



## TRIBUNALE DI NOVARA

Il G.E., fatte le debite ammonizioni, invita l'esperto a prestare giuramento e lo stesso vi adempie pronunciando la formula di rito: "*Giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi*".

visto l'art.173 *bis* disp. att. c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

Esaminati gli atti e i documenti della procedura ed effettuato ogni accertamento ritenuto opportuno:

### **A) PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITA':**

#### **a1)**

**verifichi** la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice quelli mancanti o inidonei;

**acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

### **SUCCESSIVAMENTE:**

#### **a2)**

**ACCEDA** fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento, provvedendo alla relazione di apposito verbale.

A tal fine

**Dispone che l'esperto:**

- **comunichi al debitore** a mezzo raccomandata A/R inviata al domicilio eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c. (ovvero in difetto presso la cancelleria del G.E.) e alla residenza anagrafica (previa acquisizione di certificato di residenza aggiornato) la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti con l'esperto nel caso di indisponibilità per la data indicata, e con

l'avvertimento che qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile l'esperto ne darà notizia al G.E., il quale provvederà ad autorizzarlo all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica e ad ordinare la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;

- **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

**a3)**

**ACCERTI** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**a4)**

**PROCEDA**, ove INDISPENSABILE AI FINI DELLA VENDITA, SOLO PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

**B) PROVVEDA ALLA REDAZIONE DI UN ELABORATO PERITALE, NEL QUALE DOVRA' RIFERIRE SUI SEGUENTI PUNTI:**

- 1. Identificazione dei beni oggetto della vendita:** identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; ubicazione dell'immobile pignorato, con verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti;
- 2. Descrizione sommaria:** caratteristiche della zona; principali collegamenti pubblici; principali servizi offerti dalla zona;
- 3. Stato di possesso:** lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi (da identificare), del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4. Vincoli ed oneri giuridici:** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi

compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente In particolare:

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

***4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:***

***4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:***

***4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:***

***4.1.4. Altre limitazioni d'uso:***

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

***4.2.1. Iscrizioni:***

***4.2.2. Pignoramenti:***

**4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali:**

***4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia (epoca di costruzione; estremi della concessione edilizia; eventuali condoni):***

***4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:***

**5. Altre informazioni per l'acquirente:**

***5.1. Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:***

***5.2. Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:***

***5.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:***

***5.4. Altre spese:***

***5.5. Cause in corso:***

**6. Attuali e Precedenti proprietari:** provenienza sino al ventennio;

**7. Pratiche edilizie e Descrizione particolareggiata del bene:** pregi particolari; dati generali; caratteristiche strutturali; caratteristiche impianti; accessori e pertinenze; attuale inquadramento urbanistico ed edilizio, conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti ed eventuale necessità di richiesta di sanatoria, in particolare, verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

**8. Valutazione complessiva del lotto o dei lotti:**

### ***8.1. Criterio di stima***

### ***8.2. Fonti di informazione:***

### ***8.3. Valutazione delle superfici:***

### ***8.4. Adeguamenti e correzioni della stima***

### ***8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile***

## **AVVERTENZE E INCOMBENTI:**

A norma del novellato art. 173 bis III comma disp. Att. C.P.C., terminata la relazione, ne **invii copia** ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore (a quest'ultimo al domicilio eventualmente eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c. ovvero, in difetto, presso la cancelleria del giudice) a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo posta elettronica, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 C.P.C.;

Nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inviare al perito - sempre a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento - note alla relazione entro 15 giorni dall'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 C.P.C., **provveda a depositare** copia delle note stesse almeno 7 giorni prima dell'udienza e a **intervenire all'udienza** medesima per rendere i chiarimenti necessari;

**Provveda** in ogni caso a **depositare** in cancelleria le ricevute di ritorno delle raccomandate e/o il rapporto di trasmissione via e-mail almeno 7 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 C.P.C.;

**Restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

**Deposit** in cancelleria, entro il termine di 90 giorni da oggi, la relazione su supporto cartaceo, completa di tutti gli allegati, nonché in forma elettronica su supporto CD ROM redatto con programmi compatibili con Microsoft Word (relazione, fotografie, planimetrie);

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

**Alleghi** alla relazione la planimetria del bene (soltanto la planimetria catastale se rispondente allo stato dei luoghi, altrimenti la planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi), la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.