



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA SEZIONE FALLIMENTARE

Il G.D., letta l'istanza avanzata dal curatore;

ritenuto che occorre procedere alla nomina di un esperto, affinché:

- a) Identifichi esattamente i beni facenti parte dell'attivo fallimentare, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, eventuali pertinenze ed accessori, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti; verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, specificando se in comproprietà o meno, accerti l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del fallimento e precisando, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante; con l'avviso che ogni indicazione nominativa che possa permettere l'individuazione del fallito, di comproprietari dei beni ovvero di altri soggetti comunque interessati anche indirettamente i cespiti oggetto di stima dovrà esser riportata in foglio distinto e separato – analoga cura andrà posta per il quesito sub f);
- b) Accerti se l'immobile risulti o meno accatastato, provvedendo, in questa seconda ipotesi, all'accatastamento, ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- c) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- d) Indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- e) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistano procedura amministrative e sanzionatorie;
- f) Accerti se i beni siano occupati dal fallito, affittati o locati, con contratto avente data certa anteriore alla procedura, indicando il canone pattuito, l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- g) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione; esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.);

- h) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento;
- i) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- j) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili (almeno 1 foto per vano) ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- k) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza della procedura, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate in favore della procedura;
- l) **depositi una copia della relazione scritta destinata ad essere inserita nel fascicolo d'ufficio e due altre copie in formato elettronico attenendosi scrupolosamente alle indicazioni contenute nell'apposito foglio informativo disponibile presso gli uffici della Cancelleria della Sezione Fallimentare.**

P.Q.M.

Nomina esperto _____,
con studio in _____, via _____, n. _____,
al quale affida l'incarico in narrativa; fissa il termine di giorni _____ dalla comunicazione per il deposito di una relazione scritta; autorizza il nominato esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco e ad avvalersi del mezzo proprio. Autorizza, inoltre, l'esperto ad avvalersi - previa specifica autorizzazione e solo nei casi in cui ciò si renda assolutamente necessario - di ausiliario, il cui rimborso sarà subordinato, oltre che alla produzione di idonea documentazione, anche al controllo circa la congruità degli importi richiesti.

Il G.D.

Dott.