

QUESITO PER I CTU NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI AGGIORNATO ALL'8.6.2010

“Visti gli atti processuali ed effettuati gli opportuni accertamenti, assunte informazioni da terzi e chiarimenti dalle parti, provveda l'esperto a:

- 1) Descrizione sommaria dei beni oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva, eseguendo, ove occorra un numero di fotografie sufficienti a rappresentare compiutamente lo stato dell'immobile pignorato, compresi gli ambienti, interni, accerti l'esatta superficie degli immobili e ponga in evidenza eventuali difformità rispetto ai dati catastali;
 - tipologia dell'immobile ed ubicazione
 - inquadramento della zona in cui si trova (pregi, difetti, servizi, comodità viarie, ...)
 - descrizione del complesso immobiliare di cui, eventualmente, costituisce una parte
 - epoca di costruzione, caratteristiche generali, pertinenze comuni, ...
 - descrizione dell'immobile specifico (oggetto del procedimento), facendo riferimento a planimetrie o mappe (se trattasi di appartamento è necessario allegare planimetria, possibilmente in scala 1:100, se trattasi di terreni allegare mappa catastale, se utile ingrandita, con evidenziati i fondi in esame), con elencazione della consistenza, posizione, esposizione ...

2) Identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita

- 2.1) indicazione della consistenza come risultante dal foglio A1 della partita tavolare, con diritti attivi come da foglio A2;
- 2.2) indicazione della quota oggetto di esecuzione in relazione a quella di pertinenza dall'esecutato, come da foglio B della partita tavolare;
- 2.3) elencazione di formalità, vincoli ed oneri giuridici che gravano gli immobili (come da foglio C della partita tavolare), compresi quelli di natura condominiale, compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene e i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico, distinguendoli tra quelli:
 - a) che restano a carico dell'acquirente (servitù passive, diritti di usufrutto o abitazione, vincoli conseguenti l'erogazione di agevolazioni Provinciali. In questo ultimo caso specificare il costo per l'eventuale estinzione del vincolo e/o le limitazione che esso comporta);
 - b) oneri che si estinguono con la procedura (solitamente le ipoteche);

3) Stato di possesso

- specificare chi fruisce (detiene il possesso) dei beni, ed in base a quale titolo,
- se l'immobile è locato specificare gli estremi del contratto (registrazione, durata, scadenza, canone, se disdettato o meno) con riguardo all'efficacia rispetto al pignoramento, e produca “dichiarazione del terzo occupante”;
- se goduto da usufruttuario indicarne gli estremi e l'età dello stesso, specificando che la vendita è riferita alla “nuda proprietà”;

- ove l'immobile sia occupato o fruito dal debitore, specificare che è "tenuto in uso dall'esecutato senza titolo";

4) Situazione Catastale

- se trattasi di terreni (agricoli o edificiali) elencare le particelle, coltura, superfici e rendita;
- se trattasi di edifici o unità abitative riferire il classamento, con la rendita ed il corrispondente valore fiscale degli immobili; - verificare la corrispondenza tra planimetrie catastali e lo stato di fatto;

5) Situazione urbanistica - amministrativa

- se trattasi di terreni definire la destinazione urbanistica della zona in cui insistono, la normativa cui è soggetta, con copia (possibilmente a colori) della zona stessa;
- per le costruzioni riferire gli estremi della concessione edilizia e licenza d'uso, se sono conformi al progetto approvato, ed ogni altro vincolo, se hanno esaurito o meno l'attitudine edificabile del terreno, se vi siano pratiche di sanatoria in corso ed eventuali oneri in sospeso, ecc.
- **per le costruzioni soggette al relativo obbligo, specificare la sussistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.**

6) Descrizione analitica dei beni

- se trattasi di compendi agricoli (masi), descrivere le caratteristiche, lo stato di coltivazione, definire le estensioni per ciascuna tipologia di coltura; - per le costruzioni di pertinenza definirne la consistenza (le cubature per ciascuna destinazione d'uso), le caratteristiche, lo stato di conservazione, ecc.;
- se trattasi di intere costruzioni ad uso abitativo o commerciale, valutare qual è l'aspetto economico di maggior pregio (per esempio, se la costruzione è vetusta il suo valore sarà in rapporto alla cubatura ricostruibile, previa demolizione) per cui esporre i parametri di ricostruzione o risanamento;
- se trattasi di parte di edifici o singole unità abitative, descrivere le caratteristiche costruttive, le dotazioni e finiture, gli impianti, lo stato di conservazione, ecc. La consistenza sarà definita in "superficie commerciale", quale somma dalla superficie lorda abitativa (comprensiva dei muri, non distinta per singoli vani) più gli accessori (balconi, cantine, ecc.) ragguagliati con opportuni coefficienti, ed eventuali pertinenze (quote giardino o parti comuni) assunte magari in forma percentuale.

