610/2018 Ruolo Esecuzioni immobiliari

Tribunale di Genova
Ufficio esecuzioni immobiliari
DECRETO di NOMINA DELL'AUSILIARIO STIMATORE

DECRETO di FISSAZIONE dell'UDIENZA ex art. 569 c.p.c. e

DECRETO di NOMINA del CUSTODE

Nella procedura N 610/2018 R.G.Esecuzioni nei confronti di

il Giudice dell'esecuzione,

vista l'istanza di vendita;

esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva;

rilevato che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., deve procedersi alla nomina di un esperto per la redazione della relazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

considerato che deve fissarsi udienza *ex* art. 569 c.p.c. per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti;

considerato, infine, che:

- dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione;
- per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e che di conseguenza deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti (canoni di locazione) al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;

Firmato Da: LUCCA ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a19e8d7a1a137622bd502fabb77846

- ai sensi dell'art. 559 c.p.c. - atteso che il debitore non ha reso il conto dalla data del pignoramento ad oggi contravvenendo quindi ai propri obblighi di legge - ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore;

P. T. M.

A) **Nomina** in qualità di esperto nel presente procedimento

Arch. De Gaetano Antonella

disponendo che il perito presti il giuramento, sul quesito in calce al presente decreto, mediante invio telematico di accettazione incarico (escluso il giuramento fisico davanti al cancelliere) secondo il modello allegato al presente atto ed attenendosi alle istruzioni di seguito riportate;

B) **Concede** termine al perito per il deposito dell'elaborato di stima fino a 30 gg prima dell'udienza sotto fissata ed a tutti i creditori e al debitore sino a 15 giorni prima della suddetta udienza per la trasmissione all'esperto di note critiche alla relazione peritale, invitando il perito a depositare, quando ritenuto necessario, nota in replica da depositare entro 2 giorni prima dell'udienza. Successivamente nessuna altra contestazione sarà valutata.

Fissa *ex* art. 569 c.p.c. per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti **l'udienza del 26.3.2019 alle ore 11:30**

C) **Avvisa il/i debitore/i** che prima che sia fissata la vendita dell'immobile, a pena di decadenza, è sua facoltà proporre istanza di conversione del pignoramento *ex* art. 495 c.p.c. al fine di ottenere la possibilità di un pagamento dilazionato sino ad un massimo di 36 mesi ed evitare in tal modo la vendita; l'istanza, a pena di inammissibilità, deve essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

D) **Avvisa, altresì, le parti** che, in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto.

Firmato Da: LUCCA ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a19e8d7a1a137622bd502fabb77846

E) **Autorizza** il debitore a continuare ad abitare nell'immobile quando questo costituisca la sua abitazione principale preavvisandolo che, nel caso di comportamenti impedienti il corretto svolgimento della procedura e, comunque, su motivata segnalazione del custode, verrà emanato ordine di liberazione provvisoriamente esecutivo. Il debitore dovrà, comunque, lasciare l'immobile al più tardi al momento dell'aggiudicazione provvisoria.

F) **Nomina** custode del compendio pignorato, la SOVEMO:

stabilendo in € 250,00 oltre iva l'acconto sul compenso a carico del procedente o del fondiario e, comunque dell'ipotecario di primo grado, se intervenuto ma non procedente, ed autorizzando fin da subito il Custode, qualora necessario, ad accedere all'immobile pignorato, avvalendosi dell'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro con spese provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Manda la Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento al creditore procedente, al perito e al custode ed a tutte le parti costituite.

Incarica il creditore procedente di provvedere alla notificazione ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari e al/i debitore/i anche in copia semplice (presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, ovvero, in mancanza, presso la stessa Cancelleria e ciò a condizione che l'atto di pignoramento ritualmente notificato contenga l'invito di cui all'art. 492 comma 2 c.p.c.).

Genova, 27.11.2018

il G.E.

