
audizione
delle parti

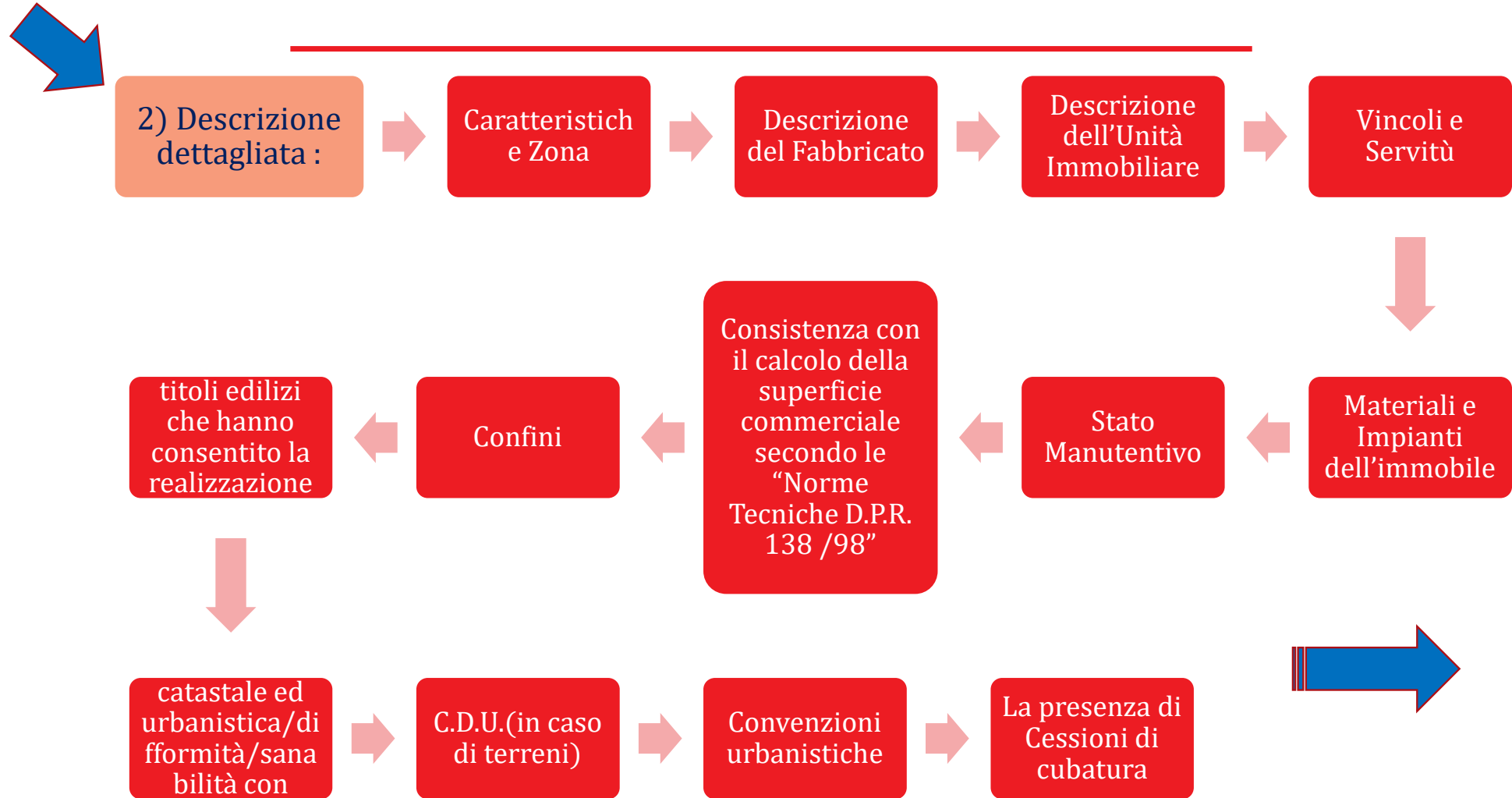
Fase 17: PERIZIA ESTIMATIVA DEI VALORI IMMOBILIARI



