

TRIBUNALE DI MODENA  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*

CIRCOLARE

avente per OGGETTO:

**Introduzione di modelli standard per le relazioni di stima dei beni pignorati**

\*\*\*

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Modena, dott.ssa Giulia Lucchi,

d'intesa con il Presidente del Tribunale e con la Presidente della Terza Sezione Civile, dott.ssa Ester Russo;

rilevato che già da tempo le *"Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida"*, adottate con delibera CSM del 11/10/2017 suggeriscono agli Uffici esecuzioni dei vari Tribunali di assicurare che *"la relazione di stima venga redatta secondo uno schema standardizzato. Essa sarà così leggibile in modo agevole, a beneficio tanto del magistrato, quanto delle parti e, soprattutto, degli offerenti. In particolare, la chiarezza della descrizione del compendio, l'esplicitazione dei criteri di stima, la comparabilità tra perizie di beni diversi, atta a facilitarne il confronto, costituiranno potenti fattori per rendere appetibile il bene e stimolare l'interesse del mercato"* (§ 11);

rilevato, poi, che più di recente l'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. è stato innovato dal D.Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, come modificato dalla L. 29 dicembre 2022, n. 197 (c.d. "riforma Cartabia"), il quale ha introdotto un quinto comma a mente del quale *"La relazione di stima è redatta in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione"*;

rilevato che la predetta normativa è cogente solo per le procedure introdotte a partire dal 01/03/2023, ma ritenuto al contempo che la *ratio* di una simile innovazione, che recepisce e cristallizza le indicazioni già fornite dalle "Buone prassi" CSM del 2017 e le motivazioni ad esse sottese e che più sopra sono state riportate, le quali sono appieno condivise dalla scrivente, impongano l'adozione di un meccanismo di standardizzazione delle relazioni di stima che valga per tutti gli incarichi, d'ora in poi, conferiti, a prescindere dall'anzianità del fascicolo (per quanto verosimilmente saranno comunque ben pochi i fascicoli "pre-Cartabia" ad andare incontro a nomine di esperti stimatori *ex novo*, trattandosi di atto iniziale della procedura esecutiva stessa);

ritenuto, quindi, necessario dare attuazione alle previsioni sopra richiamate;

vista l'offerta a carattere gratuito pervenuta da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. relativa all'utilizzo del portale [procedure.it](#) con particolare riferimento al servizio *"Procedure.it - Perizie di stima"*, software dedicato ai CTU proprio per la redazione standardizzata delle perizie di stima di beni immobili nelle esecuzioni immobiliari;

valutata l'affidabilità del servizio stesso, peraltro già in uso in moltissimi altri Tribunali;

rilevato, peraltro, come l'adozione di un meccanismo per la redazione delle perizie di stima attraverso apposito software quale quello sopra indicato permetta non soltanto di raggiungere il risultato della standardizzazione dei modelli, ma anche quello di assicurare che l'elaborato peritale sia sempre depositato in formato conforme agli schemi XSD di cui alle specifiche tecniche ministeriali secondo il loro più recente

aggiornamento; permettendo così peraltro il corretto popolamento del fascicolo informatico sull'applicativo SIECIC mediante l'introduzione fin dall'origine dei vari metadati (ad es. la suddivisione in lotti) necessari alla corretta gestione del ruolo sul piano informatico e statistico;

ciò premesso, dispone quanto segue.

**(1) Tutti i provvedimenti di nomina dell'esperto stimatore emessi successivamente alla presente circolare saranno conformi al modello di provvedimento in allegato alla circolare stessa, che comprende l'indicazione di redigere la perizia avvalendosi del portale [procedure.it](https://procedure.it) e riproduce lo schema dei quesiti già precedentemente adottato, integrato dai vari [link](#) al portale da utilizzare per la redazione della perizia.**