Ada Lucca

QUESITO PERITALE

IN VIA PRELIMINARE, lo stimatore:

- provveda al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. e delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498, comma secondo c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. c.p.c.;
- segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi telematicamente, quelli mancanti o inidonei; si specifica, al proposito, che

Firmato Da: LUCCA ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a19e8d7a1a137622bd502fabb77846

l'ausiliario non deve limitarsi a controllare quanto già allegato dal creditore e verificare la corretta produzione della documentazione richiesta ex art. 567 c.p.c., ma deve accertare autonomamente la sussistenza dei requisiti necessari per porre in vendita l'immobile (come ad esempio, la verifica della titolarità del diritto reale nel ventennio, delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli), dando atto nell'elaborato dell'attività compiuta;

- segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se risultano altri pignoramenti gravanti, anche parzialmente, sul medesimo compendio immobiliare;

- segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se il debitore esecutato risulta avere titolo sull'immobile in virtù di successione *mortis causa,* ma non risulti trascritto atto di accettazione di eredità;

- segnali immediatamente al Giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, l'impossibilità di accedere all'Immobile e/o le difficoltà nell'accesso frapposte per qualsiasi ragione dal debitore o dai terzi detentori ai fini dell'immediata emissione dell'ordine di liberazione e/o altre difficoltà nell'accesso incluse quelle connesse con gli adempimenti del Custode.

Tanto stabilito:

1 – **PROVVEDA** lo stimatore, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria nonché, ove indispensabile, prendendo visione ed estraendo copia delle schede catastali e, in generale, acquisendo presso i competenti uffici pubblici tutte le informazioni necessarie:

a) **alla esatta individuazione** dei beni oggetto del pignoramento;

b) **all'identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

c) **alla segnalazione delle pratiche** che l'aggiudicatario dovrà eseguire per gli aggiornamenti o gli adeguamenti di legge e alla quantificazione almeno approssimativa dei costi nei seguenti casi: 1) qualora fossero necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa, la denuncia al NCEU in relazione alla legge N.1249/39, con acquisizione della relativa scheda; 2) in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene; 3) in ogni altro caso che in concreto si palesi;

Firmato Da: LUCCA ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a19e8d7a1a137622bd502fabb77846

d) solo qualora ciò sia effettivamente indispensabile per procedere fruttuosamente alla vendita, e previa autorizzazione del g.e. ad effettuare le variazioni di cui al presente paragrafo e in particolare: 1) all'aggiornamento del catasto, ivi compresa, la denuncia al NCEU in relazione alla, legge N.1249/39, con acquisizione della relativa scheda, predisponendola se mancante; 2) in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene 3) in altro caso che il perito avrà segnalato;

e) **alla verifica della regolarità** dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 nonché D.P.R. 380/2001e s.m.i. e delle leggi regionali e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

f) **alla formazione**, ove possibile in fatto e in diritto e opportuno, al fine di ottenere una migliore commerciabilità del bene, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento catastale.

2 – **REDIGA** quindi la relazione di Stima dell'intero compendio pignorato, proponendo, se sussistono i requisiti di legge come da punto f) che precede, la vendita in lotti specificando:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il compendio e/o il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori degli eventuali millesimi di parti comuni;

- una descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano (ad esempio se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato *descrizione analitica dell'appartamento, capannone, ecc.*), indicando la tipologia del bene l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare per ciascun locale la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi, il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le

Firmato Da: LUCCA ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a19e8d7a1a137622bd502fabb77846

caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazioni, plafoni porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico e termico), precisando, per ciascun elemento, l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa; in caso di non rispondenza alla vigente normativa, i costi necessari all'adeguamento;

- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero se occupati dal debitore; ove essi siano occupati in virtù di un contratto di affitto o locazione verifichi, con accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale, disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa, eventualmente in corso, per il rilascio. Infine, nella parte della relazione ove questi dati sono indicati, riporti la data di trascrizione del pignoramento ai fini dell'opponibilità del titolo eventualmente vantato dall'occupante alla procedura e quindi all'aggiudicatario;