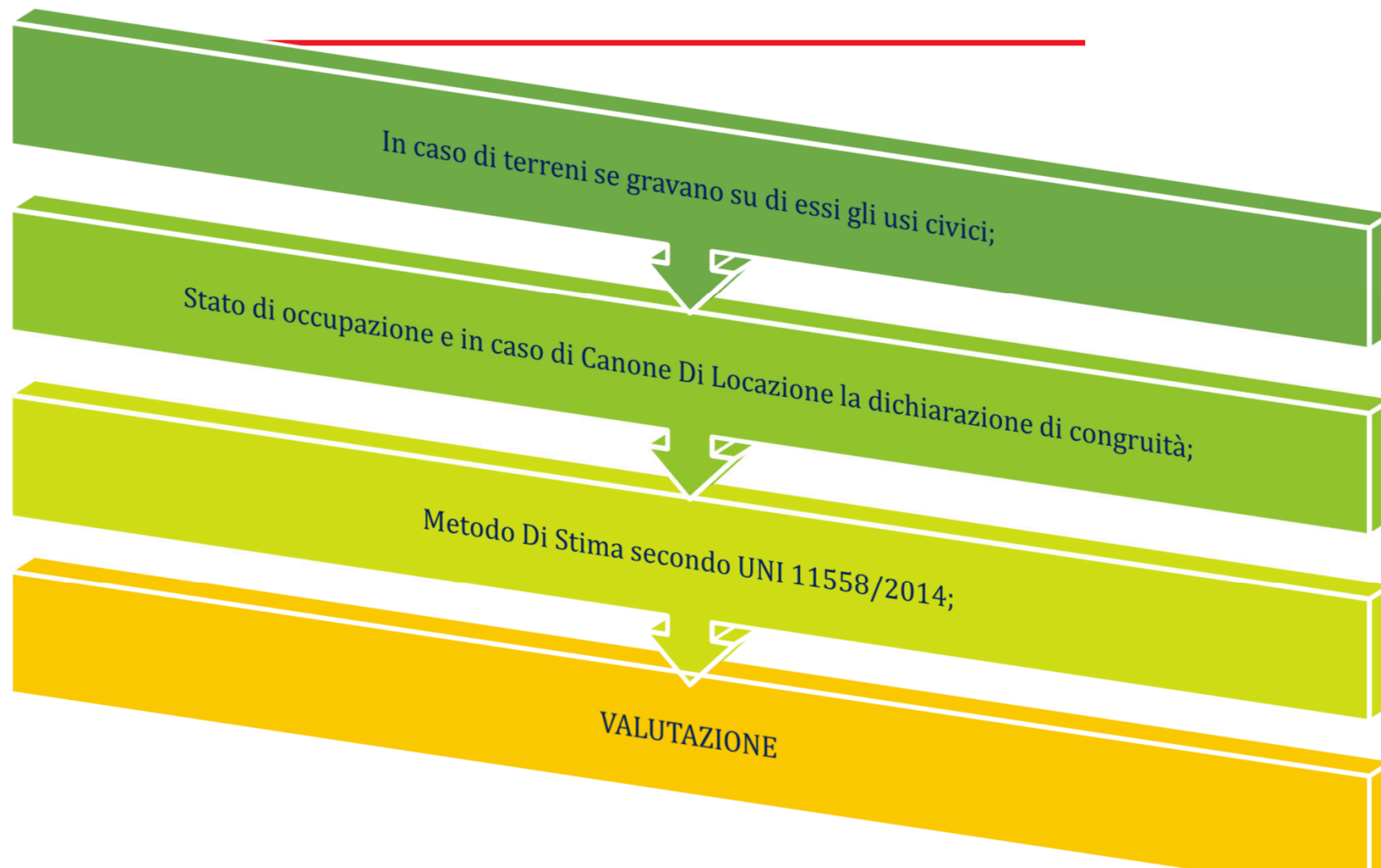
Fase 17: PERIZIA ESTIMATIVA DEI VALORI IMMOBILIARI



Fase 17: PERIZIA ESTIMATIVA DEI VALORI IMMOBILIARI



Fase 17: PERIZIA ESTIMATIVA DEI VALORI IMMOBILIARI



Fase 17: PERIZIA ESTIMATIVA DEI VALORI IMMOBILIARI

3) FASE CONCLUSIVA:

Adeguamenti E Correzioni Della Stima (riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi; spese di regolarizzazione urbanistico/catastali ed adeguamenti, ripristini, demolizioni; decurtazioni per lo stato di possesso; decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo)

Prezzo A Base D'asta

Diritto Reale Alla Data Di Trascrizione Del Pignoramento

Trascrizioni

Iscrizioni.

