



**TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO**

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**CONFERIMENTO INCARICO ALL'ESPERTO STIMATORE**

Il G.E., dott.ssa Giuseppina Valiante,

rilevato che con provvedimento reso in pari data è stato nominato esperto stimatore nel procedimento in epigrafe indicato l'ing. Lucia Pace;

letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

**AFFIDA**

all'esperto stimatore il seguente incarico, da svolgersi sulla base del presente mandato, con formulazione dei quesiti di seguito indicati:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c.<sup>1</sup> è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto n. 4 in poi;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti posti dal punto n. 4 in poi;

---

<sup>1</sup> Si riporta il testo del comma 2 dell'art. 567 c.p.c., come modificato dal d.l. n. 83/2015, convertito nella legge n. 132/2015: *“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.”.*

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4. identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;
5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, 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 ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
9. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli

ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

11. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul [REDACTED] iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) [REDACTED]
12. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
13. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
14. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe

caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

15. quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;

16. corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali

civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

17. estraiga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;

18. contattati il Giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in

giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice;

19. Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla

vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.

**L'esperto collaborerà con il custode nel controllo della completezza della documentazione ipocatastale.**

**L'esperto, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore – e a quest'ultimo anche se non costituito – e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.**

invii.

Si avverte l'esperto che ai sensi dell'art. art. 161, ultimo comma, delle disposizioni di attuazione al codice di procedura civile, prevede che: "Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima".

L'esperto per la stima ai sensi e per gli effetti dell'art. 161 disp. att. c.p.c. accetta l'incarico e chiede ed ottiene:

- termine per il deposito della relazione di 30 giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita<sup>2</sup>, fissata, con decreto/ordinanza con cui è stato nominato/a; (SI PRECISA CHE LA PERIZIA DOVRÀ ESSERE DEPOSITATA NEI TERMINI INDICATI MA NON PRIMA, ATTESO CHE IL DEPOSITO DI UNA PERIZIA A NOTEVOLE DISTANZA DI TEMPO RISPETTO ALL'UDIENZA DI CUI ALL'ART. 569 C.P.C. RENDEREbbe LA STESSA ORMAI OBSOLETA);
- autorizzazione: al ritiro della produzione di parte ed all'estrazione di copia dei verbali di causa; all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ove debba allontanarsi dal Comune di residenza in luogo distante oltre 10 km; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di

---

<sup>2</sup> Salva, in casi eccezionali, la possibilità di conseguire, chiedendola in tal caso prima della scadenza del termine, una proroga; ed obbligandosi l'esperto, in caso di concessione della medesima, alla sua comunicazione alle parti.



sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. L'esperto, ove occorra, è, sin d'ora, autorizzato a delegare il collaboratore a svolgere indagini tecniche e a reperire la necessaria documentazione presso i pubblici uffici competenti, indicandone, a tal fine, le generalità

L'esperto è, altresì, autorizzato, sin d'ora, ove occorra, a richiedere l'ausilio della forza pubblica territorialmente competente (Carabinieri, Polizia di Stato, Guardia di Finanza) e ad avvalersi di un artigiano per accedere agli immobili pignorati, sicché è espressamente dispensato dal formulare apposita istanza all'Ufficio.

agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice; dà atto altresì che le operazioni iniziano contestualmente con l'esame degli atti e che esse proseguiranno come da successivo avviso che l'esperto trasmetterà alle parti.

L'esperto riferisca immediatamente di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente le parti che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su apposita istanza, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

L'esperto deve compilare ed allegare alla perizia da depositare con le modalità indicate la scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio e pubblicato sul sito del Tribunale.

Il Giudice dell'Esecuzione pone a carico del creditore procedente o surrogante un anticipo di € 500,00, oltre CNP ed IVA, a favore dell'esperto nominato per la stima dei beni.

Il presente provvedimento di liquidazione è titolo esecutivo *ope legis* e consente all'esperto nominato per la stima di porlo in esecuzione direttamente contro il creditore pignorante o surrogante.

Li, 24/05/2025

Il G.E.

dott.ssa Giuseppina Valiante

[REDACTED]

**R.G.E.I. N. 24 /2025**

[REDACTED]

In data 28052025 \_\_\_\_\_ l'esperto stimatore: ing. Lucia Pace

[REDACTED]

stato/a affidato/a l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati nella procedura indicata in

[REDACTED]

**DICHIARA**

di accettare l'incarico e di impegnarsi a bene e fedelmente procedere alle operazioni che gli verranno affidate, di impegnarsi a svolgerlo nel rispetto della legge, delle direttive contenute nel provvedimento di nomina e delle istruzioni in uso presso l'Ufficio.

Presta il giuramento di cui all'art. 161, comma 1, disp. att. cpc, pronunciando la seguente formula:

“Giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi”.

L'esperto/a stima-tore/trice

ing. Lucia Pace

[REDACTED]

[REDACTED]