****

**TRIBUNALE DI AVELLINO**

**G.E. DOTT**

**RELAZIONE DELL’ESPERTO NOMINATO**

**Incaricato nella procedura di esecuzione immobiliare n.XX/20YY R.Gen.Es.**

promossa da

**“Creditore Procedente” contro “debitore esecutato”**

Professionista Incaricato

**dott. ing./arch. geom. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

INDICE

**Pag.**

[**§ 1. Incarico** 4](#_Toc131453626)

[**§ 1.1 L’attività espletata: dalla nomina dell’Esperto, Sopralluoghi e deposito della relazione di stima** 4](#_Toc131453627)

[**§ 2. Accertamenti effettuati** 4](#_Toc131453628)

[**§ 3. Descrizione dei beni oggetto di stima: identificazione dei lotti di vendita** 4](#_Toc131453629)

[**§ 3.1 – Gravami** 5](#_Toc131453630)

[**§ 4. DESCRIZIONE DEI BENI: Lotto XX:** **esempio**: descrizione sintetica ed esaustiva 5](#_Toc131453631)

[**§ 4.1 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti .** 6](#_Toc131453632)

[**§ 7. La valorizzazione dei beni** 6](#_Toc131453633)

[**§ 7.1 circa i canoni di locazione dei beni** 7](#_Toc131453634)

**ELENCO ALLEGATI**

Allegato 1: Verbale di Sopralluogo del\_\_\_\_\_\_\_\_;

Allegato 1.1: Verbale di Sopralluogo \_\_\_\_\_\_\_\_\_;

Allegato 1.2: istanza formale di accesso agli atti\_\_\_\_\_\_\_di sollecito per reperimento atti;

Allegato 1.3: eventuale risposta Comune \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

Allegato 2: esempio\_eventuale allegato al titolo abilitativo edilizio condono \_\_\_\_;

Allegato 3: esempio\_concessione edilizia \_\_\_\_\_\_\_;

Allegato 4: esempio\_norme tecniche attuative di piano;

Allegato 5: esempio\_ collaudo opere in cls\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

Allegato 6: esempio\_ agibilità;

Allegato 7: esempio:-------

Allegato 8: esempio:-------

**Allegato 9: scheda sintetica lotto 1;**

**Allegato 10: scheda sintetica lotti da XX a YY;**

**Allegato 11: relazione di stima oscurata (necessaria);**

**Allegato 12-13-14: schede sintetiche oscurate (necessaria).**

**§ 1. Incarico**

Il sottoscritto **dott.ing/arch./geom. \_\_\_\_\_\_\_\_\_**, iscritto all’**Ordine** degli **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** al n. **\_\_\_**, **\_\_\_\_**, con ordinanza dell’**Ill.mo Giudice dell’Esecuzione** veniva incaricato quale **Esperto** nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto e alla data del **\_\_/\_\_/20\_\_** accettava e prestava il giuramento di rito, ricevendo l’incarico il cui contenuto si rimanda agli allegati alla presente.

**§ 1.1 L’attività espletata: dalla nomina dell’Esperto, Sopralluoghi e deposito della relazione di stima**

È utile che l’Esperto ricapitoli per date/eventi tutta l’attività peritale espletata, vale a dire: sopralluoghi, attività peritali congiunte col Custode, istanze varie, proroghe etc.

**§ 2. Accertamenti effettuati**

Gli accertamenti dovranno essere effettuati sia presso gli Uffici ex Conservatoria e Catasto, al fine di verificare la perfetta corrispondenza tra:

1. i beni oggetto di pignoramento così come descritti nell’atto con i diritti reali oggetto di trascrizione o di altra formalità gravante sui beni ( di compendio e d’ausilio per l’Esperto è il caso in cui vi sia la certificazione notarile tra i documenti disponibili nel fascicolo informatico )

e sia presso gli uffici tecnici dei comuni per verificare la corrispondenza tra:

1. i beni oggetto di pignoramento e il complesso della documentazione inerente ai titoli abilitativi edilizi rilasciati sui beni.

Ulteriori accertamenti andranno svolti presso gli Uffici competenti nelle ipotesi in cui gli immobili siano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, come da punto 1, lett, d) del verbale di giuramento-

**§ 3. Descrizione dei beni oggetto di stima: identificazione dei lotti di vendita**

L’esperto dovrà riassumere preferibilmente con un elenco tabellare, così come a seguire riportato, i beni oggetto di valutazione, fornendo le spiegazioni inerenti alla formazione degli eventuali singoli lotti distinti di vendita:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Catasto** | **Titolarità** | **Ubicazione** | **Foglio** | **Particella** | **Sub** | **Classamento** | **Classe** | **Consistenza** | **Rendita** | **Id.Lottto** |
| F | Proprieta' per 1000/1000 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **T** | Proprieta' per 1000/1000- |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**§ 3.1 – Gravami**

L’esperto dovrà riportare utilmente l’elenco delle **formalità**, in forza delle ispezioni ordinarie ipocatastali effettuate anche per via telematica. Una particolare attenzione va dedicata alle formalità pregiudizievoli

