

AVVERTENZE

La riforma Cartabia ha messo mano anche alle Procedure Esecutive stabilendo che tutti i Tribunali d'Italia debbano dotarsi di un "modello di perizia" da pubblicare sul sito di ogni struttura dove gli esperti stimatori saranno tenuti a dare risposte che attengono ai quesiti posti conformemente a quanto contenuto nell'articolo 173 bis del Codice di Procedura Civile e successive modifiche ed integrazioni.

Il Tribunale di Cremona ha voluto condividere l'esperienza della stesura di tale modello con gli esperti stimatori delle categorie professionali tecniche unendo così le esperienze giuridiche a quelle puramente tecniche. Tutto ciò per facilitare la lettura dei vari dati e fissare dei paletti riguardo alle risposte che obbligatoriamente devono essere date all'interno di tali elaborati, senza dimenticarne alcuna.

Il modello che segue è stato concepito per procedure esecutive "semplici" come quelle relative ad unità residenziali o produttive con una o più pertinenze.

E' importante sottolineare che la "stima tipo" non è necessariamente applicabile in modo uniforme a tutte le tipologie. In casi più complessi con la presenza di più unità da stimare, di varia categoria o di terreni edificabili/agricoli, sarà compito dell'esperto riadattare il modello per rispondere alle specifiche esigenze sempre nel rispetto del format di seguito proposto. Ad ogni lotto dovrà seguire lo specifico modello.

Vi sono molte variabili che non possono essere previste a priori, ma che andranno gestite con competenza e attenzione.

In sintesi, la stima tipo rappresenta una guida da adattare alle circostanze del singolo caso, sempre applicando le buone prassi che regolano l'attività dell'esperto estimatore, assicurando che il risultato sia dettagliato e utile per le finalità dell'esecuzione.

Potrebbe essere necessario predisporre in fase preliminare una tabella con l'elenco dei beni pignorati ed altro elenco dei lotti costituiti dall'esperto al fine di facilitare, nel prosieguo la lettura dell'elaborato. Poi per ogni lotto viene redatto il modello che segue partendo dalla scheda sintetica (esempio SCHEDA SINTENTICA LOTTO 1, 2, 3 ECC.)

TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. XXX/XXXX R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. XXXXXXXX XXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX (Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

RELAZIONE di STIMA “*tipo*”

Per i Beni Immobili siti in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX)

Inserire foto esterna del bene

....., Lì xx/xx/xxxx

L'esperto Stimatore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Iscritta/o all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n. xxxxxxxx

SOMMARIO

QUESITO.....	4
LOTTO UNICO	6
ELENCO ALLEGATI	6
SCHEDA SINTETICA	6
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
RELAZIONE DI STIMA.....	7
IDENTIFICAZIONE	7
STATO DI POSSESSO.....	8
DESCRIZIONE	8
REGOLARITA' CATASTALE.....	9
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	10
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	10
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	11
SPESE CONDOMINIALI	11
PRESENZA DI RIFIUTI.....	12
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	12
VALORE.....	12
VALORE DI MERCATO	12
VALORE IN VENDITA FORZATA.....	13
QUOTE INDIVISE.....	13
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	13
FORMAZIONE DI LOTTI.....	13
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO	14
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	14
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	14
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE	15

QUESITO

RIPORTARE IL QUESITO RICEVUTO CON IL DECRETO DI NOMINA, quello che segue è un esempio.

dispone che l'esperto.

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

successivamente:

provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax dell'inizio delle operazioni peritali:

a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. ed a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);

nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a verificare, nell'ordine:

se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;

se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;

nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;

a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;

a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, 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; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

allegghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

allegghi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 d.a. cpc;

riferisca immediatamente al giudice circa 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;

formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.

LOTTO UNICO

Inserire foto

ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
	Tot. Pag. allegate	
	Tot. Foto	

SCHEDA SINTETICA

In questa sezione anticipare i dati, **rigorosamente sintetici**, esplicitati nella Relazione di Stima che segue.
La Scheda può essere formulata e impaginata in relazione ai beni in stima, in forma di testo o di scheda vera e propria. In ogni caso devono contenere le seguenti informazioni:

- 1) Ubicazione del bene: ...
- 2) Dati catastali e tipologia beni:
- 3) Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali identificazione catastale
- 4) Diritto oggetto di espropriazione: ... (ad esempio: piena proprietà 1/1, piena proprietà 1/2, nuda proprietà 1/1, nuda proprietà 1/2, usufrutto, superficie ...)
- 5) Stato di Possesso, Occupato: SI/NO **Libero/Occupato, (se occupato) debitore/non debitore**
- 6) **Presenza di rifiuti: SI/NO**
- 7) Diritti di Terzi: SI/NO
- 8) Regolarità Catastale: SI/NO
- 9) Regolarità Urbanistica: SI/NO
- 10) Regolarità Edilizia: SI/NO
- 11) Opere abusive: SI/NO
- 12) Censi/livelli/usi civici: SI/NO
- 13) Spese condominiali: SI/NO
- 14) Valore di Mercato:
- 15) Valore in Vendita Forzata:
- 16) Quote indivise: SI/NO
- 17) APE, classe:

Nel caso di più lotti, il prospetto deve essere ripetuto per ogni lotto che compone la procedura.
In caso di formazione di Lotti, adeguare la scheda sintetica.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In questa sezione inserire breve descrizione sullo svolgimento delle operazioni peritali, evidenziando e anticipando particolarità che saranno esplicitate nella relazione.

Data del sopralluogo;

Data della valutazione;

Ecc. ecc.....

In data xx-xx-xxxx - accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratti di mappa, visure e le planimetrie catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita;

In data xx-xx-xxxx - richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione in essere ricevendo risposta In data xx-xx-xxxx

In data xx-xx-xxxx - richiesta presso l'Archivio Notarile di Cremona e presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare delle copie degli atti di provenienza degli immobili;

In data xx-xx-xxxx - sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura;

In data xx-xx-xxxx - richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di _____ per i provvedimenti edilizi;

Ecc. ecc.....

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in XXXXXXXXXX (XX)

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

Fg. xx, particella xx sub.x, categ. A/4, cl. x, consistenza x,x vani, superficie catastale totale xxx mq., superficie catastale escluso aree scoperte xxx mq., Rendita xxx,xx €, via xxxxxxxxxxxx n. xx, Piano x-x.

CONFINI,

CRONISTORIA CATASTALE:

Fg. xx, particella xx sub.x, categ. C/6, cl. x, consistenza x,x mq, superficie catastale totale xxx mq., superficie catastale escluso aree scoperte xxx mq., Rendita xxx,xx €, via xxxxxxxxxxxx n. xx, Piano x-x.

CONFINI,

CRONISTORIA CATASTALE:

Catasto Terreni, in XXXXXXXX (XX)

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

Fg. xx, particella xx, seminativo di cl. 1, ha. xx.xx.xx (xxx mq.), Reddito Dominicale x,xx €, Reddito Agrario x,xx €.

CONFINI, in senso orario da nord

CRONISTORIA CATASTALE:

Identificazione attuale

Precisare gli attuali identificativi catastali (se diversi dal pignoramento) derivanti da eventuali aggiornamenti eseguiti dall'esperto, rimandando per le spiegazioni al paragrafo nel quale si dà atto delle suddette modifiche e delle ragioni che le hanno rese necessarie

STATO DI POSSESSO

lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, 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

Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dal debitore (o dai familiari) o da terzi e in questo secondo caso del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Va allegato il certificato anagrafico per entrambe le ipotesi.

Indicare la presenza di eventuali contratti registrati di affitto/locazione/comodato

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; diritto di abitazione del coniuge ex art. 540 c.c., ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione, ove non già in possesso del Custode, **inoltre deve verificare se i contratti di locazione/affitto siano trascritti (es. gli ultranovennali) e se eventuali provvedimenti di assegnazione della casa familiare siano registrati/trascritti.**

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi in forza di contratto d'affitto d'azienda, nella quale sia appunto ricompreso l'immobile pignorato, l'esperto determinerà la quota del canone d'affitto d'azienda da imputare all'immobile (e cioè alla sola struttura muraria) e che il conduttore dovrà versare al custode

DESCRIZIONE

una sommaria descrizione del bene

Descrizione sempre rapportata alla tipologia dei beni pignorati ed ai casi specifici in stima, in linea di massima deve contenere:

Per ogni bene ai Fabbricati

L'esperto deve procedere ad una *indicazione semplice dell'unità trattata*, proseguendo con l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di proprietà e *beni* comuni.

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate, brevemente, le caratteristiche delle finiture e le dotazioni impiantistiche.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto può inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) fotografie significative.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi *come da rilievo*.