- i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene indicando i costi per la loro cancellazione; <u>l'Ausiliario dovrà, in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli</u>:

  1. domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
  2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
  3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
  4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio l'esistenza di oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù d'uso, diritti d'abitazione, assegnazione dell'immobile al coniuge in sede di provvedimenti di separazione o divorzio, ecc.);
  5. iscrizioni;
  6. trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
  7. difformità urbanistico/edilizie;
  8. difformità catastali;

Firmato Da: LUCCA ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a19e8d7a1a137622bd502fabb77846

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (ad esempio le spese condominiali ordinarie) acquisendo copia del regolamento condominiale per il caso di immobile in condominio;
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso (se sussistenti domande giudiziali trascritte);
- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data di stipulazione, Notaio rogante, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile, allegando, come si dirà, copia dell'atto di provenienza al debitore;
- l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico ed, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e della legge n. 724/94 e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;
- le eventuali dotazioni condominiali (ad esempio l'esistenza di posti auto comuni, di giardino, ecc.);
- la valutazione complessiva dei beni indicando, distintamente e in separati paragrafi, i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; allegherà, inoltre, le quotazioni OMI - Agenzia del Territorio più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato, indicando nella parte narrativa se e per quali ragioni si sia discostato dai valori minimi in tali tabelle indicati, al netto delle decurtazioni effettuate come da istruzioni dell'ufficio.

Rediga la Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile.

Nel caso si tratti di pignoramento di una **quota indivisa**, fornisca altresì la valutazione della quota e la valutazione dell'intero, tenendo conto, nella stima della quota, dell'eventuale maggior difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile identificando, in caso affermativo, le parti del compendio pignorato che potrebbero essere separate in favore della procedura. Rediga, quindi, un progetto di divisione che preveda il minor conguaglio possibile. Indichi sul punto, l'eventuale necessità di provvedere al frazionamento dell'identificativo castale e i costi di tale operazione.

Firmato Da: LUCCA ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a19e8d7a1a137622bd502fabb77846

3 – **ALLEGHI** a ciascuna relazione di stima almeno 8 fotografie esterne del bene e almeno 15 interne, nonché la planimetria del bene, 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; alleghi, come già indicato:

- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4 – **DEPOSITI** la perizia in via telematica a mezzo P.C.T, ed **una sola copia cartacea ad uso studio del Giudice** mediante deposito in Cancelleria. Qualora le dimensioni della perizia superino i 30 MB, depositi la stessa in *tranches* separate da 30 MB ciascuna, secondo le norme e i regolamenti in vigore in materia di Processo Civile Telematico. ***Quale allegato n. 1 della perizia alleghi copia della stessa in formato privacy oscurando le generalità dei debitori esecutati***

5 – **INOLTRI** ***una copia della perizia, allegati compresi, in formato elettronico e privacy al custode;***

6 – **COMUNICHI** direttamente alla parte che gliene farà richiesta che non sono consentite sospensioni delle operazioni peritali motivate dalla mera esigenza di concessione di termini per "*definire le pendenze*" o simili e che eventuali istanze in tal senso dovranno essere rivolte direttamente al Giudice perché provveda espletata, se del caso, istruttoria sul punto;

7 – **FORMULI** tempestiva e motivata istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito pena riduzione del compenso nella misura di un quarto, avendo in ogni caso cura il più possibile di completare la relazione di stima al fine di depositarla almeno qualche giorno prima dell'udienza fissata.

il G.E.

Ada Lucca

Firmato Da: LUCCA ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a19e8d7a1a137622bd502fabb77846

AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Accettazione incarico e GIURAMENTO

Il sottoscritto

Visto il provvedimento con cui in data

il Tribunale di Genova mi ha nominato esperto stimatore della procedura in oggetto;

non sussistendo ipotesi di incompatibilità né di opportunità per rifiutare l'incarico, dichiara di accettare lo stesso giurando di adempiere bene e fedelmente le funzioni affidate al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Genova, il

Lo Stimatore

Firmato Da: LUCCA ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a19e8d7a1a137622bd502fabb77846

ISTRUZIONI AI PERITI STIMATORI

Stima del compendio pignorato

Relazione di stima. Considerazioni generali.

