



TRIBUNALE DI BIELLA
Ufficio esecuzioni immobiliari
QUESITO ALL'ESPERTO

Il Giudice dell'esecuzione,

assegna all'esperto il seguente quesito:

“L'esperto, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti:

A) Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento e per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, procedendo alla loro identificazione mediante indicazione, con riferimento a ciascun immobile, di dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia, previa segnalazione al giudice e richiesta autorizzazione allo stesso (tale identificazione deve essere completa in quanto finalizzata ad essere riportata nell'avviso di vendita e nel decreto di trasferimento).

B) Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastale ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quali effettivi, segnalando al giudice i documenti mancanti o inadeguati ed indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo. Indichi altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

C) Dica se alla data di trascrizione del pignoramento (del quale devono essere riportati gli estremi) gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso i nominativi e le relative quote o eventuali titolari di altri diritti reali (nuda proprietà, superficie, usufrutto, abitazione), con i relativi nominativi.

D) Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile ivi inclusi, a titolo esemplificativo, quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo, distinguendo tra b1) quelle/i gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare domande giudiziali ed altre trascrizioni che non saranno

cancellate col decreto di trasferimento, atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obblighi *propter rem*, servitù, uso, abitazione) e b2) quelle/i gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellate/i o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con i relativi oneri di cancellazione a carico della procedura ed indicazione dei costi a ciò necessari; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura dell'esperto ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

E) Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione.

A tal fine, qualora l'immobile risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto.

Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto (b) la scadenza del contratto: (c) la misura del canone pattuito.

F) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione dei beni pignorati, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

G) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli.

H) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggravamento del certificato di destinazione urbanistica per i terreni pertinenziali o edifici censiti a NCEU di estensione superiore a 5.000 mq oppure censiti a Catasto Terreni, ferma restando la facoltà dell'esperto di acquisire il c.d.u. ove ne ravvisi l'opportunità.

Specifichi in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie:

1. elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate;

2. dica, sempre in riferimento alle unità immobiliari pignorate, se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 ed a quali costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

3. riferisca se siano state presentate 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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

4. verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, L. n. 47 del 28 febbraio 1985, ovvero dall'art. 46, co. 5 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

I) Accerti se l'immobile risulti realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore; in caso di positivo riscontro, determini il prezzo di vendita tenendo conto dell'esistenza di tali vincoli, tra cui il costo di trasformazione del diritto di superficie a diritto di proprietà.

L) Indichi se il compendio immobiliare deve essere venduto per intero o per lotti, predisponendo nel secondo caso i lotti, precisando se per la vendita dei singoli lotti sia necessario procedere a modifiche catastali, 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'Agenzia delle Entrate.

M) Determini: (1) il valore di mercato attuale degli immobili pignorati, calcolando la superficie degli stessi, con specifica indicazione di quella commerciale, e indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo; (2) 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 precisi tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistico, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo; (3) il prezzo base per la vendita.

N) Segnali la riscontrata difformità tra situazione di fatto e dati catastali / planimetrie catastali, ovvero comunque la necessità di procedere ad accatastamento o a variazioni per l'aggiornamento del catasto, indicando i costi delle attività di regolarizzazione prospettate; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, provveda se necessario e previa autorizzazione del giudice, alla sua correzione o redazione.

O) Verifichi l'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE”.

AUTORIZZA il perito a prestare giuramento telematico, mediante deposito nel fascicolo telematico della dichiarazione redatta secondo il modello seguente:

TRIBUNALE DI BIELLA

Proc. n. R.G.

Il sottoscritto

Nominato c.t.u. nella procedura indicata in epigrafe:

DICHIARA

- di accettare l'incarico conferito e di essere indifferente alle parti:
- contestualmente, nella consapevolezza della importanza delle funzioni assunte, rende il seguente giuramento (art. 193 c.p.c.):

"GIURO DI BENE E FEDELMENTE ADEMPIERE ALL'INCARICO CONFERITOMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITÀ".

Biella, il

Firmato

Il c.t.u.