



TRIBUNALE DI LIVORNO

Ufficio esecuzioni

Il giudice dell'esecuzione

COMUNICA

a tutte le parti, i loro procuratori e agli stimatori che, a seguito dell'entrata in vigore del d.l. 83/2015, convertito nella l. 132/2015 (in vigore dal 21 agosto 2015), le relazioni di stima dovranno rispondere al seguente

QUESITO

(versione 1.0 ottobre 2015)

A) **PROVVEDA** l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

1. **prima di ogni altra attività:** a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c. (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei; a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari. Nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, provveda a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio) affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'Art. 48 del T.U. 346/90.

2. in via preliminare, nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

3. all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;

4. alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;

5. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale da-

ta di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio ovvero di altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

6. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico 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, usi civici, censi, livelli, uso, abitazione);

7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);

8. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima, nonché l'importo annuo delle spese fisse di gestione condominiale;

9. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso, specificando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento e gli eventuali costi per il conseguimento del titolo in sanatoria (se ancora da rilasciare) e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica.

B) REDIGA quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1. all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A3 e A4), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

2. all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobile e delle notizie di cui ai punti A5-A9;

3. a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi e i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; nella determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà specificatamente tenere conto, elencandoli in maniera distinta, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali, esponga inoltre la superficie

commerciale ed il valore a metro quadro dell'immobile o degli immobili facenti parte di un lotto, in ossequio all'art. 568 c.p.c.; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;

b) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

c) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali che, in taluni casi, sono anche molto inferiori ai valori di mercato e ogni altra modalità del trasferimento è meno rigida;

4. a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di proprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti;

5. a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
- il bene possiede le caratteristiche di abitazione di lusso ai sensi del D.M. 02.08.1969,

ai fini della possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

6) a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.lgs. 122/2005.

C) **INDICHI** l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile”.

AUTORIZZA

l'esperto:

- ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, nella disponibilità del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare e Servizio Conservazione Catasti o del Condominio ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31/12/96 n. 675 sulla “Tutela delle persona e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali”.
- a richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché ad acquisire gli estratti dello stato civile del debitore esecutato;
- ad acquisire presso il Tribunale copia degli atti concernenti l'assegnazione in sede di separazione personale o di divorzio della casa coniugale al coniuge dell'esecutato;
- ad effettuare presso il Tribunale gli accertamenti di cui al punto A5, estraendo eventualmente copia dei relativi atti.
- a prendere visione e copia delle planimetrie catastali dei beni presi a confronto per la stima, al sol fine di estrarre i dati superficiali e le caratteristiche, utili a determinarne le differenze di valore, senza allegazione delle stesse alla perizia, nel caso che il procedimento di stima adottato dall'esperto sia derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);
- ad utilizzare il mezzo proprio, con esonero dell'ufficio da ogni responsabilità al riguardo per eventuali danni a persone e/o cose ed al ritiro della nota di trascrizione e della documentazione ventennale;
- ad avvalersi, all'occorrenza di ausiliario per le misurazioni.
- a conservare i dati relativi alla presente procedura presso il proprio studio.

DISPONE

che l'esperto:

- invii tramite deposito telematico la formula di giuramento e di accettazione dell'incarico allegata, **entro 7 giorni da oggi, con avvertimento che il mancato invio sarà considerato rinuncia all'incarico, con conseguente immediata sostituzione.**
- Con l'accettazione dell'incarico lo stimatore specificherà **se intenda avvalersi del mezzo proprio**, intendendosi, in tal caso, il presente provvedimento come autorizzazione all'uso del mezzo proprio.
- comunichi al debitore esecutato, almeno 10 gg. prima di procedere all'ispezione, mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o p.e.c., il giorno e l'ora dell'accesso, concordando ove possibile le modalità di svolgimento delle operazioni.
- depositi l'elaborato telematicamente e invii copia della relazione ai creditori precedenti o intervenuti ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo a mezzo posta ordinaria (art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c.) **almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata**, con facoltà per le parti di inviare al perito, secondo le suddette modalità, note alla relazione almeno **quindici** giorni prima dell'udienza. In tal caso, le parti potranno depositare le note e l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti.

