



SEMINARIO DI FORMAZIONE



RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DELL'ESPERTO PER LA STIMA DI IMMOBILI

*6 luglio 2012
ore 15:30-19:30*

*13 luglio 2012
ore 15:30-19:30*

**SALA CONFERENZE "DE ANGELIS"
ORDINE DEGLI INGEGNERI
VIA SALVATORE MARANO 15 SALERNO**

AGENDA

6 luglio 2012

SALUTI

ING. VINCENZO CORRADINO

Presidente Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno

INTERVENTO

DR. ALESSANDRO BRANCACCIO

Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Salerno

DIBATTITO (Moderatore)

ING. ANTONIO MASTURZO

Segretario Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno

13 luglio 2012

INTERVENTI

DR. ALESSANDRO BRANCACCIO

Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Salerno

LYBRA srl

Forme di Pubblicità art. 490 c.p.c.

DIBATTITO (Moderatore)

ING. ANTONIO MASTURZO

Segretario Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno

Segreteria Organizzativa

Ordine degli Ingegneri di Salerno

Trav. S. Marano, 15 - 84123 Salerno

Tel 089.224955

Iscrizioni, entro il 5 luglio 2012, mediante

Fax 089.241988

email segreteria@ordineingsa.it

PROGRAMMA

§ 1. L'esperto risponde esclusivamente al giudice che gli affida l'incarico; pertanto, ogni richiesta di sospensione o differimento delle operazioni di consulenza va indirizzata al giudice ed il consulente, in difetto di espressa disposizione del giudice medesimo, deve continuare nelle sue operazioni. Non sono ammissibili interferenze sull'esperto ad opera delle parti (costituite o meno). In nessun caso l'esperto sospende o ritarda, quindi, le sue indagini su richiesta o invito di parte.

§ 2. Il termine per la consegna è ordinatorio. Sono ammesse proroghe, ma soltanto in via eccezionale e comunque se richieste prima della scadenza e, in caso di accoglimento, con obbligo di comunicazione alle parti. La consegna oltre il termine comporta la decurtazione dell'onorario in ragione del 25%. Per legge, il termine definitivo è al 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto di nomina.

§ 3. È previsto nel verbale di conferimento dell'incarico che l'esperto chieda ed ottenga autorizzazione:a) al ritiro della produzione di parte ed all'estrazione di copia dei verbali di causa; b) all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità; c) ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; d) ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; e) ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. L'esperto, ove occorra, è, sin d'ora, autorizzato a delegare il collaboratore a svolgere indagini tecniche e a reperire documentazione presso i pubblici uffici competenti, indicandone, a tal fine, le generalità (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, titolo professionale, cod. fisc.);

§ 4. Viene accordato un acconto pari ad € 500,00, a provvisorio carico del creditore procedente o di quello che ha instato per la vendita. Il provvedimento di liquidazione costituisce di per sé titolo esecutivo e consente all'esperto di porlo in esecuzione direttamente contro il creditore; quanto alle operazioni, esse non possono essere procrastinate, attesa la ristrettezza dei tempi.

§ 5. L'esperto prosegue nelle operazioni anche senza la presenza dell'Ufficio, come da avviso che comunicherà tempestivamente alle parti, in ogni caso, procurandosi gli indirizzi dei soggetti a cui deve effettuare la comunicazione.

§ 6. L'esperto può avvalersi di un collaboratore, per operazioni materiali o di misurazione, se questo si rivela assolutamente indispensabile. Va indicata la specifica ragione per la quale eventualmente si faccia ricorso ad un altro professionista pure iscritto all'Albo dei C.T.U.. E' comunque necessario presentare tra i documenti giustificativi delle spese sostenute per pagare il collaboratore una fattura o ricevuta equipollente.

§ 7. L'esperto è autorizzato all'uso di mezzo proprio, ma soltanto per recarsi in luoghi distanti almeno dieci km da quello di sua residenza e comunque con esonero della P.A. da ogni responsabilità.

§ 8. I quesiti POSTI all'esperto sono i seguenti: 1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12; 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: 4. identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.; 5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti; 6. valuti la possibilità di

una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro; 7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, 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, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento; 8. determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.; 9. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione 10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem); 11. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni; 12. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato; 13. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono; 14. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise. 15. quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato; 16. corredi la

relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta; 17. estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

§ 9. Inoltre, l'esperto, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore – e a quest'ultimo anche se non costituito – e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari. Invita, altresì l'esperto ad allegare all'originale della perizia da depositare in Cancelleria l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

§ 10. L'esperto è, altresì, autorizzato, sin d'ora, ove occorra (ad esempio, quando non gli sia stato consentito, anche con condotte meramente omissive, l'espletamento delle attività peritali), a richiedere l'ausilio della forza pubblica territorialmente competente (Carabinieri, Polizia di Stato, Guardia di Finanza) e ad avvalersi di un artigiano per accedere agli immobili pignorati, sicché è espressamente dispensato dal formulare apposita istanza all'Ufficio. In casi del genere, dovrà previamente compulsare la forza pubblica competente per territorio e, ottenuta da questa l'indicazione della data di disponibilità, preannunciare l'accesso al debitore o a qualunque occupante

dei beni da stimare con idonea comunicazione scritta e preavviso di almeno dieci giorni, in analogia con quanto disposto dall'art. 608 cod. proc. civ., ma accedendo poi sui luoghi senza bisogno del ministero dell'ufficiale giudiziario.

