



TRIBUNALE DI MASSA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CIRCOLARE
INDICAZIONI TECNICHE PER GLI ESPERTI STIMATORI
RELATIVAMENTE AL DEPOSITO DELLA PERIZIA DI STIMA
E DEI RELATIVI ALLEGATI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Ravvisata l'opportunità di dare indicazioni tecniche agli esperti stimatori relativamente al deposito della perizia di stima e dei relativi allegati;

Richiamato il decreto di nomina del Perito stimatore;

P.Q.M.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE che:

1. La perizia di stima dovrà essere redatta secondo il modello aggiornato messo a disposizione dall'Ufficio;
2. La perizia di stima dovrà essere predisposta in un unico elaborato, anche in caso di formazione di una pluralità di lotti;
3. La perizia di stima dovrà essere inviata esclusivamente in via telematica. La busta elettronica di invio dovrà essere denominata "Perizia di stima immobiliare" per essere immediatamente riconoscibile dalla Cancelleria;
4. La busta telematica dovrà essere predisposta come segue: l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente; mentre l'ulteriore documentazione sarà inserita come allegato, a corredo della busta principale, numerata e dettagliatamente nominata, secondo l'elenco dei documenti riportato nell'elaborato peritale;
5. In particolare, il Perito stimatore dovrà selezionare come tipologia di atto da depositare "PERIZIA IMMOBILIARE" ed all'interno della cd. "busta telematica" l'atto principale dovrà essere costituito dalla perizia di stima, in versione integrale, in formato PDF firmata digitalmente, e come allegati dovranno essere inseriti:

- 5.1. perizia di stima in versione privacy (ovvero epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi) in formato PDF, alla quale faranno riferimento i professionisti incaricati dello svolgimento degli adempimenti pubblicitari su internet delle vendite;
 - 5.2. documentazione fotografica del/i bene/i (interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni – terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze) in formato JPG, inserite all'interno di una cartella in formato ZIP denominata "FOTOGRAFIE"; nel caso in cui nella perizia di stima siano individuati più lotti, occorre che la cartella in formato zip contenga un numero di cartelle pari al numero dei lotti ed in ogni singola cartella siano presenti le fotografie di pertinenza dello specifico lotto;
 - 5.3. planimetrie del/i bene/i in formato JPG, inserite all'interno di una cartella in formato ZIP denominata "PLANIMETRIE"; nel caso in cui nella perizia di stima siano individuati più lotti, occorre che la cartella in formato zip contenga un numero di cartelle pari al numero dei lotti ed in ogni singola cartella siano presenti le planimetrie di pertinenza dello specifico lotto;
 - 5.4. ulteriore documentazione, debitamente nominata e numerata progressivamente, secondo l'elenco dei documenti riportato nell'elaborato peritale, indicata nel provvedimento di conferimento dell'incarico o ritenuta utile, in uno dei formati ammessi dalla normativa sul Processo Civile Telematico;
 - 5.5. adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché compiuta indicazione dei dati catastali del/i bene/i in formato .rtf.
6. Gli atti, le istanze e le note di deposito dovranno essere depositati telematicamente come atto principale, al fine di consentire al giudice di provvedere anche mediante l'apposizione di timbri/visti; ogni documentazione da allegare dovrà essere inserita come allegato alla busta principale, numerata e dettagliatamente nominata, secondo l'elenco dei documenti riportato nei relativi atti, istanze e note di deposito.
 7. Nel caso in cui non sia sufficiente l'effettuazione di un singolo deposito telematico a causa della dimensione elevata della documentazione (la dimensione massima della busta telematica è pari a 30 MB), sarà possibile depositare ulteriori buste telematiche contenenti la documentazione ancora da depositare, avendo cura tramite il proprio software di utilizzare la tipologia di atto "atto generico" ed inserendo come atto principale una nota di accompagnamento che riepiloghi l'elenco dei documenti allegati presenti nella busta telematica;
 8. In conseguenza della pubblicazione nella G.U. n. 47 del 25 febbraio 2008 del provvedimento del Garante della privacy emesso in data 7 febbraio 2008 e denominato "Pubblicità dei dati di debitori nelle esecuzioni immobiliari", sarà necessario omettere nella copia della relazione di stima in versione privacy l'indicazione dei dati personali del debitore e di eventuali soggetti terzi rispetto alla procedura espropriativa in corso (sostituendoli con delle XXXXXXXX o con la parola OMISSIS). In particolare:
 - 8.1. Nella versione privacy della perizia di stima dovranno essere oscurati solo i dati personali (nome, cognome, luogo e data di nascita, luogo e data di morte, luogo e

data di matrimonio e/o divorzio, residenza, domicilio, codice fiscale, razza, religione, tendenze sessuali e politiche per le persone fisiche; denominazione della ditta, sede, codice fiscale e partita IVA per le persone giuridiche, legale rappresentante o amministratore) dei soggetti di seguito indicati: debitore/i; soggetti confinanti o dei comproprietari o dei danti causa; parenti del debitore; locatari e in genere coloro che occupano a qualunque titolo l'immobile espropriato; precedenti proprietari; dipendenti degli uffici pubblici cui sono state avanzate richieste dagli ausiliari della procedura; tutti gli altri soggetti estranei alla procedura; creditori se sono persone fisiche.

- 8.2. La residenza della persona fisica (la sede legale o di fatto per le persone giuridiche) dovrà essere indicata solo se coincidente con il luogo di ubicazione dell'immobile pignorato. Lo stato civile dell'esecutato (celibe/nubile, vedovo, divorziato, separato) ed il regime patrimoniale della famiglia (comunione legale o separazione dei beni) andranno riportati in quanto utili a comprendere la portata ed efficacia del titolo di acquisto in favore dell'esecutato e quindi la tipologia e la misura del diritto espropriato. La circostanza dell'esistenza di una prole o del decesso del debitore o delle persone con lui conviventi (o della estinzione o della messa in liquidazione della persona giuridica) va parimenti indicata in quanto utile ai fini della esatta valutazione delle difficoltà inerenti la liberazione dell'immobile. Sempre nella copia della relazione di stima in versione privacy dovranno essere indicate la data di nascita e quella di morte dell'eventuale usufruttuario, senza però operare riferimenti al suo nominativo. Allo stesso modo dovrà essere indicato il nominativo del notaio che ha rogato gli atti di acquisto o altri atti pubblici comunque menzionati nella relazione e dunque rilevanti ai fini della procedura espropriativa.
- 8.3. Per quanto riguarda le fotografie, sarà opportuno, per quanto materialmente possibile, che non contengano espliciti e diretti riferimenti alle persone fisiche, oppure alle cose mobili dalle quali sia possibile risalire con sicurezza alla esatta identità dell'esecutato (targhe, fotografie, ecc.).
- 8.4. Nella copia della relazione in versione privacy, dovranno al contrario essere sempre riportati i dati catastali (natura, comune censuario, foglio, particella, subalterno, consistenza, classe, categoria, rendita, ecc., con l'eccezione del numero di partita catastale e della sua intestazione nominativa) dell'immobile pignorato nonché gli altri dati che identificano le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli (data dell'istanza, numero di registro generale e particolare, ma non i dati personali dei soggetti in cui favore e contro i quali sono state richieste tali formalità), ed in linea generale tutti gli altri dati riferibili sia all'immobile che all'ufficio giudiziario di fronte al quale si svolge la procedura espropriativa (comune di ubicazione, via e numero civico dell'immobile pignorato, provvedimenti o domande giudiziali trascritte, estremi delle concessioni edilizie e delle domande di sanatoria e di condono, Tribunale competente, ecc.).

Si comunichi a cura della Cancelleria a tutti i periti stimatori già nominati, nonché all'Ordine degli Avvocati di Massa, all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili di Massa Carrara, all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Massa Carrara, al Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati della Provincia di Massa Carrara e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara.

Massa, 24/05/2021

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Elisa Pinna



Depositato in Cancelleria il 26/05/2021

