



TRIBUNALE DI LODI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AI SIGG. PERITI PER LE STIME DI IMMOBILI

INDICAZIONI IN TEMA DI SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Si prega di voler considerare quanto segue:

1. UTILIZZO DI SOFTWARE PER LA REDAZIONE DELLA PERIZIA

I periti sono tenuti all'utilizzo, per la redazione della perizia, del software predisposto per i periti dal Tribunale di Monza e disponibile sul sito Internet www.meccanizzato.it, dal quale dovrà essere scaricato gratuitamente.

2. ASSUNZIONE DELL'INCARICO E RISPETTO DEI TERMINI

Aspetto assolutamente essenziale è che il perito rispetti i termini posti dal giudice per il deposito dell'elaborato.

Il mancato deposito nei termini, infatti, comporta il differimento della udienza fissata per la comparizione delle parti, con evidente aggravio per queste ultime e per l'Ufficio. Si noti che, stante l'elevato numero di procedure, un solo rinvio, in tutte le procedure comporterebbe una attività aggiuntiva pari ad un anno di lavoro del giudice!

In questa ottica è essenziale che il professionista accetti l'incarico solo se sia certamente in grado di osservare il termine di deposito.

Richieste di proroghe dei termini possono trovare accoglimento solo se dovute a cause oggettive e quindi non imputabili al consulente.

Il ripetuto mancato rispetto dei termini da parte del consulente è motivo di esclusione dall'elenco dei periti di questo ufficio e sarà oggetto di segnalazione al Presidente del Tribunale per le valutazioni di competenza.

3. ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Giuramento e ritiro del fascicolo

A seguito della nomina al professionista vengono comunicati il giorno e l'ora in cui dovrà comparire avanti al giudice per la formulazione del quesito e la prestazione del giuramento (allegato n.1).

In tale occasione, la Cancelleria consegna al perito la documentazione contenuta nel fascicolo della procedura.

La documentazione deve essere restituita alla Cancelleria entro sette giorni. Questo termine deve essere rigorosamente rispettato a pena di revoca immediata dell'incarico conferito. Tale arco temporale è d'altro canto sufficiente per fotocopiare la documentazione e per l'esame del fascicolo al fine degli adempimenti che seguono.

Avviso telefonico al debitore e al terzo occupante.

Ricevuto ed accettato l'incarico, il consulente, appena nominato, deve porsi in contatto telefonico con il debitore (a condizione ovviamente che il relativo recapito telefonico sia ricavabile dall'elenco degli abbonati – eventualmente servendosi degli appositi cd rom in commercio- sulla base dell'indirizzo risultante dalla *relata* di notifica del pignoramento), prospettandogli con chiarezza l'incarico ricevuto e lo scopo di questo (e cioè la vendita dell'immobile).

Gli comunica altresì che, ove intenda evitare la vendita, dovrà mettersi subito in contatto con i legali di tutti i creditori (e non del solo creditore pignorante), allo scopo di raggiungere un accordo e ottenere una eventuale sospensione della procedura.

Gli fa inoltre presente quale potrebbe essere orientativamente l'ammontare degli onorari che sarebbero dovuti all'esito della perizia, significandogli altresì che essi saranno comunque dovuti per tutte le attività compiute dal perito prima dell'eventuale sospensione.

Provvede quindi ad anticipare verbalmente al debitore la data di inizio delle operazioni peritali.

Qualora il perito, contattato telefonicamente il debitore, apprenda che l'immobile pignorato è occupato da un terzo richiede al debitore il relativo recapito telefonico; provvede quindi a prendere contatto telefonico anche con il terzo, fornendogli le stesse indicazioni ed aggiungendo che, all'atto del sopralluogo, dovrà esibire: copia del contratto di locazione, i documenti comprovanti l'avvenuto pagamento dei canoni e, soprattutto quando il contratto non sia registrato, documenti con data certa anteriore al pignoramento che dimostrino che la detenzione è iniziata prima del pignoramento (ad es. ricevute postali di pagamento dei canoni, bollette per la fornitura di acqua, luce, gas, certificato di residenza con indicazione della data di inizio della residenza all'indirizzo dell'immobile oggetto del pignoramento), avvisandolo altresì che, in mancanza di tali documenti, potrà essere disposto dal giudice, anche prima della vendita, l'immediato sgombero del bene.

Questi adempimenti sono essenziali allo scopo di far sì che il debitore possa, ove lo ritenga, prendere immediatamente contatto con i creditori per richiedere la sospensione della esecuzione e il terzo sia in grado, all'atto dell'accesso del perito all'immobile, di fornire copia della documentazione richiesta. Tale attività del perito dovrebbe ridurre i casi di sospensione delle operazioni peritali ad attività già iniziata così come i casi in cui sia necessario un secondo accesso presso l'immobile.

Compilazione del prospetto concernente la completezza della documentazione ipo-catastale- Richiesta documentazione non prodotta ai creditori

Il perito, sempre prima del formale inizio delle operazioni, provvede a compilare il prospetto relativo alla completezza della documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore precedente, che deve essere aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento (altrimenti deve essere integrata da una certificazione notarile per il periodo mancante).

Va rilevato che se il creditore precedente opta per la produzione del certificato notarile, non è più tenuto alla produzione di altra documentazione, salvo l'estratto di mappa. Pertanto il perito non può pretendere dal creditore la produzione di documenti ulteriori rispetto a quelli previsti dalla legge.

La restante documentazione necessaria per la redazione della perizia o che comunque va alla stessa allegata (tra cui in particolare la scheda catastale, la visura catastale attuale e l'atto di provenienza; deve essere acquisita a cura del perito (previa comunicazione a mezzo fax al creditore precedente affinché, nel caso in cui sia già in suo possesso, possa trasmetterla prima dell'inizio delle operazioni peritali).

Si sottolinea che, laddove il perito dovesse riscontrare l'incompletezza della documentazione ipocatastale o il deposito della stessa fuori dai termini di decadenza fissati dall'art. 567 comma 2 c.p.a., dovrà darne immediata comunicazione al G.E. affinché provveda all'eventuale estinzione della procedura.

Compilazione del prospetto concernente la completezza delle notificazioni ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti e ex art.599 c.p.c. ai comproprietari.

Prima del formale inizio delle operazioni il perito provvede anche a compilare il prospetto relativo al controllo delle notificazioni che la legge pone a carico del creditore pignorante (notificazione dell'avviso ex art.498 c.p.c ai creditori che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione risultante dai Registri Immobiliari e notificazione dell'avviso ex art.599 c.p.c. ai comproprietari). La verifica della completezza delle notificazioni va effettuata raffrontando le *relatae* delle notificazioni degli avvisi ex artt.498 e 599 c.p.c. (effettuate dal creditore pignorante) con l'elenco dei creditori iscritti risultanti dal certificato notarile (o dalla documentazione ipocatastale) e l'elenco dei comproprietari dell'immobile.

Compilazione del prospetto concernente il controllo sull'affissione dell'avviso relativo all'istanza di vendita all'Albo del Tribunale e l'inserimento sul Foglio Annunci Legali (per le procedure iniziate prima del 24 novembre 2000)

Il perito controlla altresì che nel fascicolo risulti inserita l'attestazione di avvenuta affissione all'Albo del Tribunale dell'avviso relativo all'istanza di vendita e copia del F.A.L. contenente tale avviso. Anche tali verifiche sono riportate nel prospetto. La verifica della pubblicazione sul FAL non è necessaria per le procedure nelle quali l'adempimento avrebbe dovuto essere compiuto dopo il 24 novembre 2000.

Comunicazione dell'inizio formale delle operazioni peritali.

Il perito fissa l'inizio formale delle operazioni peritali presso il proprio studio in una data che deve cadere entro 30 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori a mezzo fax e il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo raccomandata.

Tra l'invio della raccomandata e dei fax e l'inizio delle operazioni peritali deve decorrere un termine di almeno 15 giorni.

Con la medesima raccomandata, il perito comunica al debitore e al terzo occupante l'immobile quanto ha già anticipato verbalmente o avrebbe dovuto anticipare secondo quanto già sopra detto.

Ai creditori comunica invece:

- a) l'elenco dei documenti ipo-catastali eventualmente mancanti (salvo che il creditore abbia optato per la produzione del certificato notarile);
- b) l'elenco delle notificazioni ex art.498 e ex art.599 c.p.c. che non risultino ancora effettuate;
- c) l'elenco dei documenti che il perito deve acquisire per la redazione della perizia o per allegarli alla stessa (cfr. punto 3 verbale giuramento) e che i creditori potrebbero essere in grado di inviare spontaneamente al perito prima dell'inizio delle operazioni peritali;
- d) l'eventuale mancanza della prova dell'affissione all'Albo del Tribunale dell'avviso relativo all'istanza di vendita e copia del F.A.L. contenente tale avviso.

Il perito, nella stessa lettera, fa presente ai creditori che, ai fini dello svolgimento tempestivo dell'incarico, è essenziale che i documenti di cui al punto a) gli siano trasmessi in copia, a mezzo fax o posta, entro la data di inizio delle operazioni peritali (gli originali andranno invece depositati in Cancelleria).

Analogamente fa presente che la tempestiva trasmissione a mezzo fax della copia delle *relatae* delle notificazioni ex art.498 e 599 c.p.c., eventualmente effettuate ma non ancora depositate, è essenziale per la predisposizione dell'elenco completo degli indirizzi ai quali la Cancelleria deve notificare il provvedimento di fissazione dell'udienza nella quale, in mancanza di prova dell'avvenuta notifica degli avvisi predetti, non potrà essere autorizzata la vendita.

Quanto ai documenti di cui al punto c) il perito fa presente che è stato incaricato della loro acquisizione, salvo che il creditore non abbia la possibilità di trasmetterli tempestivamente.

Predisposizione e deposito di bozza del biglietto di cancelleria con cui, ai sensi dell'art. 485 c.2, il cancelliere comunica il decreto di fissazione dell'udienza ex artt.569 e 600 c.p.c.

Il giorno fissato per le operazioni peritali il perito provvede, utilizzando l'apposito file, ad inserire gli indirizzi dei destinatari nella bozza di biglietto di cancelleria (allegato n.2) che il Cancelliere deve notificare a: a) debitore, b) creditore procedente, c) creditori intervenuti, d) creditori non intervenuti con diritto di prelazione risultante dai registri immobiliari, e) comproprietari.

L'opera del perito consiste quindi essenzialmente nell'individuazione di tali indirizzi tramite l'esame del fascicolo.

In particolare l'indirizzo del debitore si desume dalla relata di notificazione del pignoramento mentre per il creditore procedente e i creditori intervenuti si devono riportare i domicili eletti (o la residenza dichiarata) rispettivamente nell'atto di precetto e negli atti d'intervento (l'elezione di domicilio è contenuta nella prima parte dell'atto ed è effettuata di norma presso lo studio di un avvocato).

Qualora gli indirizzi relativi ai creditori non intervenuti con diritto di prelazione risultante dai registri immobiliari (trattasi del domicilio eletto all'atto dell'iscrizione ipotecaria) e ai comproprietari (trattasi della normale residenza) non risultassero dalla documentazione esaminata (in quanto il creditore procedente non ha ancora effettuato le notificazioni ex artt.498 e 599 c.p.c.) il perito provvederà a comunicarlo alla Cancelleria affinché, a sua volta, provveda a sollecitare il creditore procedente avvisandolo altresì che il ritardo derivante alla procedura dal mancato adempimento degli oneri posti dalla legge a suo carico sarà imputabile allo stesso, con conseguente addebito dei costi della procedura.

La bozza del biglietto di cancelleria con in calce gli indirizzi del debitore, del creditore procedente, dei creditori intervenuti, dei creditori non intervenuti con diritto di prelazione risultante dai registri immobiliari ed eventualmente dei comproprietari deve essere in ogni caso depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari entro il 45° giorno dal conferimento dell'incarico.

Tutte le copie della bozza dell'avviso, unitamente ad un numero equivalente di fotocopie del provvedimento di nomina del perito e di fissazione dell'udienza ex art.569 c.p.c., vanno, ai fini del deposito, inserite in un apposito fascicoletto con intestazione: BOZZA BIGLIETTO DI CANCELLERIA.

Verifica della completezza del deposito della documentazione ipocatastale prodotta dalle parti, delle notificazioni ex artt.498 e 599 c.p.c. che devono essere effettuate dal creditore pignorante e dell'avvenuta affissione all'Albo del Tribunale e pubblicazione sul F.A.L. dell'avviso di pendenza dell'istanza di vendita

Contestualmente al deposito della bozza di cui al paragrafo precedente, il perito deve depositare l'apposito prospetto (in formato A3) predisposto per la verifica: a) della completezza della documentazione ipocatastale, b) dell'avvenuta notificazione, a cura del creditore pignorante, degli avvisi ex artt.498 e 599 c.p.c. rispettivamente ai creditori iscritti non intervenuti e ai comproprietari, c) dell'avvenuta affissione all'Albo del Tribunale e pubblicazione sul F.A.L. dell'avviso di pendenza dell'istanza di vendita, ove richiesto.

4. ACCESSO ALL'IMMOBILE

E' **indispensabile** che il perito, acquisiti i documenti ipocatastali, proceda a sopralluogo dell'immobile.

Ciò sia allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali e di controllare le reali condizioni del bene, sia allo scopo di accertare da chi il bene sia occupato e in forza di quale titolo.

L'omissione di tale adempimento sarà valutata dal Tribunale ai fini della prosecuzione della collaborazione del perito con l'ufficio.

Nel caso in cui il perito non riesca ad accedere all'immobile (o perché questo non è abitato oppure perché chi lo occupa non assume un atteggiamento collaborativo) farà presente la situazione al giudice e ai creditori (a mezzo fax) ai fini della nomina di un custode giudiziario.

5. IMMOBILE OCCUPATO DA TERZI

Qualora il perito riscontri che l'immobile è occupato da terzi dovrà darne subito comunicazione a mezzo fax ai creditori e al giudice affinché valutino l'opportunità di nominare un custode giudiziario per l'incasso dei canoni di locazione e per un'eventuale liberazione dell'immobile.

Il perito dovrà quindi in ogni caso richiedere all'occupante il titolo in base al quale occupa il bene e la data in cui è iniziata l'occupazione, **raccogliendo la dichiarazione sul modulo allegato** (allegato n.3) .

Se l'occupante afferma di godere l'immobile in forza di un contratto di locazione, il perito gli chiederà di indicare l'inizio del rapporto e di esibire copia del contratto registrato, chiarendo che, in mancanza della prova dell'esistenza di un contratto anteriore al pignoramento, potrebbe essere disposta l'immediata liberazione dell'immobile.

Se l'occupante afferma di essere conduttore dell'immobile, ma di **non avere copia del contratto oppure se il documento contrattuale non risulta registrato**, il perito chiederà la dimostrazione dell'avvenuto pagamento dei canoni e l'immissione nella detenzione in data anteriore al pignoramento (es. ricevute postali di pagamento dei canoni, bollette per la fornitura di acqua, luce, gas, ovvero certificato di residenza storico).

Se l'occupante non è in grado invece di provare il titolo che ne legittimi l'occupazione, il perito lo avvertirà che potrebbe essere disposta l'immediata liberazione dell'immobile.

E' indispensabile che nella perizia siano fornite indicazioni chiare ed univoche in ordine allo stato di possesso dell'immobile.

In particolare:

- ove l'immobile sia occupato con **contratto registrato anteriormente al pignoramento**, il perito indicherà in perizia la data di prima scadenza, precisando se risulta inviata la disdetta o se il contratto si è automaticamente rinnovato (utilizzando la seguente dicitura: "contratto della durata di, registrato in data....., anteriore al pignoramento; prima scadenza:.....; automaticamente rinnovabile; non risulta inviata disdetta (*oppure* risulta inviata disdetta in data...)"); sarà inoltre cura del perito avvisare immediatamente il giudice e i creditori (senza attendere il completamento della perizia) nel caso in cui si avvicini la scadenza dei termini per intimare diniego di rinnovo alla scadenza;
- ove l'immobile sia occupato in base a **contratto**, anche registrato, che risulti **stipulato successivamente al pignoramento**, il perito indicherà nell'elaborato che l'immobile è "occupato in base a contratto concluso successivamente al pignoramento e dunque non opponibile;"
- ove l'occupante affermi di occupare l'immobile in base a contratto di locazione da data anteriore al pignoramento ma **non produca nè il contratto registrato nè documentazione idonea a dimostrare l'inizio della detenzione in epoca antecedente al pignoramento (bollette, quietanze ecc.)**, il perito avvisa immediatamente il giudice e i creditori affinché valutino l'opportunità di nominare subito un custode giudiziario al fine di chiarire il reale stato dei rapporti. Laddove tale chiarimento non intervenisse prima della redazione definitiva della perizia, il perito userà l'indicazione: "*l'immobile risulta occupato da Caio che afferma l'esistenza di un contratto di locazione stipulato prima del pignoramento, non fornendo tuttavia alcuna prova in tal senso*";
- ove l'immobile sia occupato da un terzo che non allega l'esistenza di alcun titolo, il perito ne farà chiara menzione ("*occupato da terzo senza titolo*")
- ove l'immobile sia occupato del debitore, il perito indicherà in perizia "*occupato dal debitore senza titolo*"

Attenzione: deve essere considerato terzo, ai fini di quanto sin qui indicato, anche un parente (es. figlio, genitore) o affine del debitore, qualora occupi l'immobile senza la convivenza del debitore.

6. VENDITA DI QUOTA – PROPRIETA' SUPERFICIARIA – NUDA PROPRIETA' – USUFRUTTO E REDAZIONE DELLA PERIZIA

Si ribadisce la assoluta necessità che nel primo paragrafo della perizia ("Identificazione del bene") sia indicata la esatta consistenza dell'oggetto della vendita.

In particolare, se oggetto della vendita è una quota parte del bene, è indispensabile l'indicazione "QUOTA di appartamento", in maniera che l'acquirente abbia ben chiaro quale sia l'oggetto della vendita.

Se trattasi di immobile non in proprietà piena, ma con mero diritto di superficie limitato nel tempo, deve utilizzarsi la dicitura "in proprietà superficiaria con scadenza il ...".

Nel caso che oggetto del pignoramento sia la nuda proprietà o l'usufrutto deve sempre indicarsi **l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine**.

Si sottolinea che le indicazioni nel paragrafo in questione sono utilizzate dal giudice per la redazione della ordinanza di vendita: una errata indicazione in ordine all'oggetto potrebbe dunque essere indebitamente recepita nella ordinanza e pregiudicare la validità della vendita.

Il perito, indipendentemente dalla possibile commissione di errori da parte del *software* applicativo fornito per la redazione della perizia, è tenuto a verificare l'esattezza dei dati, intervenendo, se necessario, con le opportune correzioni.

7. REGOLARIZZAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti al perito i seguenti adempimenti:

- qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, il perito, previa richiesta della nomina

di un custode giudiziario, deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA (per tale attività sarà riconosciuto un compenso complessivo di € 200,00);

- quando invece l'immobile **non** risulti **inserito in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), il perito trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

In entrambi i casi il perito farà presente ai creditori ed al giudice la necessità della nomina di un custode giudiziario per la sottoscrizione, in sostituzione del debitore esecutato, delle relative dichiarazioni.

8. SOSPENSIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Secondo la nuova prassi di questo Tribunale, al momento del deposito dell'istanza di vendita con la documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c., il giudice dell'esecuzione provvede all'immediata nomina del perito ed alla contestuale fissazione della prima udienza di comparizione, e ciò per evidenti motivi di maggiore snellezza della procedura.

Il corretto e tempestivo svolgimento delle operazioni peritali (in tempo utile per consentire il deposito dell'elaborato almeno un mese prima dell'udienza già fissata), diviene, in questo quadro organizzativo, elemento essenziale, atteso che qualsiasi ritardo comporta poi la necessità di rinviare l'udienza già fissata.

La sospensione delle operazioni peritali può essere disposta soltanto dal giudice con suo provvedimento.

Tuttavia, allo scopo di evitare di gravare la procedura di spese, il perito è autorizzato a sospendere temporaneamente e con effetto immediato le operazioni peritali, in attesa del provvedimento del giudice, nei seguenti casi:

1. Pignoramento gravante su un bene che risulta alienato a terzi con atto trascritto prima del pignoramento;
2. Richiesta di sospensione da parte di tutti i creditori intervenuti nel processo e muniti di titolo esecutivo (non rileva il parere dei creditori non muniti di titolo esecutivo)
3. Richiesta di sospensione delle operazioni peritali **proveniente dal solo creditore procedente, senza che sia noto il parere di eventuali altri creditori muniti di titolo**. In tale caso, il perito sospende le operazioni per **giorni 30** ed avverte tempestivamente il richiedente che, se entro tale termine non gli verrà comunicato un formale provvedimento del giudice, le operazioni riprenderanno. Alla scadenza del termine, il perito darà notizia della ripresa delle operazioni al creditore procedente a mezzo fax e continuerà quindi la sua opera.

In nessun altro caso il perito è autorizzato a sospendere, anche temporaneamente, le operazioni peritali

9. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PERIZIA.

Alla perizia devono essere allegati, tra l'altro, i seguenti documenti:

- **Scheda catastale (o planimetria)** -Il perito deve acquisire copia della scheda catastale. Qualora presso l'U.T.E. non sia reperibile la scheda catastale e una planimetria dell'immobile non sia acquisibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale o rivolgendosi al notaio che ha redatto l'atto di provenienza oppure la scheda catastale o la planimetria disponibile risultino non conformi allo stato attuale del bene, il perito deve **redigere una planimetria** (per tale attività sarà riconosciuto un compenso di € 300,00). La copia della scheda catastale (o della planimetria) deve essere, **mediante utilizzo dello scanner, anche trasfusa in un floppy disk** da allegare alla perizia unitamente ai documenti cartacei.
- **Visura catastale attuale**
- **Copia della concessione o licenza edilizia o condono o concessione in sanatoria** (se l'immobile è successivo al 1967)
- **Copia dell'atto di provenienza.**- Il Perito deve in ogni caso allegare alla perizia (sia all'originale sia alle copie) copia dell'atto (e non della sola nota di trascrizione) in forza del quale il debitore esecutato (eventualmente insieme ai comproprietari) ha acquistato la proprietà del bene. L'atto potrà essere chiesto in copia semplice al notaio che lo ha redatto oppure acquisito, sempre in copia semplice, presso i Registri Immobiliari. Per l'acquisizione di tale documento al perito potrà essere riconosciuta una spesa di €15,00, oltre I.V.A., (il parametro è rappresentato dall'importo richiesto per tale servizio dalla società Avitalia s.r.l. che collabora con il Tribunale di Monza per le trascrizioni e cancellazioni relative a tutte le vendite immobiliari). E' facoltà del perito rivolgersi alla predetta società od a terzi ponendo a carico della procedura l'anticipazione effettuata nel limite dell'importo indicato.
- **Dichiarazioni del terzo occupante e copia dell'eventuale contratto di locazione.**- Il perito deve allegare le dichiarazioni rese dal terzo sull'apposito modulo, nonché, ove esistente, copia del contratto di locazione in forza del quale il terzo occupa l'immobile. Sarà altresì allegata **tutta la documentazione fornita dal terzo** al fine di dimostrare l'inizio della detenzione in data anteriore al pignoramento (bollette di forniture, certificati di residenza storici ecc.).

10. TRASMISSIONE E DEPOSITO DI COPIA DELLA PERIZIA

Copia della Perizia deve essere trasmessa alle parti (quindi al debitore, al creditore procedente nonché a **tutti i creditori intervenuti**) almeno **30 giorni prima dell'udienza**. La trasmissione ai creditori può avvenire a mezzo fax, posta, posta elettronica.

Entro lo stesso termine va depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari l'originale della perizia, completa di tutti gli allegati e copia su floppy disk (compresa la planimetria).

Unitamente all'originale il perito deposita la **documentazione che dimostra la trasmissione delle copie alle parti** unitamente ad una **dichiarazione in cui, per ciascuna parte, indica la data di spedizione**.

11. RIEPILOGO SINTETICO DEI TERMINI CHE IL PERITO DEVE RISPETTARE:

entro 30 giorni dall'assunzione dell'incarico	inizio delle operazioni peritali;
entro 45 giorni dall'assunzione dell'incarico	deposito presso l'Ufficio Cancelleria delle esecuzioni immobiliari di : <ul style="list-style-type: none">• bozza del biglietto di cancelleria , con tutti gli indirizzi in calce, che la Cancelleria dovrà inviare al debitore, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori non intervenuti con diritto di prelazione risultante dai registri immobiliari e ai comproprietari• prospetto per la verifica della completezza della documentazione ipocatastale prodotta dalle parti e delle notificazioni ex artt.498 e 599 c.p.c. che devono essere effettuate dal creditore pignorante
non oltre 30 giorni prima dell'udienza ex art.569 c.p.c.	deposito della perizia e trasmissione della stessa alle parti

Lodi, 19/12/2003

Il Presidente di Sezione
dr. Biagio Meli

Il Giudice
dr.ssa Paola Artusi

Il Giudice
dr.ssa Isabella Ciriaco

Il Giudice
dr.ssa Stefania Calò

R.G. ES.IMM. _____

TRIBUNALE DI LODI
DICHIARAZIONI DEL TERZO OCCUPANTE

Il sottoscritto _____

nato a _____ in data _____

DICHIARA

Di occupare l'immobile in _____ :

- A titolo gratuito
- Pagando per tale occupazione la somma di lire _____ mensili.

Prende atto che da oggi in avanti, ai sensi dell'art. 2912 cod.civ., dovrà versare tali somme unicamente al Tribunale, su conto corrente intestato alla Procedura esecutiva i cui estremi saranno successivamente comunicati e che pertanto dovrà sospendere il pagamento in favore del proprietario.

Dichiara inoltre:

- Di avere a suo favore un contratto di locazione scritto e registrato, che esibisce
- Di non avere contratto di locazione scritto e registrato; di avere iniziato a occupare l'immobile in data _____, come risulta dai seguenti documenti:
 - Bollette luce, acqua, gas, telefono
 - Certificato di residenza storico
 - Fatture o ricevute di pagamento annotate in contabilità

CHIEDE

Autorizzazione a restare nella detenzione dell'immobile.

data: _____

firma: _____

N. _____ / _____ R.G.E.

TRIBUNALE DI LODI
Ufficio Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari
VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

Oggi _____, innanzi al giudice dr. _____, è comparso il perito

_____ già nominato, il quale dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento di rito.

Il giudice

autorizza il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali"; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

pone all'esperto il seguente quesito:

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE E AI COMPROPRIETARI, ED A MEZZO FAX AI CREDITORI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:
 - a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ovvero facenti parte del compendio fallimentare ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - b. 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 e successivi condoni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - c. All'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 ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
2. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni (ALLEGATO "A"):
 - L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti 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; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto o da un numero e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
 - Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. 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;
 - Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; **ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi 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**; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunchè sino alla acquisizione dei suindicati elementi;
 - I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;

- Atti di asservimento urbanistici 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, assegnazione al coniuge, ecc.)

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Per eventuali difformità urbanistico-catastali:
- Difformità urbanistico-edilizie
- Difformità Catastali

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione(es. spese condominiali ordinarie);
 - 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
 - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
 - La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso 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 e successivi condoni dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), 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, Str.Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione.Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico.Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
 - Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, 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, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
 - Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.
3. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; ALLEGHI ALTRESI' **gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali) e attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.**
4. DEPOSITI la perizia in numero di una copia oltre l'originale, copie complete dei relativi allegati;
5. DEPOSITI altresì due floppy disk formato 1.44., contenenti ciascuno i seguenti files:
- a. File contenente la perizia relativa al singolo lotto (indicaz.:Perizia);
 - b. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.:Planim);

- c. File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicaz.:Foto);
d. File (indicaz.: Avvisi) contenente la bozza dell'avviso di Cancelleria con il nominativo e la residenza dei debitori e dei comproprietari, nonché il nominativo e il domicilio eletto dei creditori procedenti e intervenuti e dei creditori aventi diritto di prelazione, redatto come segue:

LOTTO 1-COMPROPRIETARIO: Tizio, residente in Monza, via Prina 300

LOTTO 1-CREDITORE: Caio, residente in Milano, via Zucchi 12

Tali file saranno denominati come segue: "E" o "F", a seconda che la procedura sia una esecuzione o un fallimento;

6. DEPOSITI entro 45 giorni da oggi, alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, la bozza di cui al punto 5-D, in cartaceo, con allegate una copia del provvedimento di nomina del perito e di contestuale fissazione della udienza (affinché la Cancelleria possa predisporre le comunicazioni di legge);
7. SEGNALI tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata;
8. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e alleggi all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;
9. **Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;**
10. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
12. **Riferisca immediatamente al giudice di 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.**
13. Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a un mese prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

L'esperto è autorizzato dal giudice a ritirare dal fascicolo i documenti necessari all'espletamento dell'incarico.

L'Esperto

Il Giudice

Si dà atto che il perito ritira i seguenti documenti:

- | | | | |
|---|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Atto di Pignoramento | <input type="checkbox"/> Certificato Notarile | <input type="checkbox"/> Estratto di mappa | <input type="checkbox"/> Certificato catastale attuale |
| <input type="checkbox"/> Certificato ipotecario | <input type="checkbox"/> Certificato di destinazione urbanistica | | <input type="checkbox"/> Certificato storico ventennale |
| <input type="checkbox"/> Scheda catastale | <input type="checkbox"/> Affissione all' Albo del Tribunale | | <input type="checkbox"/> Pubblicazione sul Fal |
| <input type="checkbox"/> Avviso ai cred. iscritti | <input type="checkbox"/> Avviso ai comproprietari | | <input type="checkbox"/> Sottofascicolo Interventuti |

Lodi, _____

L'Esperto

La Cancelleria

Si attesta la restituzione dei documenti sopra indicati

Lodi, _____

La Cancelleria



N _____ R.G.E.

TRIBUNALE DI LODI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO

Nella procedura esecutiva immobiliare promossa da

nei confronti di

Il Cancelliere della Sezione Esecuzioni Immobiliari comunica, ad ogni effetto e conseguenza di legge, l'allegato provvedimento.

Si notificchi a:

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE:

CREDITORI INTERVENUTI:

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI:

COMPROPRIETARI:

Lodi, _____

Il Cancelliere

p

TRIBUNALE DI LODI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. *drssa*

N. / RGE

ESPERTO

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE

COMPROPRIETARIO _____

DATA PIGNORAMENTO _____

DATA TRASCRIZIONE _____

IMMOBILE PIGNORATO

ALTRE ANNOTAZIONI

CREDITORI ISCRITTI

Intervenuti

Non intervenuti

12. _____

CREDITORE PROCEDENTE

2. _____

3. _____

4. _____

5. _____

6. _____

7. _____

8. _____

ALTRI INTERVENUTI

DATA _____

L'ESPERTO _____