

**MODELLO PERIZIA**

**PRIMA PAGINA  
CON CARTA INTESTATA E DATI PROCEDURA**

## QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignora- mento:	nota del .....	n.ri .....
--------------------------------------	----------------	------------

### QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	.....
<b>Destinazione</b> (alloggio, box, ecc.)	Comune di Ubicazione e Indirizzo
<b>Dati catastali</b>	.....

<b>VALORE MERCATO</b>	€ .....
<b>BASE D'ASTA</b>	€ .....

### SINTESI ACCERTAMENTI

<b>Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:</b> corrisponde / non corrisponde
<b>Comproprietari non eseguiti:</b> sussistono / non sussistono comproprietari non eseguiti
<b>Documentazione ex art. 567 cpc:</b> conforme / non conforme
<b>Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:</b> sussiste / non sussiste
<b>Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:</b> sussistono / non sussistono vincoli di trasferibilità.
<b>Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:</b> le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita / sussistono formalità opponibili all'acquirente
<b>Stato di occupazione:</b> libero / occupato con titolo opponibile / occupato senza titolo / occupato con titolo non opponibile, ecc.

### Note del CTU

Segnalare sinteticamente al G.E. qualsiasi problematica che possa pregiudicare la trasferibilità dei beni ed indicare il paragrafo di riferimento della perizia ove tal problematica è indicata
---

## TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE

L'esperto risponda ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione tramite la piattaforma web [procedures.it](http://procedures.it) utile alla redazione standardizzata della stessa ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità PCT (per ciascun quesito è specificata la sezione del software - cd. link - tramite la quale rispondere alla richiesta). A tal fine l'esperto dovrà immediatamente attivarsi per richiedere le credenziali personali per l'accesso all'area riservata della piattaforma [www.procedures.it](http://www.procedures.it), ove non già in suo possesso, tramite la funzione "Richiedi attivazione" presente sull'home page del sito web [www.procedures.it](http://www.procedures.it) (contatti per eventuale assistenza: e-mail: [staff@procedures.it](mailto:staff@procedures.it), tel. 0586-20141). L'esperto dovrà altresì aver cura di depositare telematicamente il proprio elaborato e gli allegati seguendo le "indicazioni tecniche agli esperti stimatori per il deposito telematico della perizia di stima ed allegati" consultabili in cancelleria.

**QUESITO 1:** "L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti".

Trattazione da suddividere in:

- 1) Individuazione beni (*link "dati generali e ubicazione" e link "confini"*)
- 2) Situazione catastale (*link "dati catastali" e link "cronistoria catastale"*)

**QUESITO 2:** "L'esperto indichi i proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi".

Trattazione da suddividere in:

- 1) Titolarità alla trascrizione del pignoramento (*link "titolarità dell'immobile"*)
- 2) Cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi (*link "provenienza ventennale"*)
- 3) Continuità ex art. 2650 c.c. (*link "provenienza ventennale"*)

- 4) Corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c. (*link “completezza documentazione ex art. 567”*)

**QUESITO 3:** “L’esperto indichi l’esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico), specificando quali resteranno a carico dell’acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all’acquirente”

Trattazione da suddividere in:

- 1) Diritti reali e di godimento (*link “titolarità dell’immobile”*)
- 2) Limitazioni di natura condominiale (*link “vincoli od oneri condominiali”*)
- 3) Informazione sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. (*link “vincoli od oneri condominiali”*)
- 4) Limitazioni derivanti da altri titoli  
In particolare, l’esperto verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. (*link “servitù, censo, livello, usi civici” e link “patti”*)
- 5) Limitazioni di natura urbanistica o edilizia (*link “normativa urbanistica” e link “regolarità edilizia”*)
- 6) Formalità pregiudizievoli da cancellare (*link “formalità pregiudizievoli”*)
- 7) Formalità che non potranno essere cancellate (*link “formalità pregiudizievoli”*)

**QUESITO 4:** “L’esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l’indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito<sup>1</sup>”

Trattazione da suddividere in:

- 1) Stato di occupazione rilevato in loco (*link “stato di occupazione dell’immobile”*)
- 2) Verifiche sussistenza contratti presso Agenzia delle Entrate (*link “stato di occupazione dell’immobile”*)

**QUESITO 5:** “L’esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici”.

Nella trattazione descrivere sommariamente i beni (ubicazione, caratteristiche, composizione, finiture, ecc.) ed allegare idonea documentazione fotografica (*link “caratteristiche costruttive prevalenti”*)

**QUESITO 6:** “L’esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l’esistenza della dichiarazione di agibilità e dell’Attestato di Prestazione Energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate”.

Trattazione da suddividere in:

- 1) Situazione edilizia/urbanistica e regolarità (*link “regolarità edilizia” e link “normativa urbanistica”*)
- 2) Regolarizzazione edilizia (*link “regolarità edilizia”*)

In caso di opere abusive, controlli la 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, verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo

---

<sup>1</sup> Il perito, in caso di immobile occupato da persona diversa dal debitore, sia con titolo (locazione, comodato o altro) sia senza titolo, dovrà darne nel più breve tempo possibile comunicazione al GE al fine dell’adozione dei provvedimenti opportuni.

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, verifichi, 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.

- 3) Attestato di prestazione energetica (*link "regolarità edilizia"*)
- 4) Certificato di destinazione urbanistica (solo se trattasi di terreni) (*link "normativa urbanistica"*)

**QUESITO 7:** "L'esperto determini il valore di mercato degli immobili e il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10 %)".

In particolare, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici.

Trattazione da suddividere in:

- 1) Valore di mercato (*link "stima"*)
- 2) Valore base d'asta (*link "stima lotto"*)

----- 0 -----

Elenco allegati (*link "elenco allegati"*)

Data

Firma