Anche la planimetria può essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Sempre in forma sintetica indicare:

STATO MANUTENTIVO:

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: breve

CONTESTO URBANO:

CONTESTO URBANISTICO: dall'analisi del PGT Vigente

REGOLARITA' CATASTALE: SI/NO – rimandare la trattazione ad apposito §

REGOLARITA' URBANISTICA: SI/NO – rimandare la trattazione ad apposito §

REGOLARITA' EDILIZIA: SI/NO – rimandare la trattazione ad apposito §

Per ogni bene ai Terreni

deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. Deve essere richiesto, al Consorzio di competenza, *eventuali* diritti irrigui

CONTESTO URBANISTICO: dal PGT Vigente

UTILIZZO ATTUALE:

ACCESSO:

CDU:

Se un terreno non è localizzabile da un indirizzo urbano, indicare le coordinate terrestri

REGOLARITA' CATASTALE

Indicare e descrivere le eventuali difformità catastali rilevate rispetto ai dati risultanti dall'ispezione catastale ed il fabbricato rilevato.

Indicare le eventuali pratiche fatte dall'esperto per la regolarizzazione richiesta nel quesito.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Elencare tutte le licenze/concessioni/autorizzazioni/dia/scia/cila/ecc che riguardano il bene, partendo dal più vecchio reperito sino al più recente, inserendo anche eventuali condoni.

L'esperto deve procedere alla verifica della rispondenza dei beni sotto il profilo edilizio, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- Certificato di Abitabilità/Agibilità, Denuncia c.a., ecc.
- la rispondenza dell'immobile staggito alle prescrizioni dei provvedimenti autorizzativi.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia dei provvedimenti autorizzativi, nonché prendere visione dei grafici (tavole) di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima (se trattasi di documentazione molto voluminosa, quanto meno gli atti o documenti ritenuti più importanti).

Nell'ipotesi in cui l'esperto verifichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma l'Amministrazione Comunale non sia in grado di consegnare all'esperto copia di uno o più di detti provvedimenti od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la 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, la 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, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

in conseguenza alle analisi del quesito precedente, specificare le eventuali difformità riscontrate, la loro regolarizzazione ovvero l'indicazione della rimessa in pristino dei luoghi, specificandone il costo.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo (facoltativo) la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto verificherà le possibilità di sanatoria e i costi della stessa.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

In caso di mancanza del Certificato di Abitabilità/Agibilità, NON VA COMPUTATO e detratto il costo per l'ottenimento, se ciò implica obbligatoriamente degli interventi edilizi o igienico/sanitari di adeguamento che sconfinano nell'ambito della ristrutturazione edilizia

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

la 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

Verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e catastali, l'esistenza di pesi derivanti da censo o livello nel ventennio antecedente il pignoramento, salvo diritti non trascritti o altre situazioni non presenti nei registri pubblici; per l'Uso Civico, si verifichi il diritto pubblico dal risultato delle indagini condotte e rese disponibili on-line dalla Regione Lombardia, risalenti al 1997 (al Link: [Usi civici in Lombardia](#) – Documento PDF - 11,89 MB).

SPESE CONDOMINIALI

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Se i Beni sono parte di un Condominio, rispondere a quanto richiesto nel quesito ed allegare la documentazione fornita dall'Amministratore; oppure, in assenza di Condominio e in presenza di parti comuni, verificare l'esistenza di eventuali accordi, scritti o verbali, tra i comproprietari.

Verificare anche se il condominio è unico oppure è parte costituente un super condominio e nel caso provvedere al reperimento della documentazione del super condominio e rispondere al quesito come per il condominio.

PRESENZA DI RIFIUTI

a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento

Indicare se in sede di sopralluogo presso gli immobili e/o i terreni, come documentato dai fascicoli fotografici allegati, si è riscontrata o no la presenza di *rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi*, accantonati e visibili all'interno delle unità; analogamente dicasi per le coperture (tetti, tettoie, e simili); ove si riscontri la presenza di *rifiuti (speciali) pericolosi*, ad esempio coperture in amianto, si valuti il costo dello smaltimento, che potrà essere portato in detrazione al Valori in Libero Mercato, sempre che i comparabili assunti non contenessero a loro volta delle coperture in amianto.

PRESTAZIONE ENERGETICA

a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

Verificare telematicamente, dal Portale del CENED, se vi siano APE in corso di validità, diversamente provvedere alla redazione. In entrambi i casi bisogna allegare l'attestato e riportare i dati sintetici.

per l'appartamento al Fg. xx, particella xx/xx

APE Registrato il xx/xx/xxxx

Codice identificativo: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Valido sino al xx/xx/xxxx

Classe Energetica: **x**

indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren
xxx.xx kWh/m²a.**

VALORE

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

VALORE DI MERCATO

Indicare il metodo di Stima *utilizzato*, conformemente a quanto contenuto nei "Criteri di Valutazione Internazionale" in particolare se *utilizzato* il "**metodo del confronto**", procedere alla descrizione dei beni presi *in considerazione* 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 *residui* 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.

