



## **TRIBUNALE DI NOVARA**

### **Raccomandazioni agli esperti per la stima degli immobili nelle procedure esecutive immobiliari**

#### **PUNTUALITA'**

Si invitano gli esperti alla massima puntualità nell'espletamento dell'incarico e nella trasmissione della perizia alle parti.

Ciò al fine di evitare il rinvio dell'udienza di autorizzazione alla vendita.

Proroghe potranno essere richieste soltanto se effettivamente giustificate da difficoltà insorte nell'espletamento dell'incarico.

Si invitano gli esperti a non accettare l'incarico (chiedendo eventualmente di non essere nominati per un determinato periodo di tempo) se per ragioni personali sussista difficoltà a rispettare i termini.

Il mancato rispetto del termine concesso per il deposito della perizia, senza adeguata giustificazione, potrà comportare l'esclusione dall'elenco dei periti dell'ufficio delle esecuzioni immobiliari e verrà comunque valutato in sede di liquidazione del compenso.

#### **SOSPENSIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Se vi è richiesta in tal senso da parte dei creditori o del debitore esecutato, dovrà essere fatto presente alle parti che a tal fine è necessaria la presentazione di istanza di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. Dovrà essere immediatamente avvisato il giudice per l'adozione dei più opportuni provvedimenti. Non sono giustificati ritardi nell'espletamento dell'incarico dovuti alle richieste delle parti in assenza di provvedimento del giudice.

#### **ACCESSO FORZOSO**

Il sopralluogo è sempre necessario. Prima di richiedere l'autorizzazione all'accesso forzoso l'esperto dovrà effettuare dei tentativi di accesso, anche nell'ipotesi di mancato ricevimento dell'avviso da parte dell'esecutato.

#### **OCCUPAZIONE DA PARTE DI TERZI**

E' opportuno accertare con la massima precisione **chi occupi l'immobile** ed in ragione di che titolo (contratto di locazione trascritto o non trascritto, comodato, diritto di abitazione del coniuge, usufrutto, ecc.) e tenere conto di tali circostanze nella successiva valutazione. Qualora l'immobile sia occupato da un terzo (è tale anche un parente dell'esecutato, se non vi è rapporto di convivenza con l'esecutato) si chiederà di esibire copia del contratto di locazione o di eventuali altri titoli che giustifichino la detenzione dell'immobile. Si darà avviso che, in mancanza di titolo, il giudice potrà disporre l'immediato rilascio. Se manca il contratto scritto, oppure il contratto non è registrato, l'esperto dovrà richiedere prova del pagamento dei canoni e documentazione idonea a dimostrare la data di immissione nel possesso (bollette acqua, gas, luce ecc., certificato storico di residenza). Ciò al fine di poter valutare l'opponibilità alla procedura.

L'esperto dovrà avvisare il conduttore che i canoni devono essere versati alla procedura e non direttamente all'esecutato.

Lo stato di occupazione dell'immobile deve essere preso in considerazione per la determinazione del valore dell'immobile.

## **STIMA**

L'esperto viene reso edotto del fatto che l'eventuale non realistica valutazione del bene, potendone rendere difficoltosa, in concreto, la vendita, scoraggiando la partecipazione di offerenti, potrebbe essere fonte di danno per la procedura.

Si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura indicativa tra il 10% e il 20% del valore di libero mercato per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, per l'assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

In caso di abusivismo condonabile la determinazione del valore dovrà tenere conto dei costi di condono/regolarizzazione, mentre in caso di immobile, o parti di immobile, abusivo e non sanabile il valore dovrà essere determinato senza tenere conto delle parti abusive e sottraendo i costi presumibili di abbattimento.

Dovranno essere detratte eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'aggiudicatario

Nell'ipotesi in cui dal sopralluogo appaia evidente che l'immobile ha valore particolarmente modesto (inferiore ad Euro 20.000,00) ed è scarsamente o per nulla appetibile e che, pertanto, la procedura esecutiva si presenta sostanzialmente inutile, l'esperto dovrà informare il giudice ed astenersi dal procedere oltre in attesa del provvedimento del giudice.

## **FORMAZIONE DEI LOTTI**

E' necessario indicare se i beni debbano essere alienati in uno o più lotti. Nell'ipotesi in cui sia possibile procedere alla vendita per lotto unico o lotti distinti è necessario evidenziare le ragioni che rendono opportuna l'una o l'altra ipotesi, eventualmente rimettendo la valutazione al giudice.