**(2)** A livello "temporale", si chiarisce fin d'ora che:

- gli incarichi con **provvedimenti di nomina emessi DOPO l'emanazione della presente circolare seguiranno il "nuovo" regime**, indicato nel provvedimento stesso;
- gli incarichi con **provvedimenti di nomina emessi PRIMA dell'emanazione della presente circolare continueranno invece a seguire il "vecchio" regime**, secondo le indicazioni del provvedimento: pertanto, sia le stime in corso sia anche quelle che devono ancora iniziare (ad esempio per cui non sia ancora stato depositato giuramento), ma per cui sia già stato emesso provvedimento di nomina "vecchio modello", continueranno ad essere regolate dal regime pregresso;

**(4)** Al fine di assicurare l'effettività dell'innovazione, si indica fin d'ora che, per gli incarichi conferiti con il "nuovo" modello che prevede l'utilizzo obbligatorio della piattaforma [procedure.it](https://procedure.it), non si riterrà validamente espletato l'incarico qualora compiuto secondo le modalità precedenti, con quanto ne consegue, anche in punto di liquidazione dei compensi e di valutazione del nominativo per ulteriori nomine.

In particolare, la Cancelleria è fin d'ora espressamente autorizzata e invitata a rifiutare - limitatamente, si ribadisce, agli incarichi conferiti con il "nuovo" modello di provvedimento - i depositi delle perizie in modalità "atto generico" o comunque non redatti attraverso il portale indicato nella presente circolare.

\*\*\*

Si invita la Cancelleria ad inviare copia della presente circolare al Presidente, anche per l'inserzione nel sito internet del Tribunale e agli ordini professionali di competenza (notariato, avvocatura, dottori commercialisti per i professionisti delegati; ingegneri, architetti e geometri per gli esperti stimatori).

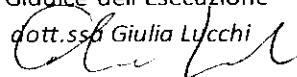
Si invitano tutti a dare la più ampia diffusione al presente documento.

*Allegato: specifiche tecniche relative alla documentazione allegata alla perizia di stima da depositare telematicamente.*

Modena, 18/6/2026

Il Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Giulia Lucchi



## **INDICAZIONI TECNICHE PER GLI ESPERTI STIMATORI RELATIVE ALLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA DI STIMA DA DEPOSITARE TELEMATICAMENTE**

**(come richiamato dal verbale di conferimento dell'incarico all'esperto stimatore)**

Ai fini dell'effettuazione del deposito telematico l'Esperto Stimatore tramite il proprio software "imbustatore" deve 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:

- **la 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;
- **le fotografie del/i bene/i in formato JPG**, inserite **all'interno di una cartella in formato ZIP denominata "FOTOGRAFIE"**;
- **le planimetrie del/i bene/i in formato JPG**, inserite **all'interno di una cartella in formato ZIP denominata "PLANIMETRIE"**;
- **ulteriore documentazione** indicata nel provvedimento di conferimento dell'incarico o ritenuta utile, in uno dei formati ammessi dalla normativa sul Processo Civile Telematico.

**La relazione di stima, anche nel caso di formazione di più lotti va redatta su un unico fascicolo, senza essere suddivisa in fascicoletti diversi per ciascun lotto.**

**Relativamente alle fotografie e 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 fotografie/planimetrie di pertinenza dello specifico lotto.**

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 60 MB), sarà possibile depositare ulteriori buste telematiche contenenti la documentazione ancora da depositare, avendo cura tramite il proprio software "imbustatore" 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.

## **DENOMINAZIONE FILES**

E' necessario che i files digitali siano facilmente individuabili in base alla loro natura (perizia, fotografia, planimetria, ecc.), quindi è opportuno che i loro nomi siano indicativi del rispettivo contenuto: es. Perizia.pdf, Planimetria.jpg, ecc.

Quando i files della stessa tipologia sono più d'uno (ad es. le fotografie) è necessario ordinarli con numerazioni (es. Foto\_salone.jpg, Foto\_bagno.jpg, ecc.).

