



## TRIBUNALE DI RIETI

AI SIGG. PERITI PER LE STIME DI IMMOBILI

### INDICAZIONI IN TEMA DI SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Si prega di voler considerare quanto segue:

- **UTILIZZO DI SOFTWARE DEDICATO PER LA REDAZIONE DELLA PERIZIA**

Il tribunale sta sperimentando il software scaricabile dal sito [www.meccanizzato.it](http://www.meccanizzato.it) cui si può accedere dopo essersi registrati nel medesimo sito ed aver ricevuto una *password*

I periti sono pertanto tenuti – in questa fase sperimentale e salvo nuovo ordine- all'utilizzo di quel software per la redazione della perizia.

Per espliciti accordi presi con il programmatore, questo programma, in questa versione (completa e perfettamente funzionante e senza limiti di tempo) sarà sempre disponibile gratuitamente.

**L'unico vincolo è che il programma sia usato solo per fare le perizie in favore del Tribunale.**

- **ASSUNZIONE DELL'INCARICO E RISPETTO DEI TERMINI**

È essenziale che il perito rispetti i termini per il deposito dell'elaborato.

Il mancato deposito nei termini, infatti, comporta il differimento della udienza fissata per la comparizione delle parti, con evidente aggravio per queste ultime e per l'Ufficio.

In questa ottica è essenziale che il professionista accetti l'incarico solo se sia certamente in grado di osservare il termine di deposito.

Richieste di proroghe dei termini possono trovare accoglimento solo se dovute a cause oggettive e quindi non imputabili al consulente.

Il ripetuto mancato rispetto dei termini da parte del consulente è motivo di esclusione dall'elenco dei periti e sarà oggetto di segnalazione al Presidente del Tribunale per le valutazioni di competenza.

#### **Giuramento e ritiro documenti**

A seguito della nomina al professionista vengono comunicati il giorno e l'ora in cui dovrà comparire avanti al giudice per la formulazione del quesito e la prestazione del giuramento.

**Il perito è pregato di passare in Cancelleria prima dell'orario fissato per il giuramento e di richiedere che il fascicolo in cui dovrà essere nominato venga portato da un commesso nell'aula di udienza delle esecuzioni. Qui alle ore 13.00 il giudice lo farà giurare e gli conferirà l'incarico.** Il consulente verrà autorizzato a ritirare gli atti, con obbligo di rideposito di essi al più presto possibile (potrà farsene delle fotocopie).

#### **ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

##### **Avviso telefonico al debitore e al terzo occupante.**

Ricevuto ed accettato l'incarico, il consulente, appena nominato, deve porsi in contatto telefonico con il debitore (a condizione ovviamente che il relativo recapito telefonico sia ricavabile dall'elenco degli abbonati - sulla base dell'indirizzo risultante dalla *relata* di notifica del pignoramento o su quello dichiarato in cancelleria), prospettandogli con chiarezza l'incarico ricevuto e lo scopo di questo (e cioè la vendita dell'immobile).

Gli comunica altresì che, ove intenda evitare la vendita, dovrà mettersi subito in contatto con i legali di tutti i creditori (e non del solo creditore pignorante), allo scopo di raggiungere un accordo e ottenere una eventuale sospensione della procedura.

Provvede quindi ad anticipare verbalmente al debitore la data di inizio delle operazioni peritali.

Qualora il perito, contattato telefonicamente il debitore, apprenda che l'immobile pignorato è **occupato da un terzo** richiede al debitore il relativo recapito telefonico; provvede quindi a prendere contatto telefonico anche con il terzo, fornendogli le stesse indicazioni ed aggiungendo che, all'atto del sopralluogo, dovrà esibire: copia del contratto di locazione, i documenti comprovanti l'avvenuto pagamento dei canoni e, soprattutto quando il contratto non sia registrato, documenti con data certa anteriore al pignoramento che dimostrino che la detenzione è iniziata prima del pignoramento (ad es. ricevute postali di pagamento dei canoni, bollette per la fornitura di acqua, luce, gas, certificato di residenza con indicazione della data di inizio della residenza all'indirizzo dell'immobile oggetto del

pignoramento), avvisandolo altresì che, in mancanza di tali documenti, potrà essere disposto dal giudice, anche prima della vendita, l'immediato sgombero del bene.

Questi adempimenti sono essenziali allo scopo di far sì che il debitore possa, ove lo ritenga, prendere immediatamente contatto con i creditori per richiedere la sospensione della esecuzione e il terzo sia in grado, all'atto dell'accesso del perito all'immobile, di fornire copia della documentazione richiesta.

### **Comunicazione dell'inizio formale delle operazioni peritali.**

Il perito fissa l'inizio formale delle operazioni peritali presso il proprio studio in una data che deve cadere entro 30 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori a mezzo fax e il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo raccomandata.