## **CONCESSIONI EDILIZIE**

E' indispensabile l'indicazione dei provvedimenti autorizzativi del Comune relativi alla realizzazione dell'immobile o l'eventuale edificazione dello stesso in data antecedente al 1 settembre 1967.

## **COMPENSO**

Si chiede che per la richiesta di liquidazione del compenso venga utilizzato il modello in uso presso questo Tribunale, reperibile in cancelleria. Nella parte iniziale dell'istanza potrà essere descritto sinteticamente il lavoro svolto (descrizione dell'accesso ove difficoltoso; necessità del rilievo completo o parziale dell'immobile eventualmente privo delle planimetrie ecc) e dovrà essere fornita giustificazione di eventuali ritardi. Ciò al fine di consentire che la liquidazione del compenso sia il più possibile adeguata all'impegno necessario allo svolgimento dell'incarico ed al lavoro effettivamente svolto.

Si applica l'art. 13 D.M. 30 maggio 2002, tenuto conto del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, sull'intero anche nell'ipotesi di pignoramento di quota, o di usufrutto o della nuda proprietà

Nell'ipotesi di immobili o unità immobiliari non omogenei, oggetto della medesima procedura esecutiva, l'onorario sarà calcolato prendendo in considerazione i singoli immobili oggetto di stima. In tutti gli altri casi, pur in presenza di più lotti, l'onorario sarà determinato prendendo quale base di calcolo il valore stimato complessivamente, sommando il valore dei singoli lotti.

La liquidazione terrà conto del lavoro svolto, di eventuali complessità nell'indagine, di concrete difficoltà, della pluralità di lotti e della puntualità nello svolgimento dell'incarico.

Le spese dovranno essere documentate e allegate all'istanza di liquidazione; dovranno essere sempre analiticamente esposte.

Potranno essere liquidati anche i compensi relativi alla verifica della regolarità catastale, verifica uffici edilizia e urbanistica e verifica conservatoria in base all'art. 12. Le predette voci non dovranno complessivamente superare il tetto massimo di Euro 970,42 .

Le prestazioni per l'attività di aggiornamento catastale, solo se autorizzate dal giudice ed indispensabili alla vendita, verranno remunerate secondo la tariffa (allegata) per le prestazioni svolte dall'Agenzia del territorio per le presentazioni d'ufficio. In tal caso nulla potrà essere liquidato ai sensi dell'art. 12, al fine di evitare duplicazioni.

### **MODALITA' DI REDAZIONE DELLA PERIZIA**

L'esperto riferirà in merito alle attività elencate sub A) del quesito con separata nota scritta, da allegare alla relazione peritale, unitamente al verbale di sopralluogo, provvedendo alla compilazione dell'apposito modulo in uso all'ufficio.

Per la risposta ai quesiti sub B), la relazione peritale deve essere redatta rispondendo ai quesiti punto per punto, nell'ordine indicato, utilizzando necessariamente il modello di perizia in uso al Tribunale, con richiesta a tutti gli esperti che intendono collaborare con l'ufficio del giudice delle esecuzioni immobiliari di uniformarsi a tale modello. Il programma per la redazione della perizia è **TRIBU' OFFICE**.

E' opportuno utilizzare, ove possibile, il programma informatico indicato, programma che può essere utilizzato gratuitamente dal sito. In caso di malfunzionamenti e/o rigidità del programma provvedete a segnalare immediatamente la questione a questo giudice anche a mezzo e-mail. In caso di mancato utilizzo del programma, la relazione dovrà riportare la numerazione del quesito al fine di consentire l'immediata identificazione dei punti di rilevanza.

Alla relazione deve essere necessariamente allegata la planimetria del bene. E' sufficiente la planimetria catastale se rispondente allo stato dei luoghi, altrimenti è necessario allegare la planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi.

La relazione deve essere depositata su supporto cartaceo, completa di tutti gli allegati, fascicolati separatamente, nonché in forma elettronica su supporto CD ROM redatto con programmi compatibili con Microsoft Word. Sul CD ROM devono essere memorizzate la relazione, le fotografie e le planimetrie, con esclusione degli altri allegati.

