

## **QUESITO AL PERITO ESTIMATORE IMMOBILIARE**

### **CONFERIMENTO INCARICO PER STIMA IMMOBILI**

Con riferimento all'incarico in oggetto vado a precisare i quesiti posti. Preciso che la relazione dovrà essere redatta in duplice copia, entrambe firmate digitalmente, da depositare in Cancelleria e da inviare allo scrivente curatore, entrambe corredate dai seguenti documenti:

- planimetrie;
- fotografie interne ed esterne del bene;
- visure catastali;
- schede catastali;
- copie delle denunce di variazione presentate al competente Ufficio del Territorio, copia del tipo mappali e dei frazionamenti;
- copie della concessione o licenza edilizia e degli atti di sanatoria;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione;
- visure catastali;
- note di iscrizione e trascrizione;
- mappe del C.T.;
- certificato di destinazione urbanistica;
- ogni altro documento ritenuto utile ai fini della perizia.

Una ulteriore copia dovrà essere consegnata allo scrivente su supporto informatico in formato word.

#### **Quesito:**

PROVVEDA, raccolti gli atti necessari ed eseguita ogni altra operazione ritenuta utile, previo sopralluogo nell'immobile da stimare, a:

1. individuare esattamente i beni caduti in fallimento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, identificandone i confini (ove ritenga necessario provvedere ad un frazionamento o ad altre attività tecniche e catastali, il perito indichi nell'elaborato in modo analitico le attività stesse nonché la necessità delle medesime ai fini della vendita, i relativi costi ed i tempi ritenuti prevedibili);
2. descrivere dettagliatamente i beni componenti il lotto, con indicazione della tipologia, dell'ubicazione, degli accessi, della consistenza, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, del contesto in cui essi si trovano, indicando tutti gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento (o per la stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà), nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuto (occorrerà evidenziare la corrispondenza di dati catastali contenuti nei gravami con i dati attuali);
3. ricostruire la storia ventennale dell'immobile, indicandone la provenienza, elencando ciascun atto di provenienza con i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);
4. verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e la loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi; in particolare dovrà provvedere all'elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e D.P.R. n. 380/2001 ed eventuali ulteriori, dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/1967 ed in caso affermativo si accerti che per l'immobile risulti essere stato rilasciato

- nulla-osta o altro provvedimento dall'Amministrazione comunale; inoltre accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in caso negativo provveda ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio dello stesso; qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al D.P.R. n. 425/94, verifichi che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo;
5. segnalare le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda; laddove la stessa sia mancante ovvero in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere con i relativi tempi e costi;
  6. descrivere lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a quale titolo, ovvero dal fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione e di 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;
  7. descrivere i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche apparenti), distinguendo ed indicando quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i presumibili costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
    - i) difformità urbanistico-edilizie;
    - ii) difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali;
    - iii) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal giudice Delegato ex art. 586 c.p.c.;
    - iv) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
    - v) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia stata o meno eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari;
    - vi) altri pesi o limitazioni d'uso quali, ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, diritti di servitù, abitazione (anche ai sensi dell'art. 540 c.c.), ecc;
    - vii) iscrizioni;
    - viii) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
  8. fornire le seguenti ulteriori informazioni:
    - A. descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando, per ciascun locale, la superficie lorda, 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 nonché quelle interne di ciascun immobile (infissi esterni ed interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, eventuale impianto di condizionamento), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa (allegando le relative certificazioni o segnalando la non acquisizione) e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
    - B. eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), indicandone i dati catastali nonché il valore di compartecipazione degli stessi in millesimi;
    - C. valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed i calcoli eseguiti per individuare il valore stimato;

- D. indicazione dell'eventuale necessità di bonifica dei rifiuti, anche tossici o nocivi con relativa stima dei costi;
- E. nel caso si tratti di una quota indivisa, valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso poi di diritti reali di godimento (usufrutto, abitazione, ecc.), provveda a fornire la valutazione degli stessi, precisando anche se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;
- F. ove presente e necessario l'Attestato di Prestazione energetica provveda ad allegarlo, segnalando la relativa classe; segnali il caso in cui l'A.P.E. non sia necessario e, nel caso in cui sia necessario e non acquisito, provveda a segnalarlo al fine di consentire alla curatela, se del caso, di provvedere in merito;
- G. in caso di terreno edificabile fornisca ogni informazione urbanistica, indicando gli indici di edificabilità e quant'altro possa risultare utile ai fini della vendita.