**DISPONE**

conferirsi incarico all'esperto stimatore ed al custode giudiziario con le modalità telematiche, onerando esperto stimatore e custode di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro sette giorni, atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla Cancelleria e presente sul sito del Tribunale;

affida allo stimatore il seguente

**QUESITO**

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

1. prima di ogni altra attività:

a) 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, e in particolare:

i) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l’esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell’eredità;

ii) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l’esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l’intero;

iii) 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;

b) a verificare se la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario-debitore, segnalando, in caso di riscontro positivo al Giudice e al Custode la fattispecie del vincolo vigente e, in caso di mutuo fondiario, se il creditore procedente sia lo stesso istituto di credito, perché gli stessi possano verificare gli adempimenti di cui ai commi 376, 377 e 378 dell’art. 1 della L. 178/2020 ed adottare i provvedimenti necessari;

2. a verificare l’esatta proprietà del bene pignorato e, nell’ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari;

3. a dare avviso al G.E., (compilando l’apposita comunicazione predisposta dall’Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all’Art. 48 del T.U. 346/90.

4. 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;

5. a verificare la coerenza catastale soggettiva ed oggettiva dei dati e delle planimetrie con lo stato di fatto dell’immobile;

6. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile, le pratiche edilizie relative all’immobile e segnalando l’esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; 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 sussistono abusi, l’esperto fornirà, per il successivo inoltro alla Procura della Repubblica, un estratto dell’elaborato, sulla base del facsimile allegato al Vademecum scaricabile dal sito del Tribunale, da depositarsi in Cancelleria.

7. 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, uso, abitazione) risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate;

8. 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 data di rilascio fissata o lo stato dalla causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell’Art. 2923 C.C., III Comma; (l’esperto acquisisce le dichiarazione rilasciate dall’occupante l’immobile, utilizzando l’apposito modulo predisposto dall’Ufficio);

9. 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.);

10. 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;

11. Depositare copia cartacea della perizia e presenziare all’Udienza ex art. 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti**.**

**B) REDIGA** l’esperto una relazione, sulla base dello schema predisposto dall’Ufficio e seguendo le indicazioni previste dal vademecum allegato alle direttive pubblicate sul sito istituzionale del Tribunale di Livorno, provvedendo quindi:

1) all’individuazione dei beni (vedasi punto A4) procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale, specificando, con riferimento alla data della trascrizione del pignoramento, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

2) all’indicazione dei dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la coerenza dello stato di fatto con gli stessi (vedasi punto A5) e la corrispondenza o meno con i dati indicati nell’atto di pignoramento;

3) all’indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;

4) a precisare se:

1. la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
2. il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell’acquirente ovvero presenta incoerenze che non permettono di richiedere il calcolo delle imposte di trasferimento sul valore catastale (cd. prezzo/valore);

5) a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005.

6) a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esecutati;

7) alla descrizione dei beni, 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), 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 proprie e condominiali;

8) a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati; nel determinare il valore finale 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 ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d’asta sulla base di quanto indicato nelle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale, avvalendosi dei dati dei beni aggiudicati presenti nella apposita Banca, ovvero, in mancanza di dati ritenuti affidabili, tenendo presente:

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

**b)** le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;

**c)** i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;

**d)** le spese condominiali che rimarranno a carico dell’aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell’art. 63 disp. Att. C.c.;

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

**f)** che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all’acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;

**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 31.12.1996 n° 675 sulla “Tutela delle persone 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 relativi alla assegnazione in sede di separazione personale o di divorzio della casa coniugale al coniuge dell’esecutato;
* ad effettuare, nel caso di trascrizioni di atti giudiziari, presso il Tribunale gli accertamenti di cui al punto A7, richiedendo alla Cancelleria il certificato di sussistenza.
* a prendere visione e copia delle planimetrie catastali dei beni presi a confronto per la stima, al sol fine di estrarre dati superficiari e le caratteristiche, utili a determinare 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-Sistema di stima o procedimenti equivalenti);
* ad utilizzare il mezzo proprio, con esonero dell’Ufficio da ogni responsabilità a 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 collaboratore di sua fiducia per le misurazioni grafiche o topografiche.
* a conservare i dati relativi alla presente procedura presso il proprio studio.