In via preliminare si segnala l'esigenza, ancora più forte con l'entrata in vigore della generale obbligatorietà dei depositi telematici, di redigere la perizia in maniera strutturalmente e graficamente chiara (evitando di utilizzare caratteri troppo piccoli o inutili grassetti, corsivi ecc, il fondo a righe, etc.), utilizzando la suddivisione dell'elaborato in capitoli ed eventuali sottocapitoli e cercando di uniformare gli elaborati, con riferimento al criterio di precedenza degli argomenti trattati.

Inoltre, è necessario che ogni elaborato sia preceduto da una sezione di apertura della perizia denominata "*Conclusioni definitive"* contenente l'indicazione riassuntiva e schematica degli elementi decisivi al fine di autorizzare la vendita nell'immobile e cioè:

- quota di proprietà del bene pignorato;

- regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato;

- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

- stato di possesso del bene;

- determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati;

Firmato Da: LUCCA ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a19e8d7a1a137622bd502fabb77846

- criticità varie (impedienti e non impedienti la vendita, anche mediante richiamo al corpo peritale)

Non deve più essere riportato il testo dell'incarico conferito all'interno della perizia.

E' necessario indicare il giorno (o i giorni) in cui il perito ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, specificando se ha avuto accesso a tutte le parti dell'immobile.

In relazione alla titolarità del bene, il perito dovrà indicare se l'immobile pignorato è per l'intero di proprietà dell'esecutato o se lo stesso è titolare solo di una quota, evidenziando: i nomi dei comproprietari, le rispettive quote di appartenenza e se il bene giunge all'esecutato da *successione mortis causa*.

Nel caso di provenienza per *successione mortis causa*, il perito dovrà indicare se risulta esserci atto trascritto di accettazione dell'eredità da parte dell'esecutato o se vi è trascritto atto da cui si possa evincere la volontà tacita dell'esecutato di accettare l'eredità (quale ad esempio l'iscrizione di ipoteca volontaria sull'immobile, trascrizione del contratto di locazione ultranovennale, accordo di divisione stragiudiziale, ecc.). In mancanza di trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dell'esecutato, il perito dovrà immediatamente fermare il proprio lavoro di stima e avvertire il giudice con apposita comunicazione. Sul punto si ricorda che la trascrizione della dichiarazione di successione non equivale ad accettazione espressa o tacita dell'eredità e che l'iscrizione di ipoteca

Firmato Da: LUCCA ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a19e8d7a1a137622bd502fabb77846

giudiziale non equivale ad accettazione tacita. In punto, nessuna valenza ha poi la voltura catastale a favore dell'esecutato chiamato all'eredità.

In relazione allo stato patrimoniale dell'esecutato (celibe, nubile, vedovo, coniugato in regime di comunione legale dei beni e coniugato in regime di separazione dei beni), il perito avrà cura di verificare tale circostanza al momento dell'acquisto del bene immobile pignorato.

In relazione agli identificativi catastali, il perito dovrà verificare se gli stessi hanno subito variazione rispetto a quelli indicati nel pignoramento.

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ragione per cui, in linea generale, l'ufficio non rilascia nessuna autorizzazione al compimento di sanatorie e regolarizzazioni urbanistiche e/o edilizie e/o catastali.

Qualora lo stimatore, visto l'immobile e compiuti gli opportuni accertamenti, rilevi la necessità, al fine di rendere possibile e fruttuosa la vendita, di fare i suddetti interventi, redigerà quanto prima relazione informativa relativa agli interventi sopra indicati indirizzata al GE, il quale, valutate tutte le circostanze del caso concreto e sentite le parti, se necessario, darà le indicazioni operative opportune.

Il perito dovrà, in apposita sezione della relazione, indicare la provenienza dell'immobile, specificando tutti gli atti che hanno comportato il trasferimento del diritto pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento. Il perito dovrà allegare alla perizia l'atto di provenienza.

