**TRIBUNALE DI LIVORNO**

**ALLEGATO B** alle “Direttive per esperti stimatori e linee guida per l’utilizzo della banca dati degli immobili aggiudicati”

**MODELLO DI PERIZIA IMMOBILIARE**

L’esperto stimatore deve redigere la perizia immobiliare secondo il successivo schema seguendo l’elenco dei capitoli e dei sottopunti in essi contenuti, al fine di agevolare la lettura dell’elaborato:

**Copertina:** è ammessa la propria copertina anche se non è obbligatoria.

**Pagina iniziale (Allegato 1)**: deve contenere il riferimento al Tribunale di Livorno ed al Giudice (dell’esecuzione o delegato); a seguire il tipo e numero di procedura; il soggetto promotore (compreso cod. fiscale) e l’Avvocato che lo rappresenta; il soggetto debitore (compreso codice fiscale); il nome dell’esperto stimatore; il nome del custode; la data del decreto di incarico; la data di trasmissione del giuramento telematico; la data di fissazione udienza ex art. 569 cpc. Ancora a seguire la descrizione sintetica del bene oggetto di stima (ad esempio “Piena proprietà di appartamento posto in XXXX, Via YYYYY al piano ZZZZ); in caso di più lotti la descrizione va fatta per ciascun bene.

Si allega facsimile (vai all’allegato I)

**Prospetto riassuntivo (Allegati: 2a Prospetto riassuntivo Esecuzioni immobiliari o 2b Schema riassuntivo Procedure concorsuali)**: Questo prospetto deve contenere nell’ordine:

* 1) Creditori iscritti (nome, sede, cod. fiscale e nome dell’Avvocato che lo rappresenta)
* 2) Contitolari del diritto espropriato (nome, cognome e cod.fiscale)
* 3) Creditori Sequestranti (indicare il tipo di sequestro e se finalizzato alla confisca)
* 4) Continuità trascrizioni (elencare i titoli di proprietà partendo dall’attualità e risalendo nel tempo al primo titolo antecedente ai venti anni precedenti alla data del pignoramento)
* 5) Esistenza di eventuali abusi edilizi (descrivere quelli rinvenuti)
* 6) Cause ostative alla vendita e sussistenza presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005
* 7) Coerenza tra diritto pignorato e diritto dell'esecutato (indicare se vi siano divergenze tra il diritto pignorato e quello effettivo)
* 8) Stato di occupazione: (in caso di contratto di affitto, specificarne il canone, la scadenza, l’opponibilità o meno alla procedura)
* 9) Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali e confini
* 10) Valore di stima (indicare il valore di mercato ed il prezzo base d’asta
* 11) Pignoramento di quota indivisa (nel caso di pignoramento di una quota dell'immobile indicare se lo stesso risulti o meno comodamente divisibile in natura)

**Nel caso di più lotti, il prospetto deve essere ripetuto per ogni lotto che compone la procedura.**

**Relazione tecnica**: la relazione tecnica vera e propria, preceduta da un sommario, ed eventualmente da una premessa contenente i limiti e le assunzioni agli accertamenti e valutazioni, oltre alla suddivisione dei beni in eventuali lotti, deve essere svolta seguendo il seguente ordine di capitoli.

1. **ANALISI PRELIMINARE**

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Specificare la destinazione principale, la tipologia, la localizzazione, descrizione sommaria del bene (può essere ripresa quella del prospetto riassuntivo); la titolarità ed il titolo di provenienza.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Indicare i dati catastali aggiornati, da cosa derivano (ad esempio variazione catastale) ed eventualmente gli identificativi precedenti se modificati rispetto all'atto di pignoramento e/o al titolo di proprietà (indicando ad esempio "già Foglio, particella, sub., variati d'ufficio per allineamento delle mappe catastali). La presenza di BCNC con autonoma identificazione, la presenza di BCC nel caso di fabbricati. Il risultato della verifica della coerenza soggettiva (necessaria per stabilire se in fase di DT si può fare la voltura automatica con la trascrizione), la coerenza oggettiva (sulla planimetria, sui dati, sull'elaborato planimetrico, sulla mappa) specificando se è rispettata ed in caso contrario i costi per la regolarizzazione (che saranno poi scomputati dal valore di mercato) ovvero indicando i casi di inapplicabilità D.L. 78/2010.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Indicare i titoli edilizi seguendo le indicazioni del vademecum (allegato A alle linee guida) partendo dal più lontano fino ad arrivare all'ultimo. Specificare le eventuali difformità riscontrate, la loro regolarizzazione ovvero l'indicazione della rimessa in pristino dei luoghi, specificandone il costo. Indicare l'inquadramento urbanistico dei beni, gli interventi ammissibili (per eventualmente una stima per valore di trasformazione), la presenza o meno di vincoli urbanistici o derivanti da convenzione.

A.4. Gravami sulla proprietà

Specificare l'esistenza di servitù formali e/o apparenti nonché di censi, livelli ed usi civici ed in caso positivo stimare la loro affrancazione.