In caso di Diritti di Terzi, non esegutati, sui beni pignorati (situazione verificata in risposta al paragrafo “stato di possesso”) descrivere in quali termini si è tenuto conto di tali diritti nella valutazione del Valore commerciale.

VALORE IN VENDITA FORZATA

per determinare il valore in vendita forzata, occorre operare riduzioni dal valore di mercato come sopra riportato tenendo conto: della mancata garanzia postuma, dei mancati redditi decorrenti dall'aggiudicazione/pagamento e fino alla disponibilità del bene, della rivalutazione/riduzione dei prezzi di mercato tra la stima e la disponibilità del bene, del deterioramento per scarsa manutenzione, dei costi per l'eventuale regolarizzazione urbanistica/catastale. Nel caso di immobile locato, qualora ne ricorrano le condizioni, l'esperto ne potrà stimare l'eventuale riduzione/incremento di valore oltre alla congruità o meno del canone stabilito in contratto. Tutto ciò ai sensi di quanto stabilito dall'art. 2923 comma 3 del Codice Civile.

QUOTE INDIVISE

nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:

- i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
- ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*

Nel caso di proprietà per quote indivise di cui solo una quota è pignorata, indicare se si ritiene possibile una comoda divisibilità o “non comodamente divisibili”; la non comoda divisibilità ricorre quando la divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

Si valuti, in questo caso, anche che la vendita di una quota indivisa solitamente avviene a un prezzo inferiore rispetto al valore proporzionale della quota stessa, a causa della difficoltà per l'acquirente di esercitare diritti esclusivi sui beni, il valore della quota pignorata deve essere ridotto per riflettere la difficoltà e il minor interesse del mercato.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto

Analoghe al quesito precedente, si proceda alla risposta fornendo le considerazioni assunte.

FORMAZIONE DI LOTTI

a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale

Ove sia conveniente suggerire la formazione di Lotti (escluso il caso della divisione di quote), in questa sezione inserire se i beni staggitati possono essere suddivisi in lotti oppure no.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato (quale esempio appartamento con garage, anche senza vincolo di abbinamento imposto da norme comunali).

N.B.: **La realizzazione del Frazionamento deve essere preventivamente autorizzata dal Giudice.** Se l'esperto ritiene che si possano formare lotti ma serva un frazionamento, dovrà – prima di depositare la perizia – fare tempestiva istanza al G.E., esponendo l'opportunità di operare il frazionamento ed indicando i costi per compensi e spese (allegando preventivo)

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni del debitore pignorato, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari, del xx/xx/xxxx, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il xx/xx/xxxx, derivano da:

Indicare la cronistoria degli atti di provenienza dal più recente (provenienza in capo all'esecutato) al più vecchio reperito sul bene, comunque risalendo al primo atto oltre il ventennio dalla data del pignoramento

.....

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

L'Esperto deve verificare:

- in base all'esame del PGT Vigente, se vi sono restrizioni o limitazioni particolari che possono incidere sull'uso o sul valore dei beni, quali vincoli paesaggistici, ambientali, o di altro genere;
- verificare se risultano obblighi che gravano sui beni, come servitù, o altro (ad es. vincoli derivanti da lottizzazioni);
- se risultano vincoli di natura condominiale.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del xx/xx/xxxx, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

.....

N.B.: si cancellano solo la trascrizione del pignoramento (o dei pignoramenti, se ce n'è più d'uno – in particolare, in caso di procedure riunite, ricordarsi anche il pignoramento che ha dato origine a quelle), la trascrizione dei sequestri conservativi e l'iscrizione delle ipoteche.

Si cancellano anche i diritti di usufrutto, uso, abitazione, inopponibili al creditore ipotecario, in quanto ex art. 2812 c. 2 c.c. questi diritti si estinguono con la vendita del fondo e i titolari sono ammessi a far valere le loro ragioni sul ricavato con preferenza rispetto alle ipoteche iscritte posteriormente alla trascrizione dei diritti medesimi; in seguito all'estinzione del diritto, sono equiparati ai creditori privilegiati risultanti dai pubblici registri.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

N.B.: tutto ciò che non rientra al punto precedente (pignoramenti, sequestri conservativi, ipoteche) non viene cancellato; ad es. non si cancellano: domande giudiziali proposte da terzi per l'accertamento del diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento, contratto preliminare, contratti di locazione, diritto di assegnazione della casa coniugale, vincoli di indisponibilità (istituiti mediante fondo patrimoniale, trust, ipotesi di cui all'art. 2645-ter)

Si allega la documentazione richiesta nell'ordine dell'Indice degli allegati.

Il/la sottoscritto/a, a conclusione del lavoro svolto in risposta ai quesiti posti, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento

_____, lì __/__/____