Fase 18: DEPOSITO DELLA RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

L'esperto, terminata la relazione, deve **inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito**, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Almeno **quarantacinque giorni** prima dell'udienza fissata ai sensi della norma in esame al fine di consentirne l'esame e di evitare l'insorgere di contestazioni sul contenuto della relazione o sul valore di stima attribuito all'immobile.

Con lo stesso mezzo le parti possono inviare note al L'ESPERTO almeno **quindici giorni prima** dell'udienza, pena la decadenza dal potere di sollevare rilievi in sede di comparizione dinanzi al G.E

FASE 18: DEPOSITO DELLA RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

All'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale il quale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente

allegati da inserire :

le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria;

un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati;

la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica;

FASE 18: DEPOSITO DELLA RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

documentazione fotografica
interna ed esterna dell'intero
compendio pignorato
estraendo immagini di tutti gli
ambienti (terrazzi, giardini,
accessori, parti comuni ed
eventuali pertinenze)

descrizione del lotto, ovvero
dei lotti formati, con
indicazione dello stato di
occupazione da parte
dell'esecutato o di terzi, con il
prezzo di stima loro attribuito,
nella quale sarà indicata, tra
l'altro anche il contesto in cui
gli stessi sono ubicati,
secondo lo schema consueto
per la pubblicazione dei bandi
di vendita immobiliare

**una versione della perizia di
stima redatta in conformità
alla direttiva del Garante della
protezione dei dati personali
del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del
25.2.2008), ossia una copia
dell'elaborato senza
l'indicazione delle generalità
del debitore e di ogni altro
dato personale idoneo a
rivelare l'identità di
quest'ultimo e di eventuali
soggetti terzi (quali i
proprietari di porzioni
immobiliari confinanti con il
bene dell'esecutato, ovvero i
comproprietari) non previsto
dalla legge o comunque
eccedente e non pertinente
rispetto alla procedura di
vendita.**

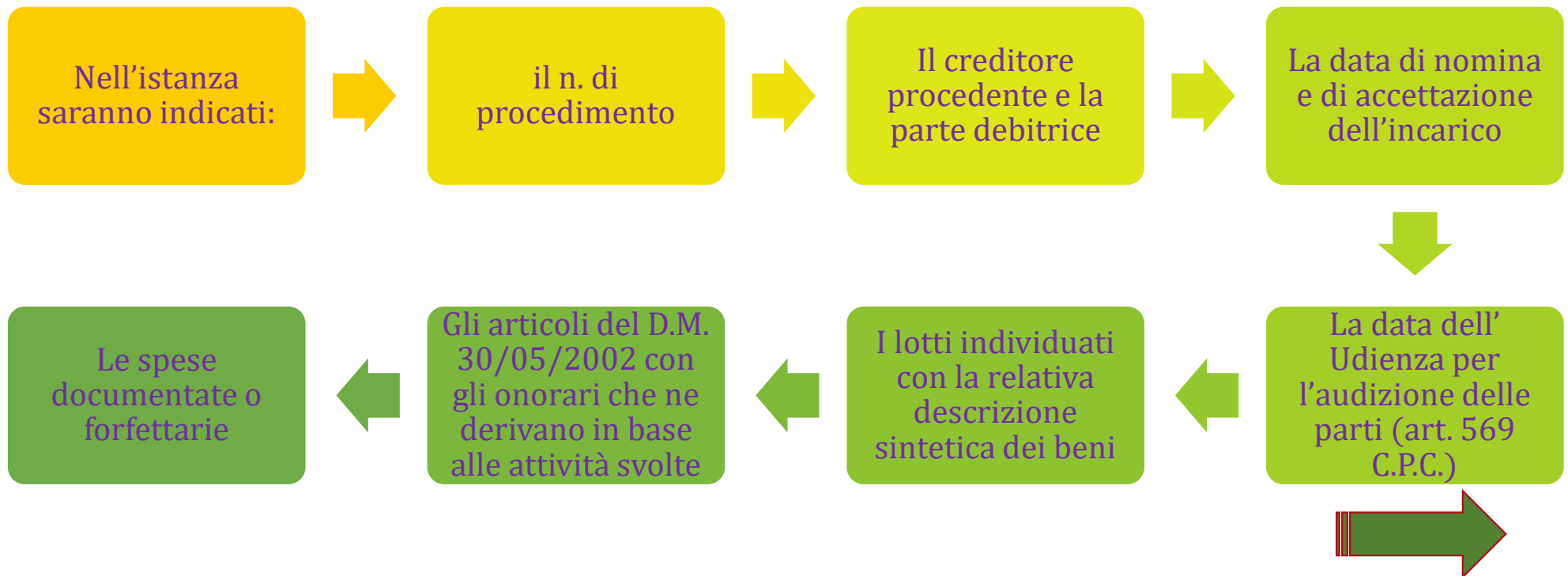
FASE 19: NOTA SPECIFICA DI LIQUIDAZIONE COMPENSI