7) Altre informazioni per l'acquirente

- eventuali spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia;
- eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, di prossima attuazione;
- altre spese, anomalie o cause in corso che costituiscano difficoltà per l'acquirente;

8) Valutazione complessiva del lotto

- Criterio di stima ed epoca cui si riferisce la stessa
- fonti di informazione

- definizione del prezzo unitario e calcolo del valore di mercato dell'intero bene;
- eventuale calcolo del valore di una quota, se la vendita non riguarda l'intero, oppure calcolo del valore della "nuda proprietà" in caso di usufrutto o altri diritti reali;
- adeguamenti e correzione della stima (con adeguamento percentuale del valore, in relazione alle incertezze e peculiarità insite nella procedura);
- indicazione del prezzo di stima a base d'asta

9) Quadro riepilogativo sintetico

Documentazione da allegare:

- schema dell'annuncio di inserzione pubblicitaria;
- per costruzioni e abitazioni: - planimetrie, in scala adeguata, con evidenziate le porzioni in oggetto;
- per i fondi: - piantine od estratti mappa tali da consentirne una facile individuazione e certificato di destinazione urbanistica aggiornato;
- copia recente della Partita Tavolare e del piano di divisione in porzioni materiali (se trattasi di porzioni di edifici materialmente divisi);
- certificati catastali di classamento (del Catasto fondiario o urbano, a seconda dei casi);
- documentazione urbanistica che indichi le potenzialità dell'area e/o la regolarità amministrativa delle costruzioni;
- in caso di locazione o affitto, copia dei relativi contratti e dichiarazione dell'occupante; a tal fine il Giudice autorizza il perito ad acquisire presso i competenti uffici copia del contratto di locazione;
- documentazione fotografica.

Materiale informatico da produrre (su CD-ROM o Floppy Disk):

- file con annuncio dell'inserzione pubblicitaria, in formato ".pdf";
- file della perizia (con planimetrie, se trattasi di alloggi), in formato ".pdf", per la pubblicazione su Internet;
- file della documentazione fotografica, in formato ".pdf", per la pubblicazione su Internet;

La perizia dovrà essere depositata in Cancelleria in formato cartaceo in duplice copia con l'indicazione del nome del debitore; una terza copia in forma elettronica e priva di ogni indicazione relativa al debitore dovrà invece essere trasmessa su idoneo supporto informatico, per la successiva pubblicazione. Sui file della documentazione fotografica dovranno essere oscurati i volti delle persone, le targhe delle auto, insegne e scritte relative a persone o attività.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati.

L'esperto si impegna a comunicare con congruo anticipo l'inizio delle operazioni peritali alle parti della procedura esecutiva e al debitore.

L'esperto verifica immediatamente all'inizio delle operazioni peritali se l'immobile pignorato sia locato o affittato o comunque non occupato dal debitore e comunica tale circostanza immediatamente al giudice dell'esecuzione, affinché provveda alla nomina di un custode per la riscossione dei canoni ed eventualmente per consentire l'accesso.

L'esperto, terminata la relazione, la deposita in cancelleria e ne invia copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per disporre la vendita, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., 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.

Qualora le parti trasmettano all'esperto, almeno quindici giorni prima dell'udienza, note alla relazione, 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, l'esperto è tenuto a intervenire all'udienza fissata per disporre la vendita, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., per rendere i chiarimenti necessari.

L'esperto viene reso edotto che, qualora depositi una relazione priva del contenuto minimo previsto dall'art. 173 bis delle norme di attuazione al c.p.c., la stessa non sarà utilizzabile ai fini della vendita e il consulente potrà essere esposto a domande risarcitorie da parte dei soggetti della procedura esecutiva, oltre a non ricevere l'assegnazione di ulteriori incarichi.

Il giudice dell'esecuzione

dott. Michele Paparella