**L'immobile, previo necessario accesso**, dovrà essere descritto, anche mediante rilievi planimetrici, ove necessari, e fotografici, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

Occorre prestare attenzione all'effettiva intestazione dell'immobile in quanto spesso si confonde il concetto giuridico di bene in comunione con quello di bene in comproprietà. Il bene in comunione NON è infatti un bene in comproprietà al 50 % ma è un bene che diverrà oggetto di esecuzione per la sua interezza. Il bene in comproprietà è viceversa un bene che già catastalmente risulta intestato a due distinti soggetti per quote diverse ed identificate, e quindi potrà essere venduto solo per la quota di effettiva titolarità.

**TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI** pregiudizievoli devono essere ritrascritte per i loro elementi significativi nella perizia.

Ove possibile, l'esperto dovrà verificare la conformità degli impianti alla normativa in materia , sia nell'unità oggetto di procedura che nelle eventuali parti comuni , e l'esistenza della documentazione prescritta.

Al punto 8) del quesito dovrà essere indicata la possibilità di divisione in lotti; la determinazione del valore di mercato dell'immobile e di ciascun lotto, con specificazione dei concreti criteri estimativi adottati e delle fonti di informazione; la valutazione della

concreta vendibilità del bene nello stato di fatto attuale e indicazione delle eventuali opere necessarie per la sua utile commerciabilità; l'indicazione di eventuali adeguamenti e correzioni della stima; i dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento.

E' necessario che si allegino all'elaborato delle **fotografie** dell'immobile, parti esterne ed interne, evitando di riprendere persone.

## **RACCOMANDAZIONI**

Dovrà essere inviata/depositata una copia della perizia per ciascuna parte (anche se vi siano più parti assistite dal medesimo difensore) e per ciascuno dei debitori esecutati.

Si ricorda che il debitore è onerato di dichiarare in cancelleria la sua residenza o di eleggere domicilio all'interno del circondario del Tribunale. Sino a quando il debitore non fa questa dichiarazione si intende domiciliato ex lege presso la cancelleria del giudice delle esecuzioni immobiliari. Se, nonostante la dichiarazione, il debitore (o il suo domiciliatario) non può essere rintracciato all'indirizzo in cui ha dichiarato di voler ricevere gli atti, la notificazione può e deve essere fatta presso la cancelleria.

Occorre, pertanto, verificare se il debitore ha provveduto a dichiarare in cancelleria il luogo in cui desidera ricevere le notifiche oppure non l'ha fatto.

Se il debitore si costituisce nel processo esecutivo a mezzo di avvocato ed elegge domicilio presso quest'ultimo le comunicazioni vanno fatte all'avvocato domiciliatario.

Ricevuto l'incarico, l'esperto dovrà immediatamente mettersi in contatto con il debitore esecutato, prospettando con chiarezza l'incarico ricevuto e lo scopo di questo, e cioè la valutazione dell'immobile, previo sopralluogo, per la vendita coattiva.

L'avviso per il sopralluogo dovrà indicare con precisione:

-data di nomina nella procedura (con indicazione del numero di ruolo e delle parti)

-data e ora del sopralluogo

-necessità della presenza dell'esecutato, o di suo incaricato, al fine di consentire l'accesso e di rendere tutte le necessarie informazioni

-indicazione dei recapiti per il caso di indisponibilità alla data indicata

-avvertimento che qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile l'esperto ne darà notizia al giudice dell'esecuzione, che provvederà ad autorizzare l'accesso forzoso con ausilio della forza pubblica e ad ordinare la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c. **DEVONO ESSERE CHIARE AL DEBITORE LE CONSEGUENZE DELL'ATTEGGIAMENTO NON COLLABORATIVO**

Si ricorda agli esperti che l'accesso forzoso è finalizzato esclusivamente alle attività necessarie per l'espletamento dell'incarico e non costituisce atto di spossessamento del debitore. Il debitore è custode dei beni pignorati sino alla sua sostituzione

Il **verbale di sopralluogo** deve essere sempre redatto e deve essere allegato alla relazione.

L'**avviso per il sopralluogo** deve essere allegato alla eventuale richiesta di autorizzazione dell'accesso forzoso; deve essere, comunque, depositato, unitamente a tutta la documentazione relativa all'espletamento dell'incarico, al momento del deposito della perizia.

## **RICHIESTA DI COLLABORAZIONE**

Si invitano gli esperti ad annotare la data di udienza e ad indicare tale data al momento del deposito della perizia in Cancelleria (non è necessario, né opportuno, indicare la data di udienza nella relazione peritale). Ciò al solo fine di agevolare la cancelleria nel reperimento del fascicolo

Grazie della collaborazione

dott. Adele Starita