L'Esperto stimatore per la formulazione dell'onorario da presentare al G.E. in via telematica farà riferimento agli articoli riportati nel D.M. del 30/05/2002 e alla L.135/2015.

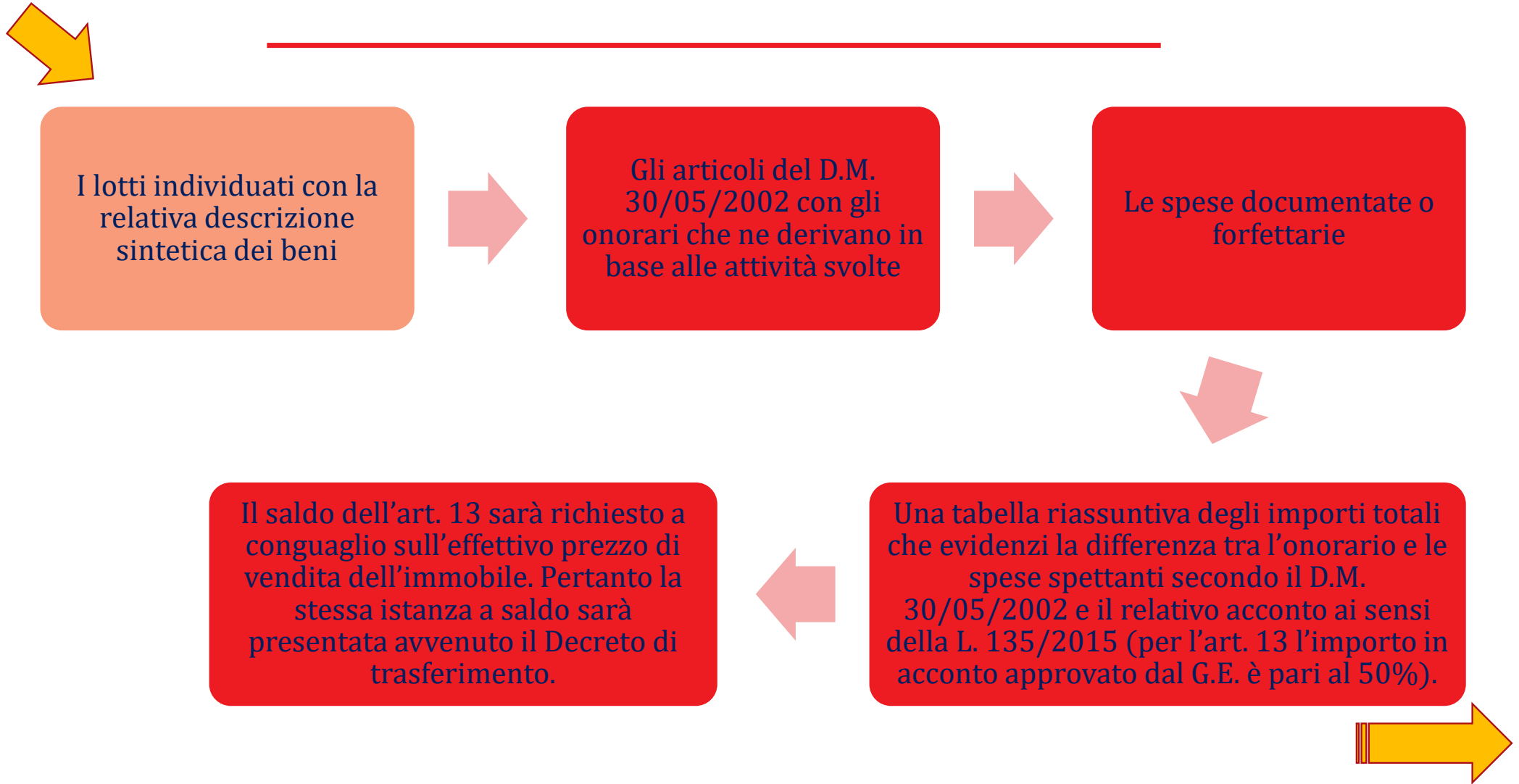
La nota specifica sarà indirizzata al G.E. e si chiederà allo stesso che venga esaminata la possibilità di liquidare il proprio onorario, le indennità e le spese .