**ASSEGNA**

all'esperto un fondo spese pari ad € 500,00 (euro cinquecento/00) da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell’esperto

**DISPONE**

che l'esperto:

* invii tramite deposito telematico la seguente formula di giuramento e di accettazione dell'incarico, entro 7 giorni da oggi, con avvertimento che il mancato invio sarà considerato rinuncia all'incarico, con conseguente immediata sostituzione.
* controlli la completezza della documentazione di cui all’art. 567, secondo comma, del cpc, per quanto riguarda gli aspetti tecnici, fornendo ausilio al custode per la compilazione della Check List relativamente a tali aspetti.
* comunichi al debitore esecutato, almeno 10 gg. prima di procedere all’ispezione, mediante invio di lettera raccomanda con ricevuta di ritorno o p.e.c., il giorno e l'ora dell’accesso, concordando ove possibile le modalità di svolgimento delle operazioni, ovvero definisca con il custode un sopralluogo congiunto.
* invii copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, 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.
* depositi l'elaborato telematicamente nel rispetto delle specifiche tecniche del Processo Civile Telematico, utilizzando l’atto strutturato “**perizia immobiliare**”; avverte lo stimatore che non potrà essere concessa alcuna proroga del termine per il predetto deposito, perché incompatibile con le esigenze di celerità proprie del processo esecutivo, a meno che lo stimatore non dimostri:
  + di aver compiuto con la massima tempestività tutte le attività a lui demandate;
  + che l’esigenza della proroga è sorta per ragioni a lui non imputabili. Qualora sussistono delle comprovate, serie e motivate ragioni il termine per il deposito della perizia è prorogabile previa richiesta da formalizzare al giudice dell’esecuzione prima della scadenza del termine medesimo. In caso di rigetto dell’istanza di proroga, il giudice riferirà al Presidente del Tribunale a norma dell’art. 19 disp. att. cpc.
* fornisca alla cancelleria una copia cartacea dell'elaborato e degli allegati.
* inserisca nella prima pagina dell’elaborato un PROSPETTO RIASSUNTIVO compilando il file messo a disposizione dall’Ufficio, allegato alle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale.
* ai fini del deposito telematico dell’elaborato abbia cura di seguire le “indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente” consultabili sul sito web del Tribunale nell’area “Procedure esecutive immobiliari e mobiliari - comunicati e documentazione sezione esecuzioni”. A tal fine, la c.d. “busta telematica” che sarà depositata dall’esperto, sarà costituita come atto principale dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati da quelli di seguito identificati:
  + una copia dell’elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia senza l’indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l’identità di quest’ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell’esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita (estraibile tramite Procedure.it dalla sezione “anteprima perizia” inserendo il flag “versione per la privacy”);
  + documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata su Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet). Le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto (non effettuare scansioni di foto), salvo eventuali variazioni per il rispetto della privacy;
  + planimetrie catastali;
  + visure catastali per attualità;
  + copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);
  + attestazione prestazione energetica (c.d. A.P.E.) qualora acquisita dall’esperto;
  + copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
  + tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

**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, nonché il mancato puntuale rispetto di tutte le direttive pubblicate sul sito del Tribunale saranno considerati grave inadempimento all’incarico conferito e, oltre a comportare la revoca dell’incarico e la conseguente perdita del compenso, 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:

• non ci si potrà discostare dai compensi indicati nello schema pubblicato, se non per eccezionali e documentate ragioni;

• la notula sarà liquidata solo in caso in cui siano stati adempiuti tutti gli incombenti richiesti con il presente quesito;

• la notula sarà liquidata solo se l’istanza di liquidazione sia corredata con la prova dell’inserimento dei dati della perizia all’interno della Banca Dati dei beni aggiudicati.

**ASSEGNA AL CUSTODE I SEGUENTI INIZIALI COMPITI**

Verificare la completezza della documentazione di cui all’art. 567, secondo comma, del cpc, per quanto riguarda gli aspetti legali, provvedendo alla compilazione, con l’ausilio dell’esperto stimatore per gli aspetti tecnici, della Check List ed al suo deposito entro 30 giorni prima dell’udienza ex art. 569 c.p.c..

Fornire ausilio tecnico - giuridico all'esperto stimatore nell'esame della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. e nella redazione della check list dei controlli eseguiti;

- eseguire un primo accesso, prima possibile anche in assenza dell'esperto e successivamente di concerto con l'esperto non oltre 30 gg dall'assegnazione dell'incarico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore);