

FEDERGEOMETRI Emilia Romagna

- Commissione permanente di studio materie tecnico-giuridiche.

ASSOCIAZIONE NOTARILE di Reggio Emilia

- UFFICIO CENTRALE – PROCEDURE ESECUTIVE

ASSOCIAZIONE DEI GEOMETRI della provincia di Reggio Emilia

***indicazioni sulla redazione delle perizie
relative ad esecuzioni immobiliari - fallimenti***

redatta in occasione del Corso a finanziamento europeo n. 2095 dell'anno 2000
approvato dalla Giunta Provinciale di Reggio Emilia con delibera 190 in data 27.06.2000
presentata ufficialmente presso il Tribunale di Reggio Emilia
in data 19.03.2002 alla presenza dei Giudici Massimiliano Cenni e Francesco Parisoli
aggiornamento: aprile 2003

@ @ @

i campi evidenziati sono sempre da compilare.

le annotazioni della scrivente Commissione CTU Federgeometri sono in corsivo.

i capitoli sono in maiuscolo.

INTESTAZIONE:

Tribunale di

Esecuzione immobiliare (fallimento o causa n...)

esecutato (convenuto)

procedente (curatore- attore)

giudice delegato

dati e recapiti del ctu

E' opportuno suddividere lo svolgimento della perizia in due parti principali, una premessa, dove vengono indicati i dati generali inerenti la procedura, e la perizia vera e propria che riguarda il bene o i beni in vendita.

PREMESSA

A) **Dati dell'esecutato.** *I dati sull'esecutato dovrebbero esservi forniti al momento dell'incarico, ma non è da escludere che questi dati non siano più aggiornati: una ricerca in proposito da parte vostra sarebbe preziosa. Nell'impossibilità di reperire e di conseguenza informare il debitore dell'inizio della vostra attività (formalità che considero utile), provvederei ad informarmi presso il Comune dove il debitore ha avuto l'ultima residenza nota.*

Pur non attenendo specificatamente all'incarico ricevuto, è evidente come allo stato attuale delle cose il consulente tecnico è la prima persona che il debitore incontra molto tempo dopo "aver appreso" di essere oggetto di una procedura di esproprio. Mi è stato detto che tante sono le domande ricevute, e non sempre si è in grado di darvi risposta (abbiamo prima delineato nelle sue grandi linee lo svolgimento del processo esecutivo nel suo concreto svolgimento), ma è bene raccogliere dallo stesso informazioni che sono utilissime al proficuo prosieguito della procedura:

mi riferisco ai dati sull'esecutato: nome e cognome, data di nascita, ATTUALE indirizzo, n. telefonico, stato civile, regime patrimoniale della famiglia (questi dati non sono sempre presenti nel fascicolo, o spesso non aggiornati. Sono necessari per informare il debitore che in tale giorno si dovrà provvedere ad un sopralluogo da parte di potenziali acquirenti (IVG), per poterlo informare circa la data della vendita e dopo che questa è avvenuta, per invitare il debitore a sottoscrivere la dichiarazione Invim, invito scritto che costituisce un obbligo (ai sensi dell'art. 18 DPR 643/72), invito da allegare, in caso di non ottemperanza, al decreto di trasferimento e da comunicare all'Ufficio delle Entrate. E' inoltre necessario indicarne i dati nella denuncia di cessione fabbricato.

*** comproprietari** *Ma ancora, se possibile, raccoglierei dati (più generici) dei comproprietari (o dei confinanti nel caso di terreni) per poterli contattare per verificarne un loro interesse all'acquisto della quota posta in vendita o del terreno confinante;*

ma ancora, se possibile, raccoglierei dati (più generici) dei comproprietari o dei confinanti nel caso di terreni) per poterli contattare per verificarne un loro interesse all'acquisto della quota in vendita o del terreno confinante;

Ciò è nei nostri poteri, ritengo, richiamando la Legge (art. 191 Cpc) là dove dice che il consulente "può essere autorizzato a domandare chiarimenti alle parti, ad assumere informazione da terzi..."

Lo stesso dicasi per chi occupa attualmente l'immobile: *(è evidente l'importanza di questo dato per il futuro acquirente, se potrà entrare in possesso del bene al momento del decreto di trasferimento o se al contrario dovrà notificare precetto di rilascio di immobile e successivamente atto (spesso atti successivi) del tempo di rilascio di immobile, attività svolta da Ufficiale Giudiziario, eventualmente assistito dalla forza pubblica in caso di reiterata non ottemperanza all'ordine di rilascio del Giudice contenuto nel decreto di trasferimento.*

Non dimenticarsi in questi casi (di occupazione dell'immobile) di richiedere e riportare nella relazione il titolo in base al quale la persona, se diversa dall'esecutato, occupa l'immobile, (tenendo conto delle opportunità o meno del titolo stesso alla procedura, art. 2923 C.C.), ed ottenere informazioni sul destinatario di somme versate a titolo di locazione: queste debbono essere sempre versate a chi è nominato custode (art. 559 cpc), sia questo il debitore stesso od altri, se versate al debitore ricordargli che questi, se è custode del bene, è tenuto a rendere il conto a norma dell'art. 593 cpc. Nel caso che la persona che occupa l'immobile, se persona diversa dal debitore, non fornisca i dati richiesti circa il titolo in base al quale occupa, indicare la circostanza espressamente nella relazione.

Anche qui ritengo possa richiamarsi la norma del codice di procedura civile (artt.194) che prevede che il consulente possa procedere ad "indagini utili al raggiungimento dei diversi scopi a cui la perizia tende ..."

Alcuni di questi ulteriori elementi possono essere esposti nella parte finale della relazione, come informazioni utili al miglior raggiungimento dello scopo per il quale la perizia viene redatta. E' importante ripetere di tenere sempre presente lo scopo che si prefigge e per il quale (per meglio dire per i quali) si è stati incaricati di redigere la perizia: individuare e valutare il bene innanzitutto, indirettamente per agevolare la vendita, fornendo tutti i dati che successivamente possono essere richiesti dagli interessati.

B) Accertamento della corrispondenza dei beni immobili di cui all'atto di pignoramento con gli immobili poi descritti nella perizia.

Non dobbiamo dare per scontato che nel momento in cui si è incaricati di procedere alla predisposizione della perizia, il diritto sull'immobile in capo al soggetto esecutato sia già stato verificato esaurientemente (a questo servono i certificati ipocatastali o il certificato notarile). Tenuto inoltre conto che spesso il bene non è correttamente accatastato, o che nel tempo intercorso dalla data del pignoramento al momento in cui eseguite la perizia possono essere intervenute variazioni, e' bene esporre in questa parte della relazione la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento con quelli che saranno successivamente riportati al punto 3 della relazione, evidenziando e motivando eventuali divergenze e conseguente necessita' di aggiornamento, tenuto conto che questo aggiornamento puo' essere indispensabile per procedere alla vendita, oppure che puo' essere disposto anche successivamente al trasferimento. Nel primo caso richiedere l'autorizzazione all'espletamento delle pratiche necessarie, nel secondo caso individuare procedure e costi che dovrà accollarsi il futuro acquirente. In proposito, se sussistono dubbi, contattare il Notaio delegato.

Può aversi il caso che le ipoteche siano state iscritte su terreni, successivamente edificati, e che il pignoramento riguardi ad esempio un appartamento: in virtù della caratteristica propria del diritto di ipoteca, questa naturalmente avrà per oggetto anche ciò che sul terreno è stato successivamente edificato: occorre pertanto una misura ampliata ai terreni sul mappale urbano interessato, per accertare la corrispondenza tra il terreno pignorato e l'immobile che sullo stesso è stato successivamente costruito. In questa parte della perizia è opportuno pertanto esporre la "storia" catastale del bene per la parte che a noi interessa: corrispondenza tra i dati indicati nel pignoramento e dati attuali. E' infatti bene che, per chiarezza espositiva, nella parte di perizia dedicata alla situazione catastale (al punto 3), siano esattamente indicati solamente i dati che dovranno essere riportati, prima nell'avviso d'asta (art.576 C.p.c.9), poi nel decreto di trasferimento(art.586 C.p.c.).

C) La (eventuale) suddivisione in lotti.

Suddivisione in lotti: potrà procedersi alla stima in uno o più lotti secondo la situazione esistente, ma potrebbe in alcuni casi essere utile suggerire, per un miglior realizzo, un frazionamento: ciò comporterebbe una serie di operazioni con tempi e costi sensibili gravanti sull'esecuzione, e non richiesti. In questi casi è sempre necessario sentire al riguardo il Giudice o il Notaio e soprattutto la parte precedente, per gli stessi motivi più sopra ricordati. (fino al momento della vendita è questi che deve sostenere i costi del procedimento, salvo rivalersi in sede di riparto, quando queste spese verranno considerate in precedenza in quanto sostenute a favore della procedura, vale a dire a favore di tutti indistintamente i creditori concorrenti).

Per i beni indivisi valutare la fattibilità di una divisione del bene. Anche in questo caso occorre confrontarsi con le parti interessate.

Nell'ipotesi di vendita in più lotti, indicarne innanzitutto il numero (ma non la descrizione, da svolgersi nella parte a ciascuno di essi riservata!), si proceda ad esporre le ragioni per le quali si è ritenuto opportuno procedere alla suddivisione, tenuto conto del risultato che ci si deve proporre è quello della maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico.

Si tratta di temperare obiettivi a volte tra loro divergenti, scegliendo e motivando la decisione infine adottata. Nel caso di vendita per lotti può rendersi necessario il relativo frazionamento, e riportare i dati catastali per ciascun lotto.

Nel caso di inerzia delle parti interessate (il creditore ed il debitore) limitarsi ad esporre che sarebbe stato utile un frazionamento, ma che questo, richiedendo tempo e spese ulteriori, non si è potuto realizzare. (E' successo che dopo alcuni esperimenti d'asta infruttuosi si è deciso di operare secondo il consiglio del perito).

Lotto I

Per ogni lotto, anche se potrà aversi ripetizione "identica" di alcuni dati (es. la provenienza) è bene procedere secondo questo schema "completo", che è pertanto valido anche per la vendita in lotto unico.

Non dimentichiamo infatti che spesso ogni lotto avrà poi vita autonoma, dando luogo a distinti decreti di trasferimento, quasi sempre in tempi diversi e a soggetti diversi.

1) Ubicazione dell'immobile.

E' la prima ovvia domanda che attende risposta: dove si trova l'immobile?

Deve essere tesa ad individuare con precisione il luogo in cui si trova l'immobile, è quindi necessario indicarne il Comune, la via il numero civico, suggerimenti per la localizzazione concreta in caso di difficoltà individuazione, eventuali ulteriori dati solo se ritenuti utili (abitazione ubicata nel centro storico, capannone in zona industriale o vicino ad importante asse viario, fabbricato posto in località di villeggiatura o di pregio paesaggistico etc.etc: qui ci troviamo di fronte ad un caso in cui, senza venir meno ai propri doveri, si possono enfatizzare se sussistenti, tutti quegli aspetti positivi che possono invogliare il potenziale acquirente: al contrario direi di sorvolare su aspetti meno positivi, in quanto sappiamo che in ogni caso l'interessato ha modo di valutare personalmente lo stato di fatto. Si tratta di accorgimenti di natura "commerciale" che ritengo consentiti, da inserire nella pubblicità: non si tratta certo di nascondere vizi o difformità, che al contrario vanno evidenziati, ma di aspetti secondari e comunque facilmente accertabili (esempio, appartamento posto in prossimità di strada ad intenso traffico).

2. Descrizione

a) Nei fabbricati deve essere innanzitutto evidenziata la loro composizione (tipo ag. Immobiliare) deve poter essere riportata nell'avviso di vendita ed infine nell'atto che trasferisce la proprietà (il decreto di trasferimento).

b) Descrizione della "composizione" necessaria ai fini della redazione della denuncia di fabbricato. E' un'ulteriore "descrizione", necessaria ai sensi dell'art. 12 del D.L.21.3.1978 n.59 convertito in Legge 18.5.1978 n. 191 (All.6). Ai fini della compilazione della comunicazione della cessione di fabbricato, (vedere modulo relativo), la perizia dovrà contenere i dati necessari: che sono: il piano dell'abitazione, il numero delle scale d'accesso di cui è dotato l'immobile, il numero degli ingressi (uno o più, dai quali possa accedere agli appartamenti o agli altri locali ceduti) ed il numero dei "vani" e degli "accessori", tenendo presente che per le abitazioni sono considerati vani le sale da pranzo e le camere da letto; accessori sono il bagno, la cucina, il corridoio, il ripostiglio il solaio il garage la cantina. Tutte le stanze inerenti capannoni, negozi ed uffici sono considerate "accessori".

c) Descrizione vera e propria. Poi si passerà ad una più approfondita descrizione del bene, se ha caratteristiche di pregio etc, dovrà fornire indicazioni sullo stato di manutenzione, e sommariamente delle opere necessarie al ripristino della funzionalità (se ve ne sono, ma non ai fini della loro conformità urbanistica, valutazione che deve essere riportata nella parte specifica ai punti 7 e 8).

Il fine di questa descrizione è duplice: da una parte è quello di "fotografare" il bene di cui si parla, (senza dimenticarsi delle vere fotografie da allegare alla perizia) soprattutto fornendo eventuali valutazioni se queste hanno rilevanza e sono dotate di un certo carattere oggettivo e rilevante allo scopo di ragguagliare il possibile acquirente su ciò che andrà ad acquistare, tenuto conto che solitamente l'interessato procederà poi personalmente ad un sopralluogo prima di decidersi all'acquisto (r. alla partecipazione all'asta). Si può pertanto evitare una descrizione troppo analitica. Per gli interventi ritenuti utili o necessari, utilizzare se possibile formule sintetiche del tipo: l'impianto elettrico necessita di normale adattamento alle norme vigenti.

3. Dati catastali

Devono essere attuali, aggiornati, idonei al trasferimento dell'immobile. Se necessario provvedere al loro aggiornamento. Bisogna poi produrre, come allegato alla perizia, visura catastale aggiornata, unitamente al foglio di mappa ed alla planimetria. Certamente la corretta ed attuale individuazione catastale del bene è elemento imprescindibile dell'opera svolta dal perito. In mancanza e se non ottiene il consenso ad adeguarla, e se non è indispensabile al trasferimento del bene, indicare al successivo punto 8) ciò a cui dovrà provvedere il futuro acquirente. I dati catastali debbono comunque essere idonei ad individuare il bene posto in vendita, e dovranno essere evidenziati i dati da inserire prima nell'avviso di vendita e poi nel decreto di trasferimento. Partita, foglio, mappale subalterno etc. In definitiva i dati risultanti dal certificato catastale allegato alla perizia.

4. Confini

Vedere norme del Codice Civile in proposito: si devono indicare almeno tre confini, partendo da nord e procedendo verso destra.

5. Provenienza dell'immobile

E' l'atto giuridico (compravendita, successione, donazione etc.), del quale dovranno essere indicati gli estremi (Notaio rogante, data, n. di repertorio, data di registrazione, data della trascrizione e n. di registro generale e particolare) con il quale il soggetto esecutato ha acquistato il diritto (di proprietà di usufrutto, etc.) successivamente espropriato: nei certificati prodotti ex art. 567 C.p.c. è riportata la nota di trascrizione dell'atto, ma non è allegata la copia dell'atto vera e propria. (Tale copia può essere richiesta al Notaio che ha stipulato l'atto o all'Archivio Notarile).