Il perito dovrà inoltre elencare le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (che si ricordano essere ipoteche, pignoramenti, domande giudiziali,

Firmato Da: LUCCA ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a19e8d7a1a137622bd502fabb77846

sequestri, provvedimenti di assegnazione della casa familiare al coniuge, locazioni ultranovennali ed altre) effettuate nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e successivamente allo stesso, fino al giorno di elaborazione della perizia; si sottolinea che il perito deve indicare, oltre ai riferimenti numerici dell'iscrizione/trascrizione, anche l'indicazione del soggetto contro e a favore del quale tali formalità sono state trascritte/iscritte. Sul punto si osserva che il perito dovrà provvedere ad autonoma ispezione ipotecaria, non essendo sufficiente che lo stesso faccia affidamento sulle ispezioni depositate con la certificazione notarile o con la documentazione ipocatastale ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

In apposita sezione della relazione, il perito dovrà indicare lo stato, di diritto e di fatto, di occupazione dell'immobile. In particolare il perito indicherà eventuali titoli che giustificano l'occupazione dell'immobile da parte di terzi (contratti di locazione, di affitto, di comodato, ecc.). Se tali titoli sono stati registrati (comodato, locazione, affitto) in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, essi sono opponibili alla procedura. In tal caso il perito, dopo aver descritto tali circostanze e allegata la relativa documentazione, indicherà che l'immobile deve considerarsi OCCUPATO indicando il titolo giuridico di occupazione (locazione ecc.). In assenza di titoli opponibili alla procedura che giustificano l'occupazione dell'immobile, (anche nel caso in cui l'immobile sia occupato dal debitore e/o dalla sua famiglia), gli stimatori avranno cura di precisare lo stato dell'immobile come LIBERO (eventualmente se occupato senza titolo o con titolo non opponibile indicare tra parentesi OCCUPATO DI FATTO DA…, NON OPPONIBILE ALL'AGGIUDICATARIO E CON

Firmato Da: LUCCA ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a19e8d7a1a137622bd502fabb77846

LIBERAZIONE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA ESECUTIVA)

Nel caso di pignoramento di una sola quota di un immobile, il perito, così come espressamente indicato nel verbale di conferimento dell'incarico, dovrà precisare se il bene risulta comodamente divisibile in natura oppure no. In caso di pluralità di beni pignorati ognuno per una sola quota, il perito dovrà già prevedere un progetto divisionale (cioè assegnazione di taluni beni al 100% alla procedura e altri al 100% ai comproprietari) che sia il più possibile equilibrato (cioè con conguagli il più possibile ridotti).

Relazione di stima. Criteri di stima.

Gli stimatori avranno cura di procedere alla stima del bene secondo il valore di mercato indicando con precisione gli elementi utilizzati per la stima.

Si evidenziano alcuni casi in cui il valore di stima deve essere decurtato per giungere al prezzo di base asta:

- in presenza delle irregolarità catastali/edilizie/urbanistiche il perito dovrà decurtare il valore del bene per somma pari alla stima dei costi di regolarizzazione;
- in presenza di titoli opponibili (contratti di locazione ed ogni diritto di godimento o uso del bene opponibile – quali l'usufrutto o il diritto di abitazione), il perito dovrà valutare il prezzo di stima tenuto conto della durata del diritto o del contratto opponibile e del canone pattuito;

Firmato Da: LUCCA ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a19e8d7a1a137622bd502fabb77846

- in presenza di arretrati di spese condominiali che saranno poste a carico dell'aggiudicatario, così come specificato nel verbale di conferimento dell'incarico (limitatamente alle spese relative al biennio antecedente la stima);
- in presenza di altri elementi (quali beni mobili da smaltire, rifiuti pericolosi ecc.) che determinino ulteriori costi per l'aggiudicatario.

