



TRIBUNALE DI TRAPANI

* * * * *

ACCETTAZIONE DELL'INCARICO

Il sottoscritto/a _____,
nominato **esperto stimatore** con provvedimento del Giudice dell'esecuzione reso in data
_____ nella procedura esecutiva immobiliare n. _____ R.G.E.
avendo preso visione della documentazione versata in atti, dichiara che non sussistono cause di
incompatibilità e accetta l'incarico.

Trapani, _____

L'esperto nominato

VADEMECUM DEGLI ADEMPIMENTI

Il Giudice pone all'esperto stimatore i seguenti quesiti relativamente al compendio pignorato:

- 1) provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo, altresì, accesso all'immobile:
 - a. al controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;
 - b. all'acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché dei certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperto dalla documentazione depositata agli atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c.;
 - c. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento;
 - d. alla descrizione dei beni pignorati e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;

- e. alla individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- f. all'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico;
- g. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- h. in caso di opere abusive, al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e degli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- i. alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j. ad accertare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- k. a verificare il possesso in capo agli immobili destinati a civile abitazione ovvero ad uso commerciale o ricettizio dell'attestato di prestazione energetica e, in mancanza, a redigerlo e comunque a provvedere alla sua acquisizione;

2) rediga quindi, in *files* separati, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- a. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- b. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- c. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- d. i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari: il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura

- iscrizioni ipotecarie;
- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;
- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- l'indicazione di eventuali comproprietari dei beni come risultante dai pubblici registri immobiliari;
- la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e successive e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;
- la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà, altresì, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione; plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- il perito indicherà, altresì, le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;
- 3) alleggi il perito a ciascuna relazione fotografie interne ed esterne del bene, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione, la dichiarazione di agibilità e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **alleggi, altresì, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali) e la prova dell'avvenuto invio alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., di copia della perizia;**
 - 4) alleggi il perito file contenente il piano di vendita;
 - 5) depositi, altresì, file contenente la perizia relativa al singolo lotto (indicaz.: Perizia);
 - 6) invii, contestualmente al deposito telematico della perizia, a mezzo posta ordinaria ovvero posta elettronica - nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione e la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi - copia della perizia ai creditori precedenti ed intervenuti nonché al debitore, anche se non costituito, e alleggi all'originale della perizia la prova dell'avvenuto invio alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
 - 7) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza;
 - 8) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
 - 9) formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di osservanza del medesimo.

Il deposito della documentazione di cui sopra dovrà avvenire **esclusivamente** in via telematica mediante il software procedure.it creando un'apposita busta di deposito, selezionando il tracciato "perizia immobiliare" all'interno della quale inserire l'elaborato peritale come atto principale e, tutti gli allegati, in files formato PFD in file separati e ordinati secondo un indice numerato e denominati in conformità al contenuto degli stessi.

L'istanza di liquidazione dovrà essere inviata con busta a parte, selezionando il tracciato "altri atti".

Si riconosce all'esperto stimatore un acconto sul compenso e sulle spese per le attività da svolgere pari ad euro 300,00 ciascuno, ponendo il relativo onere a carico del creditore precedente. Concede all'esperto stimatore termine sino a trenta giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti, autorizzandolo al ritiro in Cancelleria di copia dei documenti necessari per l'espletamento dell'incarico.