Indicare in questa parte della relazione l'esistenza e la natura di diritti reali che limitano (o favoriscono) la disponibilità del bene espropriato. Servitù, usufrutto, abitazione etc., indicando i dati dei beneficiari.

6. Rapporti di conduzione e locazione

Questo è uno degli elementi più essenziali per chi è interessato all'acquisto, per ovvie ragioni.

I casi sono tre: 1) l'immobile può essere libero (da persone ma non da cose: indicare la presenza di eventuali mobili presenti elencandone la natura e la qualità, 2) può essere occupato dall'esecutato, 3) può essere occupato da altra persona (o soggetto giuridico, ovviamente). In quest'ultimo caso valgono le considerazioni precedentemente esposte, che vanno evidenziate in questa parte della relazione.

7. Valutazione edilizia ed urbanistica.

Si tratta di esporre le notizie riguardanti, in caso di terreni, la loro destinazione, desumibile dal CDU "attuale" che dovrebbe già essere allegato agli atti della procedura, o, in caso di fabbricati, la loro storia "urbanistico/edilizia". Sappiamo che, allo scopo di eliminare e regolamentare l'urbanizzazione, l'ordinamento giuridico ha posto svariate norme che limitano e disciplinano il diritto del proprietario a costruire. Ciò che occorre conoscere è se queste norme sono state rispettate o meno.

E' quindi necessario indicare innanzitutto il numero e la data della concessione, se all'epoca in cui l'edificio è stato costruito era già necessaria, la data di inizio e di ultimazione dei lavori, l'abitabilità o agibilità, i dati su eventuali concessioni in sanatoria etc..

E' capitato anche a noi di dover richiedere tali indicazioni ad Uffici Tecnici Comunali: vi è stata sempre fatta effettiva collaborazione, (ricordarsi di fare sempre presente che si agisce per conto del Tribunale). Se presso gli Uffici la documentazione non è reperibile, o questa non è completa, o non si riesce comunque ad ottenerla, evidenziarlo nella perizia.

8. Adempimenti necessari ai fini urbanistico/edilizio e catastale

Individuati eventuali "vizi" urbanistico/edilizi, esporre il procedimento di "sanabilità" e relativi costi.

Se l'immobile presenta difformità sanabili, con il preventivo assenso del creditore si può prevedere alla loro "sanatoria", in caso contrario, nella definizione del prezzo dovrà tenersi conto (ed evidenziare) delle spese cui andrà incontro l'acquirente per sanare la posizione. (Ex art. 17L.47/85, entro 120gg. Dalla data della notifica dell'avvenuto perfezionamento del decreto di trasferimento).

9. Valori iniziali e finali ai fini della dichiarazione Invim od altri parametri richiesti di tipo fiscale

Se si hanno dubbi contattare il notaio delegato.

10. Prezzo di mercato dell'immobile

viene determinato il valore di mercato, giustificato da indagini ed analisi d'andamento, con determinazione delle quote dei diritti reali gravanti (usufrutto, uso, abitazione) nonché determinazione della svalutazione in caso di quota parziale indivisa dell'intero.

11. altre notizie

occorre segnalare al magistrato ogni e qualsiasi anomalia o particolarità non meglio sopra specificata e prevista nei capitoli precedenti.

La presente traccia esaustiva di relazione paritale viene aggiornata costantemente: chi avesse cortesi suggerimenti od osservazioni e' pregato di contattare Federgeometri a portale www.federgeometri.org, che anticipatamente ringrazia.

Un particolare ringraziamento al dott. Pietro Meglioli funzionario dell'Associazione Notarile di Reggio Emilia ed al presidente della stessa dott. Maura Manghi, ai Giudici Cenni e Parisoli, delegati ad esecuzioni e fallimenti presso il Tribunale di Reggio Emilia, all'Ente di Formazione Professionale Edile ed al direttore dello stesso dott. Alberto Zanni, a tutti coloro che hanno contribuito alla buona riuscita del Corso Europeo n. 2095.2000 con il proprio apporto.