Gli stimatori applicheranno sempre e comunque sul valore finale del bene come stimato, pertanto prima delle decurtazioni di cui sopra, una riduzione forfettaria nella misura del **10 %** per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

Si ricorda che le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli non vanno quantificate in quanto non sono poste a carico dell'aggiudicatario, bensì sono un onere di procedura.

Relazione di stima. Allegati.

Si rinvia per una analitica descrizione degli allegati alla relazione di stima alla normativa in vigore. Si ricorda che è necessario che siano allegate almeno 20 fotografie dell'interno e 8 dell'esterno dell'immobile di buona qualità e in un formato elettronico non eccessivamente "pesante" al fine di permettere una migliore commerciabilità dell'immobile. Devono essere allegati copia di contratti (locazione, affitto di azienda ecc.) che siano rilevanti ai fini della stima e della pubblicità dell'immobile e dell'atto di provenienza.

Determinazione dei compensi.

Firmato Da: LUCCA ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a19e8d7a1a137622bd502fabb77846

Il compenso allo stimatore incaricato delle stime è determinato:

- compenso ex art. 13 DM 30.5.2015 nella misura massima determinato con riferimento al valore di aggiudicazione;
- compenso ex art. 12 DM 30.5.2015 determinato forfettariamente in € 600,00 oltre accessori;
- spese vive sostenute e documentate;
- spese generali determinate forfettariamente in € 300,00.
- per APE in € 300 o nella minor misura eventualmente richiesta;

il suddetto compenso verrà liquidato come segue:
- integralmente all'udienza in cui verrà autorizzata la vendita per quanto concerne il compenso maturato ex art. 12, spese sostenute e spese generali;
- integralmente ma in sede di riparto il compenso dovuto ex art. 13.

Per le ipotesi di pluralità di beni oggetto di stima e per il caso di omogeneità degli stessi (es. due appartamenti nello stesso condominio, due posti auto limitrofi) è prevista un'unica liquidazione della perizia ai sensi dell'art. 13, secondo comma, del D.M. 30 maggio 2002 sulla sommatoria dei valori stimati (che potrà essere ridotta ai sensi del citato articolo); in ipotesi di disomogeneità dei beni è prevista la liquidazione dell'attività del perito ai sensi dell'art. 13 del D.M. 30 maggio 2002 di ogni singolo bene stimato (es. appartamento, capannone, silos, terreni vari).

Per il caso che la procedura si estingua prima delle vendita del compendio pignorato allo stimatore verrà liquidato un compenso con riferimento unicamente all'attività effettivamente svolta e, per il caso di intervenuto deposito dell'elaborato peritale completo, il compenso verrà determinato sulla base della stima effettuata (€ 600,00 ex art. 12, spese forfettarie € 300,00 spese documentate tutte ed onorario art. 13 sul valore di stima nella misura media).

Firmato Da: LUCCA ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a19e8d7a1a137622bd502fabb77846

Per il caso di ritardo non giustificato o per assenza della richiesta di proroga per il deposito dell'elaborato peritale verrà applicata la riduzione di legge.

Le integrazioni alla perizia richieste dal Giudice e rese necessarie da un avvenimento estraneo al lavoro del perito saranno liquidate dal Giudice sulla base della normativa vigente, tenuto conto della complessità dell'integrazione richiesta e della liquidazione già effettuata sulla perizia. Le integrazioni richieste a fronte di un'omissione originaria della perizia non saranno liquidate.

Lo stimatore depositerà quale allegato sub 1 della propria perizia copia della stessa in formato privacy ovvero senza indicazione del nome del debitore, necessaria al fine della pubblicazione dell'elaborato peritale come prevista dall'ordinanza di vendita.

Si precisa, infine, che, salvo diversa disposizione espressa del GE lo stimatore NON dovrà presenziare all'udienza di comparizione delle parti.

Dovrà invece depositare una sola copia cortesia cartacea del proprio elaborato ad uso studio del Giudice.

Il Giudice dell'Esecuzione

Ada Lucca

Firmato Da: LUCCA ADA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65a19e8d7a1a137622bd502fabb77846