Sarà il Giudice a stabilire in quali misure riconoscere i compensi e i costi riportati nell'istanza presentata dall'ESPERTO stimatore in base alla difficoltà da quest'ultimo riscontrate, all'elenco delle attività svolte e ai costi sostenuti.

Fase 19: **NOTA SPECIFICA DI LIQUIDAZIONE COMPENSI**



Fase 19: **NOTA SPECIFICA DI LIQUIDAZIONE COMPENSI**



Fase 19: NOTA SPECIFICA DI LIQUIDAZIONE COMPENSI

Il C.T.U. nominato in una esecuzione immobiliare per la stima di un bene usualmente impiega del D.M. 30/05/2002 i seguenti articoli:

Art. 1 se l'onorario è
calcolato a vacanza

Art.12 per i compensi relativi alla
verifica di rispondenza tecnica
alle prescrizioni di progetto e/o
di contratto, capitolati e norme, di
collaudo di lavori e forniture, di
misura e contabilità di lavori, di
aggiornamento e revisione dei
prezzi per la conformità e il
rilievo; di rilievi topografici,
planimetrici e altimetrici,
compresi le triangolazioni e
poligonazione, la misura dei fondi
rustici, i rilievi di strade, canali,
fabbricati, centri abitati e aree
fabbricabili

Art. 13 l'onorario a
percentuale calcolato
per scaglioni
sull'importo stimato

Art. 16 Utilizzato per
esprimere la
congruità della
locazione se
presente

Fase 19: NOTA SPECIFICA DI LIQUIDAZIONE COMPENSI

LOTTO1

VALORE TOTALE STIMATO € 125.500,00

		% onorario – media	
Da	a	difficoltà	Onorario
€ 0,00	€ 5.164,57	1,55138%	€ 80,12
€ 5.164,58	€ 10.329,14	1,40925%	€ 72,78
€ 10.329,15	€ 25.822,84	1,26713%	€ 196,33
€ 25.822,85	€ 51.645,69	0,84083%	€ 217,13
€ 51.645,70	€ 103.291,38	0,56843%	€ 293,57
€ 103.291,39	€ 258.228,45	0,42630%	€ 94,68
€ 258.228,46	€ 516.456,90	0,07103%	€ 0,00
oltre	€ 516.456,90	0,071025%	€ 0,00
onorario minimo (€ 145,12)		TOTALE	€ 954,61

Onorario per art.13 (LOTTO1): €954,61

Fase 19: NOTA SPECIFICA DI LIQUIDAZIONE COMPENSI

RIEPILOGO LOTTO 2

		Importo D.M.G. 30/05/2002	Importo Legge132/2015
A (relativo al solo Lotto 2)	Onorario ex art. 12: <u>comma 1</u> (conformità edilizia e urbanistica) Euro 450,00; <u>comma 2</u> (rilievi e restituzione grafica) Euro 450,00;	€ 900,00	€ 900,00
B) Lotto 2:	Onorario ex art. 13	€ 995,00	€ 497,50
C) Lotto 2:	Onorario ex Art. 1	€ 250,00	€ 250,00
D) lotto 2:	Onorario ex art. 16	€ 500,00	€ 500,00
E) lotto 2:	Spese forfettarie e documentate	€ 300,00	€ 300,00
LOTTO 2 TOTALE generale oltre oneri per legge		€2.945,00	€ 2.447,50

LOTTO 2 :TOTALE GENERALE OLTRE ONERI PER LEGGE € 2.945,00

DI CUI IN ACCONTO AI SENSI DELLA L.132/2015, € 2.447,00 OLTRE ONERI PER LEGGE