Ad esempio:

|  |  |
| --- | --- |
| 1 | ISCRIZIONE del \_\_\_/\_\_\_/2017 - Registro Particolare 25897 Registro Generale 1615 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1471/\_\_\_\_del \_\_/\_\_/20\_\_\_ IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico\_\_\_\_\_ |
| 2 | TRASCRIZIONE del \_\_/\_\_/20\_\_ - Registro Particolare 78970 Registro Generale 9266 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1406 del \_\_/\_\_/20\_\_ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico |

**§ 4. DESCRIZIONE DEI BENI: Lotto XX:** **esempio**: descrizione sintetica ed esaustiva

L’esperto dovrà fornire la descrizione sintetica dei beni oggetto di valutazione, fornendone una caratterizzazione descrittiva ben precisa, corredata di dati metrici, superficiali, catastali; è utile che l’Eserto esplichi in forma chiara:

* le prime connotazioni generali dei beni oggetto di valorizzazione;
* le informazioni che l’Esperto riterrà necessarie ai fini della pubblicità immobiliare.
* Per le costruzioni, fabbricati, manufatti etc, è utile riportare se trattasi:

1. Struttura in conglomerato cementizio armato;
2. Acciaio;
3. Muratura portante;

* Un giudizio di stima inerente a: funzionalità, distribuzione interna, particolari di pregio, stato manutentivo e conservativo;
* È sempre necessario inserire le fotografie effettuare in fase di sopralluogo, nonché planimetrie catastali raffrontate con le planimetrie a corredo dei titoli abilitativi edilizi, evidenziando gli eventuali vizi.

**È tassativo inoltre** che l’Esperto specifichi se l’immobile oggetto di incarico sia:

1. **Libero**;
2. **Occupato ed oggetto di locazione** ( in tal caso si rammenta all’Esperto che, qualora non fosse stato già nominato il Custode Giudiziario, dovrà tempestivamente relazionare al Giudice, poiché i canoni di locazione vanno acquisiti dalla procedura);
3. **Occupato *sine titulo***, ovvero occupato da terzi senza un contratto regolarmente registrato.

**§ 4.1 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti .**

Questa è **la parte più delicata dell’incarico**: difatti è più che utile:

* Un accenno allo strumento urbanistico vigente, che va a disciplinare la zona omogenea in cui ricade il bene.
* Riportare una fotogrammetria o un aerofoto della zona;
* Riportare sinteticamente gli indici urbanistici caratteristici della zona omogena
* Elencare i titoli abilitativi edilizi o segnalarne l’assenza;

La regolarità edilizia dei beni oggetto di pignoramento deve essere ben studiata, rapportata al caso in esame, resa semplicemente chiara ai fini della pubblicità immobiliare. **L’Esperto dovrà inoltre rammentare che l’ambito delle esecuzioni immobiliari non è assimilabile ad un processo civile o penale per reati di natura urbanistica**. L’azione del consulente va limitata ad evidenziare eventuali irregolarità e chiarire le possibilità o meno che vi siano o di ricorrere alla sanatoria ordinaria, ai sensi e per gli effetti degli artt. 36 et 37 del DPR 680/01, o straordinaria, condono, qualora le motivazioni del credito siano coeve e non postume alle tre leggi di settore. **È fortemente sconsigliato azionare le procedure di accertamento di conformità**.

* Se necessario l’Esperto dovrà fornire tutti gli strumenti tecnici e giuridici a carattere squisitamente tecnico, per chiarire la strada perseguibile per sanare un abuso.

**§ 7. La valorizzazione dei beni**

Va esplicato uno dei principi di stima riconosciuti da teoria ricorrente o da studi recenti.

È preferibile la forma tabellare secondo lo schema a seguire.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lotto1** | | | | | | | | | | | | |
| **Catasto** | **Titolarità** | **Ubicazione** | **Foglio** | **Particella** | **Sub** | **Classamento** | **Classe** | **Consistenza mq** | **Rendita** | **Lotto** | **Valore unitario €/mq** | **Valore** |
|  |
| F |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| T**\*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **TOTALE**  **LOTTO** |  | | | | | | | | | | |  |  |
|  |

**§ 7.1 circa i canoni di locazione dei beni**

Per quanto concerne i canoni di locazione mensile, ovvero annui, è utile che l’esperto specifichi la fonte da cui ha reperito i dati ( O.M.I., agenzie immobiliari, pubblicazioni specifiche di settore tipo EXEO o similari)

Al solito è preferibile la forma tabellare come segue:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Catasto** | **Ubicazione** | **Foglio** | **Particella** | **Sub** | **Classamento** | **Classe** | **Consistenza mq** | **Rendita** | **Lotto** | **Locazione Valore unitario €/mq** | **Valore Locazione mensile** | **Valore Locazione annuo** |
|  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Tanto rassegna nell’espletamento dell’incarico conferito; ringrazia l’Ill.mo Signor Giudice per la fiducia accordatagli, restando a Sua disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Avellino,

L’Esperto

dott. ing. /arch. /geom. \_\_\_\_\_\_\_\_\_