Il termine per il deposito della perizia è prorogabile solo ove sussistano comprovate, serie e motivate ragioni e previa richiesta da formalizzare al giudice dell'esecuzione prima della scadenza del termine medesimo.

- fornisca alla Cancelleria una copia cartacea dell'elaborato e degli allegati, con dichiarazione di conformità rispetto a quanto depositato telematicamente.
- **inserisca nella prima pagina dell'elaborato un PROSPETTO RIASSUNTIVO contenente i seguenti dati:**

1) continuità trascrizioni secondo il seguente schema:

Bene n. ...

- Attuale intestatario TIZIO che ha acquistato in data ... mediante (indicare il modo di acquisto del diritto) da CAIO
- Precedente intestatario CAIO che ha acquistato in data ... mediante (indicare il modo di acquisto del diritto) da SEMPRONIO

e così via fino ad un acquisto avvenuto oltre venti anni prima della data di trascrizione del pignoramento

Dovrà essere specificato anche se gli intestatari del bene sono **coniugi in comunione legale dei beni**

È possibile utilizzare lo schema (formato excel pubblicato sul sito del Tribunale)

- 2) esistenza di eventuali abusi edilizi;**
- 3) cause ostative alla vendita;**
- 4) valore di stima dei singoli lotti e prezzo base dei singoli lotti;**
- 5) descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali.**
- 6) stato di occupazione dell'immobile (libero, occupato abusivamente o con titolo non opponibile, occupato con titolo opponibile – specificare)**

▯▯▯

AVVERTE

l'esperto stimatore che:

- Saranno concesse **proroghe** solo in casi eccezionali opportunamente documentati.
- **Il mancato rispetto dei termini e la mancata risposta completa a una o più parti del quesito** saranno considerati grave inadempimento all'incarico conferito e, oltre a comportare la revoca dell'incarico, saranno valutati negativamente ai fini della concessione di nuovi incarichi.
- al deposito dell'elaborato lo stimatore potrà richiedere la **liquidazione della notula** come da schema pubblicato sul sito del Tribunale di Livorno (mediante deposito telematico di atto separato dalla perizia, allegando la documentazione giustificativa delle spese), **con l'avvertenza che la notula sarà liquidata solo in caso in cui siano stati adempiuti tutti gli incumbenti richiesti con il presente quesito.**

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
dott. Gianmarco Marinai

Esecuzione immobiliare n. R.G. _____

promossa da

contro

GIURAMENTO E ACCETTAZIONE DELL'ESPERTO

Io sottoscritto _____

nato a _____ il _____

con studio in _____

telefono _____

e-mail _____

libero professionista iscritto all'Albo di questo Tribunale,

DICHIARO

di accettare l'incarico ricevuto e allo scopo

GIURO

di bene e fedelmente adempiere l'incarico affidatogli al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Esonero l'ufficio dalla responsabilità ex art. 15 l. 836/73 in caso di uso del mezzo proprio per raggiungere l'immobile da stimare.

Livorno, _____

L'esperto nominato

AVVISO: da compilare, sottoscrivere ed inviare digitalmente in PCT nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici.

Esecuzione immobiliare n. R.G. _____

promossa da

contro

DICHIARAZIONE DI ACCETTAZIONE DEL CUSTODE

Il custode già nominato, dichiara di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art.51 c.p.c. in quanto compatibile. Egli, in particolare, dichiara di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità.

Allo scopo dichiara:

Mi chiamo _____

nato a _____ il _____

con studio in _____

telefono _____

e-mail _____

Livorno, _____

Il custode

AVVISO: da compilare, sottoscrivere ed inviare digitalmente in PCT nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici.