CONFERIMENTO DI INCARICO AL PERITO STIMATORE DI BENI IMMOBILI IN PROCEDURA FALLIMENTARE

SI DISPONE CHE IL PERITO ADEMPIA ALLE SEGUENTI INCOMBENZE:

**ACCEDA fisicamente al bene**, verificandone la consistenza esterna ed interna.

**PROVVEDA** esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria,

1. Alla esatta individuazione dei beni acquisiti al fallimento 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;
2. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione della certificazione urbanistica;
3. 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;
4. Nell’incarico rientrano anche la verifica dei dati catastali, dei gravami, e l’allegazione di CDU –ove necessario- da effettuarsi al momento della predisposizione del DT e su richiesta del delegato alla vendita.

4). **REDIGA** quindi, in fascicoletti separati, tante **relazioni di stima** quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

* 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 nella relazione, da una lettera dell’alfabeto 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 alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;
* I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
* 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, ecc.)
* Iscrizioni
* Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
* 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;
* 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 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 anzichè 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;
* in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
* 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.

5) . **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima almeno 4 fotografie esterne del bene e almeno 6 interne, nonchè 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;

**\*LA PERIZIA DOVRA’ ESSERE REDATTA A MEZZO DEL PROGRAMMA EFISYSTEM ( disponibile dal sito procedure.tribunali.net): tale indicazione e’ vincolante per il perito, pena la mancata liquidazione del compenso.**

6). **DEPOSITI** la perizia completa dei relativi allegati esclusivamente in forma telematica presso il curatore che a sua volta la depositera’ nel fascicolo telematico.

Ferrara IL Curatore

 Il Perito