§ 11. La mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione, poiché l'incarico si ha per non espletato, con conseguente invito formale al completamento. Il tempo necessario per il completamento – in difetto di istanza di proroga presentata prima della scadenza del termine – è computato ai fini del rispetto del termine di consegna.

§ 12. E' indispensabile che la prima identificazione dei beni avvenga secondo quanto indicato nel pignoramento. Non è possibile per l'esperto stimare beni che non rientrano in quest'ultimo, salva espressa autorizzazione del g.e. da richiedersi volta per volta (ma vanno stimati i beni, non espressamente indicati nel pignoramento, che risultino edificati o modificati, anche in difetto di regolarizzazione catastale, su quelli correttamente descritti nel pignoramento stesso: ad es., costruzioni edificate su terreni, edifici diversi rispetto alle risultanze delle mappe catastali, etc.).

§ 13. Le attività di frazionamento, accatastamento etc. vanno espressamente autorizzate; comunque, ai fini della determinazione del compenso, esse non possono autonomamente essere considerate con onorario a vacazione, in quanto serventi all'incarico principale di estimo: ma saranno computate ai fini dell'indicazione di una

maggiorazione (fino al 100%, come previsto dall'art. 52 del D.P.R. 30 maggio 2002, n.115) dell'onorario previsto per l'estimo. Al riguardo, infatti, si precisa che: a) i compensi saranno liquidati esclusivamente mediante l'applicazione del criterio a percentuale previsto dall'art. 13 della Tabella allegata al D.M. GIUST. 30 maggio 2002, concernente le attività di stima, cui, per costante e consolidata giurisprudenza di legittimità, sono riconducibili gli incarichi, di carattere unitario, conferiti nell'ambito dei procedimenti esecutivi immobiliari; b) ai fini della determinazione delle competenze professionali, occorrerà indicare il valore complessivo del compendio immobiliare valutato; c) non saranno accolte istanze di liquidazione ispirate a criteri diversi da quelli stabiliti dalla prefata disposizione normativa e, segnatamente, a metodi di computo incentrati sul tempo impiegato per l'espletamento dell'attività professionale; d) il numero dei quesiti in cui si articola l'incarico, che resta essenzialmente di carattere estimativo, non

consente l'applicazione congiunta dei divergenti ed incompatibili criteri di calcolo degli onorari a percentuale ed a vacanze; e) le spese sostenute, ivi compreso l'eventuale compenso al collaboratore, dovranno essere adeguatamente documentate, ai fini del rimborso;

§ 14. Il reperto fotografico è indispensabile. Il relativo costo sarà peraltro calcolato à forfait. Si fa luogo ad un rimborso à forfait del materiale di cancelleria, mentre i rimborsi per auto propria sono limitati al costo di un quinto del prezzo di un litro di carburante al momento della consegna della relazione per ogni chilometro (e sempre che gli spostamenti siano avvenuti in Comuni distanti almeno dieci chilometri da quello di residenza), per il numero di accessi congruo in relazione all'entità del bene ed alla complessità delle operazioni. Le spese chilometriche, in particolare, dovranno essere comprovate mediante la produzione di certificato attestante la distanza chilometrica tra il luogo di residenza e quello o quelli ove sono ubicati gli immobili da periziare, di copia del libretto di circolazione dell'autoveicolo utilizzato e di autocertificazione che dia conto delle date in cui per espletare l'incarico peritale è stato impiegato l'autoveicolo stesso. In sostituzione della documentazione di cui innanzi, è possibile produrre ricevute di pagamento rilasciate dal distributore di carburante.

§ 15. La relazione – e soprattutto la descrizione finale di cui al quesito 16 – va presentata su supporto informatico in formato testo (o Word per Windows®) e in formato “pdf” (Adobe Acrobat) o equivalente.

§ 16. E' indispensabile che le fotografie siano fornite anche in formato digitale.

Al riguardo, l'esperto può rivolgersi anche a professionisti esterni; fin d'ora, il fornitore della pubblicità elettronica indicato in Cancelleria mette a disposizione i suoi servizi. In entrambi i casi, dietro esposizione di fattura, i costi sono rimborsabili come borsuali. Lo stesso esperto interpella il creditore procedente sulla sua intenzione di realizzare il “tour virtuale” del bene pignorato, in modo tale da consentire – in caso di risposta affermativa – al fornitore della pubblicità di accedere unitamente all'esperto per ritrarre sui luoghi quanto necessario per la realizzazione del medesimo “tour”.

Aspetti pratici per la pubblicazione della relazione di stima in appositi siti internet accreditati Ministero della Giustizia. La tutela della privacy.

§ 17. L'esperto può contattare il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza, in regola con il bollo, e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.

§ 18. Il presente foglio di raccomandazioni viene consegnato in copia – benché informale – all'esperto, che lo firma su altro originale, accluso al verbale di conferimento incarico.