A.5. Stato di possesso

Indicare se libero o occupato; in caso di esistenza di un titolo (tramite accertamento presso l'Agenzia delle Entrate), la data dello stesso, la scadenza, il canone corrisposto e la sua congruità rispetto a quelli di mercato per la verifica ai sensi dell'art. 2923 c.c., dichiarando la sua opponibilità o meno alla procedura.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

In presenza di immobile in condominio, previa richiesta all'Amm.re tramite l'apposito modulo allegato, evidenziare se è presente il regolamento di condominio e se questi detta delle particolari prescrizioni, la presenza di carature millesimali ed i millesimi generali di competenza dell'immobile oggetto della procedura, la quota ordinaria e la sua periodicità, se ci sono state spese straordinarie già deliberate e non ancora attuate, se sono presenti debiti condominiali e, in caso positivo a quanto ammontano tenendo conto della limitazione della disposizione ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV (la cifra dovrà poi essere decurtata dal valore di mercato determinato).

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Dire se il trasferimento è soggetto ad Imposta di registro oppure ad IVA (normale o su opzione), se l'immobile rientra tra quelli esclusi dalla richiesta delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica e se l'immobile presenta irregolarità per le quali l'aggiudicatario non possa richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell’immobile in oggetto determinato ai sensi dell’art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall’importo dell’aggiudicazione, in applicazione dell’art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto prezzo-valore). Precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015.

A.8. Pendenze giudiziarie

Indicare se risultano pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo all'immobile risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’AdE (già Conservatoria RR.II.); in caso positivo, previo accertamento presso il Tribunale, allegare il certificato rilasciato dalla Cancelleria.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

L'esperto dovrà effettuare un aggiornamento della documentazione in atti tramite nuova visura (estesa ai comproprietari non pignorati se presenti) e procedere all'elencazione delle trascrizioni ed iscrizioni, in ordine cronologico dalla formalità più vecchia a quella più recente, indicando anche quella di provenienza ante-ventennio. Dovrà altresì elencare le formalità che saranno cancellate o ridotte a seguito di emissione del Decreto di Trasferimento. Infine attesti la continuità o meno delle trascrizioni.

1. **DESCRIZIONE GENERALE**

B.1. Descrizione del bene

Rappresentare l'oggetto della perizia, l'ubicazione, l'altezza di piano, l'accesso rispetto alla strada/scale/ascensore, la composizione e la superficie, divisa tra quella principale (a sua volta suddivisa per piani se su più livelli) e quella degli accessori indirette e/o pertinenze e che tipo di superficie si tratta (SEL-SIL-SIN); indicare la superficie commerciale. Indicare le caratteristiche di finitura e le dotazioni, compreso la presenza di certificazioni degli impianti. Indicare se presente l'APE la classe energetica di riferimento. Fornire il giudizio sullo stato di conservazione.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Descrivere il fabbricato se isolato, contiguo, sulla strada, arretrato, ecc. forma, altezza in piani, n° di scale, le dotazioni condominiali, le caratteristiche costruttive e di finitura sia esterna che interna. Fornire il giudizio sullo stato di conservazione.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

Descrivere la zona rispetto all’agglomerato urbano (centrale, intermedia, semiperifica, ecc.), le principali caratteristiche tipologiche edilizie, i servizi presenti, le aree verdi, ecc. Indicare inoltre l’andamento del ciclo del mercato immobiliare della zona.

1. **STIMA DEL BENE**

L’esperto procederà alla valutazione del bene secondo quanto previsto nelle Direttive e nel Vademecum ad esse allegato, secondo i seguenti sottocapitoli:

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Indicare le motivazioni che hanno indotto alla scelta della formazione dei lotti ovvero per la vendita in lotto unico.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Individuare il procedimento di stima adottato per la stima e le spiegazioni del perché è stata fatta tale scelta.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Procedere alla descrizione dei beni presi a confronto e dei dati che ne permettono la verifica; esporre i calcoli che hanno determinato il valore espresso. Tale valore deve essere riferito al lordo delle spese di regolarizzazione/demolizione e messa in pristino e dei debiti condominiali. Deve essere inoltre indicato, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132, il valore al metro quadro in relazione alla superficie commerciale del bene stimato.

Infine dal valore di mercato come sopra indicato dovranno essere decurtate le spese sopraindicate. Nel caso di immobile locato, qualora ne ricorrano le condizioni, l’esperto ne potrà stimare l’eventuale riduzione di valore.

Nel caso il pignoramento abbia per oggetto una quota, indivisa o espressa, l’esperto si dovrà attenere a quanto indicato nel vademecum al punto “Valutazione della quota”.

C.4. Determinazione del prezzo base d’asta.

L’esperto deve indicare, esponendone i calcoli, il prezzo base d’asta determinandolo nel rispetto delle Direttive pubblicate.

C.5. Esposizione del valore “worst case”

Solo per procedure concorsuali quando richiesto.

**Nel caso di più lotti, che dovranno essere indicati con “Lotto X di n”, l’esperto ripeterà per ciascuno di essi i capitoli A, B e C.**

La relazione tecnica potrà terminare con un capitolo “Conclusioni” nel quale andranno indicati i valori determinati e la specifica della presenza o meno di cause ostative alla vendita.

E’ opportuno indicare la data della stima (acquisizione dei dati di confronto) e la data della perizia.

**Il quesito deve essere inserito come primo allegato alla perizia.**

**Modelli allegati**

1. Pagina iniziale
2. Prospetti riassuntivi
3. Prospetto abusi edilizi
4. Checklist
5. Quesito standard esecuzioni immobiliari