

TRIBUNALE DI RIETI**VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO**

Oggi _____, innanzi al giudice dr.ssa Valentina Cacace, è comparso il perito _____ nato a _____ il _____, con studio in _____. Recapito telefonico _____ E-mail _____ Professione _____ già nominato, il quale dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento di rito.

Il giudice pone all'esperto il seguente quesito:

1. Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, nel rispetto di quanto stabilito dal **Garante per la protezione dei dati personali nella deliberazione del 26.6.2008 n. 46** (G.U. 31.7.2008, n. 178), previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente, ai comproprietari e a eventuali occupanti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

- a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;
- c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

2. Rediga quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, 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. In particolare, dovrà essere evidenziata **in grassetto l'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (ai fini della stima del bene, l'assegnazione della casa coniugale è da ritenersi: a) opponibile nei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione, se anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e non trascritto, b) non opponibile alla procedura se l'assegnazione è disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, c) sempre opponibile se il provvedimento di assegnazione è stato trascritto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, nel qual caso l'immobile verrà valutato come nuda proprietà). Si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- se, vertendosi in ipotesi di immobili da costruire (definito dall'**art. 1 lett. d del Dlgs. 122/05** come l'immobile per il quale sia stato richiesto il permesso di costruire e che sia ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità), ricorrano i presupposti di cui all'art. 9 Dlgs. 122/05 e cioè se il costruttore abbia concluso un contratto preliminare di vendita dell'immobile, trascritto o meno, (o una diversa fattispecie di contratto di vendita di cosa futura, cioè dell'immobile da costruire) con un soggetto al quale sia stato consegnato il bene e che lo abbia adibito ad abitazione principale per sé o per un parente di primo grado (verifichi il perito il *dies a quo* della consegna del bene immobile anche sulla base della data di allaccio delle utenze, in particolare dell'acqua e del gas);

- i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi col suo carattere storico-artistico e quelli che saranno invece cancellati con l'emissione del decreto di trasferimento; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 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, assegnazione al coniuge, ecc.).

per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a spese dell'aggiudicatario:

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- per eventuali difformità urbanistico-catastali:
- difformità urbanistico-edilizie
- difformità catastali

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- 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 cause in corso
- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile (occorrerà, in ogni caso, giungere fino a un titolo d'acquisto a favore dell'esecutato o dei suoi danti causa, anche se anteriore al ventennio);
- le pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, la descrizione della tipologia degli abusi riscontrati e l'indicazione se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;
- la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (*tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile quali infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico*), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione; indicherà se gli impianti posti al servizio dell'immobile compresi nell'elenco di cui all'**art. 1, secondo comma, Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n. 37** siano rispondenti alla normativa vigente e alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione Europea e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento (si precisa che tale quesito viene rivolto all'esperto a puri fini informativi);
- il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
- la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi. In particolare verranno considerati come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, mentre l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà;

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura; nel caso di quote indivise, inoltre, l'esperto dovrà verificare ed **analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate**.

- accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

3. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima (previa acquisizione o aggiornamento) **il certificato di destinazione urbanistica**, almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e degli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; ALLEGHI, altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali) e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.

4. Depositati in cancelleria entro 45 giorni dal ricevimento dell'incarico il prospetto nominativo dei creditori iscritti non intervenuti e dei comproprietari (utilizzando il l'apposito modulo).

5. Depositati l'originale della perizia, completa dei relativi allegati entro almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c..

6. Depositati altresì, nello stesso termine, tre CD-ROM, contenenti la perizia.

Predisposizione documentazione.

Poiché la documentazione in formato digitale (CD-ROM) deve essere idonea alla spedizione per via telematica da parte dei soggetti all'uopo individuati (custode giudiziario) ed alla successiva pubblicazione su *internet* da parte della Società EDICOM, è necessario che essa sia così configurata:

Cartella contenitore: Tutti i documenti, indipendentemente dal loro numero (vedi oltre), devono essere contenuti in **UNICA CARTELLA**. La cartella deve essere nominata nel seguente modo: <nomtribunale>-<numeroprocedura>-<annoprocedura> così come risultano dal registro del tribunale (es. RIETI-246-1999).

Casi particolari:

- in caso di più procedure riunite poiché il sistema informatico prevede l'attribuzione univoca di un solo numero/anno, occorre individuare la coppia numero/anno di riferimento ed indicare nella cartella, tramite apposito documento, l'elenco delle procedure riunite.

Denominazione files: per ogni tipologia di documento in base al tipo, al loro numero ed eventualmente alla competenza di singolo lotto si usa la seguente sintassi:

<sigla>{-L<numerolotto>}{-<numerodoc>}.<siglaformato>

considerando che

- <sigla> vale con ovvi significati PE o PL o FO;
- <numerolotto> (opzionale) così come individuato dal perito in base ai criteri ed indicazioni fornitigli nel provvedimento di incarico - cui si riferisce il documento specifico. NON deve essere indicato in caso di lotto unico o pertinenza del documento a tutti i lotti. DEVE essere indicato nel caso di pertinenza del documento a più lotti purché non tutti. In tal caso ripetere la sintassi per ogni lotto;
- <numerodoc> (opzionale) è un progressivo per distinguere più documenti dello stesso tipo, ad es. in caso di documento voluminoso che è opportuno spezzare in più files, se il file è unico della serie non indicare tale numero;
- <siglaformato> è il suffisso informatico del file in base al formato scelto (vedi tabella sopra).
- { } rappresentano elementi opzionali della sintassi.

Esempio: PE1.rtf PE2.rtf (perizia spezzata in due files separati), PL-L1.gif PL-L2-L3.gif (due planimetrie distinte una per il singolo lotto uno e l'altra per entrambi i lotti due e tre), FO-L1-1.jpg FO-L1-2.jpg (due foto distinte per il solo lotto uno, nell'ipotesi che esistano altre foto distinte per altri lotti), FO-L1-L2-1.jpg, FO-L1-L2-2.jpg FO-L3.jpg (due files distinti pertinenti entrambi ai lotti uno e due ed un file specifico per il solo lotto 3) In base agli strumenti software utilizzati dal compilatore, è opportuno che i files siano protetti dalla sovrascrittura/modifica ma che ovviamente NON LO SIANO dalla LETTURA.

Le copie della perizia e del supporto informatico che verranno trasmesse alla società EDICOM **non dovranno contenere il nome del debitore** al posto del quale comparirà la dicitura "DEBITORE", **né quello di terzi estranei alla procedura** (es. confinanti, danti causa, occupanti ecc.)

7. Inviati contestualmente al deposito della perizia e comunque **entro non oltre 45 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c., copia della perizia al debitore (anche se non costituito) ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e allegati all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii (v. punto 3).

8. Acquisisca direttamente presso uffici pubblici e privati, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico con particolare riferimento all'atto di provenienza e al certificato di destinazione urbanistica.

9. Avverta **immediatamente** il giudice in caso di impossibilità di accedere all'immobile.

10. Riferisca **immediatamente** al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

11. Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito.

12. Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

Autorizza il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Agenzia del Territorio, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 (Legge sulla privacy); autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato ovvero relativo ai comproprietari.

Concede al perito fondo spese di €400,00 che pone a provvisorio carico del creditore procedente. Rinvia all'udienza del

L'Esperto _____ Il Giudice _____