## **DIMENSIONI ED ALTRE NOTE TECNICHE PER I FILES DIGITALI**

### ***File documentale: Perizia (ed altri allegati di contenuto testuale)***

**Formato:** PDF.

**Dimensioni consigliate:** di circa 300-400 kB, sempre possibilmente minore di 1 MB (1.000 kB).

**Altre indicazioni:** per la generazione della versione integrale della perizia di stima PDF da depositare telematicamente, occorre ottenerla da una trasformazione di un documento testuale, senza restrizioni per le operazioni di selezione e copia di parti; non è pertanto ammessa la scansione di immagini. Per gli ulteriori documenti allegati da depositare in PDF, nel caso in cui il pdf venga generato da una immagine (ad es. da una versione scannerizzata di un documento cartaceo) si deve impostare la risoluzione grafica più bassa consentita, ad es. 150 dpi in bianco e nero, in modo da limitare le dimensioni del file pdf.

### ***File grafico: Fotografie***

**Formato:** JPG.

**Altre indicazioni:** I files devono essere a colori, con risoluzioni 300 dpi, dimensioni in pixel con larghezza max 800 (la dimensione verticale va mantenuta in scala).

Orientativamente debbono essere inserite fotografie di tutti gli ambienti interni ed esterni dell'intero compendio pignorato (facciata, terrazzi, giardini, accessori, vista panoramica, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sui siti internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto, per un massimo di circa 10 fotografie per lotto.

In merito alle modalità di realizzazione degli scatti fotografici, si consiglia di:

- utilizzare una macchina fotografica reflex/mirrorless con un obiettivo grandangolare (es. 10-18mm) o uno smartphone recente sfruttando la fotocamera ultra-grandangolare (modulo 0.5x);
- scattare le fotografie **sempre in orizzontale** (in quanto le foto in verticale non sono adatte ai portali web);
- posizionare la fotocamera all'altezza della vita o del torace, non degli occhi (inclinare la visuale

verso l'alto o verso il basso distorce la prospettiva);

- fotografare le stanze dagli angoli o dalle porte, includendo un elemento in primo piano per dare profondità e una porzione di corridoio o un'altra stanza;
- se ci sono elementi di pregio (caminetti, rubinetteria di design, travi a vista, pavimenti particolari) fare degli scatti ravvicinati;
- includere sempre una foto della facciata, del giardino o della vista panoramica.

**File grafico: Planimetrie**

**Formato:** JPG.

**Altre indicazioni:** i files devono essere esclusivamente in tonalità di grigio (non a colori quindi) in risoluzione 300 dpi, dimensioni in pixel con larghezza max 800 (la dimensione verticale va mantenuta in scala).

**ATTENZIONE: NESSUN FILE**, a prescindere dalla tipologia, **DEVE ESSERE PROTETTO DA PASSWORD**.

**CONTENUTI - RISPETTO NORMATIVA PRIVACY**

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", è 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 concreto, **nella versione privacy della perizia di stima** devono 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.

La residenza della persona fisica (la sede legale o di fatto per le persone giuridiche) deve 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) vanno 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** debbono essere indicate la data di nascita e quella di morte dell'eventuale **usufruttuario**, senza però operare riferimenti al suo nominativo. Allo stesso modo deve 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. Rimane nella facoltà dell'esperto decidere, **a sua piena discrezione**, se riportare o meno nella copia privacy della relazione di stima **i propri dati personali**.

Per quanto riguarda le fotografie, è 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.). Ricordarsi inoltre di evitare di inserire immagini dei beni pignorati in formato panoramico, e ciò al fine di assicurare che sia inquadrato sempre ed esclusivamente il bene pignorato e di evitare di creare confusione con immobili di terzi.

**Nella copia della relazione in versione privacy**, debbono 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.).

**SOFTWARE GRATUITI PER CREAZIONE, MODIFICA E GESTIONE FILES**

Esempi software gratuiti per la creazione, modifica e gestione dei file PDF: PDF Creator; 7-PDF Maker; PDF 24 Creator.

Esempi software gratuiti per gestire e modificare fotografie ed immagini: IrfanView; GIMP.