#### **Con la medesima raccomandata, il perito comunica:**

- al debitore e al terzo occupante l'immobile quanto ha già anticipato verbalmente o avrebbe dovuto anticipare;
- ai creditori:
  - 1) l'elenco delle notificazioni ex art.498 (avviso del pignoramento ai creditori iscritti) e ex art.599 c.p.c. (avviso del pignoramento ai comproprietari) che non risultino ancora effettuate;
  - 2) l'elenco dei documenti che il perito deve acquisire **da solo** per la redazione della perizia o per allegarli alla stessa (cfr. punto 7) e che i creditori potrebbero essere in grado di inviare spontaneamente al perito prima dell'inizio delle operazioni peritali (il perito deve acquisire da solo: il certificato di destinazione urbanistica, l'atto di provenienza se anteriore al ventennio; quant'altro occorra per la redazione della perizia che non sia compreso nel nuovo art. 567 c.p.c.);

Analogamente fa presente che la tempestiva trasmissione a mezzo fax della copia delle *relatae* delle notificazioni ex art.498 e 599 c.p.c., eventualmente effettuate ma non ancora depositate, è essenziale per la predisposizione dell'elenco completo degli indirizzi ai quali la Cancelleria deve notificare il provvedimento di fissazione dell'udienza.

Quanto ai documenti di cui al punto 2) il perito fa presente che è stato incaricato della loro acquisizione, salvo che il creditore non abbia la possibilità di trasmetterli tempestivamente.

### • **ACCESSO ALL' IMMOBILE**

E' **indispensabile** che il perito, acquisiti i documenti ipocatastali, proceda a sopralluogo dell'immobile.

Ciò sia allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali e di controllare le reali condizioni del bene, sia allo scopo di accertare da chi il bene sia occupato e in forza di quale titolo.

L'omissione di tale adempimento sarà valutata dal Tribunale ai fini della prosecuzione della collaborazione del perito con l'ufficio.

**Nel caso in cui il perito non riesca ad accedere all'immobile** (o perché questo non è abitato oppure perché chi lo occupa non assume un atteggiamento collaborativo) farà presente la situazione al giudice e ai creditori (a mezzo fax) ai fini della nomina di un custode giudiziario ove già non nominato.

### • **IMMOBILE OCCUPATO DA TERZI**

Qualora il perito riscontri che l'immobile è occupato da terzi dovrà darne subito comunicazione a mezzo fax ai creditori e al giudice affinché valutino l'opportunità di nominare un custode giudiziario per l'incasso dei canoni di locazione e per un'eventuale liberazione dell'immobile.

Il perito dovrà quindi in ogni caso richiedere all'occupante il titolo in base al quale occupa il bene e la data in cui è iniziata l'occupazione, **raccogliendo la dichiarazione sull'apposito modulo "DICHIARAZIONE TERZI OCCUPANTI"**, che verrà consegnato all'atto del giuramento, e che andrà depositato in cancelleria non appena in possesso di tutti i dati che la compongono e comunque al più tardi al momento del deposito della perizia (al fine della nomina del custode per l'acquisizione dei canoni di locazione ovvero ai fini della liberazione dell'immobile).

Se l'occupante afferma di godere l'immobile in forza di un contratto di locazione, il perito gli chiederà di indicare l'inizio del rapporto e di esibire copia del contratto registrato, chiarendo che, in mancanza della prova dell'esistenza di un contratto anteriore al pignoramento, potrebbe essere disposta l'immediata liberazione dell'immobile.

Se l'occupante afferma di essere conduttore dell'immobile, ma di **non avere copia del contratto oppure se il documento contrattuale non risulta registrato**, il perito chiederà la dimostrazione dell'avvenuto pagamento dei canoni e l'immissione nella detenzione in data anteriore al pignoramento (es. ricevute postali di pagamento dei canoni, bollette per la fornitura di acqua, luce, gas, ovvero certificato di residenza storico).

Se l'occupante non è in grado invece di provare il titolo che ne legittimi l'occupazione, il perito lo avvertirà che potrebbe essere disposta l'immediata liberazione dell'immobile.

**E' indispensabile** che nella perizia siano fornite indicazioni chiare ed univoche in ordine allo stato di possesso dell'immobile.

In particolare:

- ove l'immobile sia occupato con **contratto registrato anteriormente al pignoramento**, il perito indicherà in perizia la data di prima scadenza, precisando se risulta inviata la disdetta o se il contratto si è automaticamente rinnovato (utilizzando la seguente dicitura: "contratto della durata di ....., registrato in data....., anteriore al pignoramento; prima scadenza:.....; automaticamente rinnovabile; non risulta inviata disdetta (*oppure* risulta inviata disdetta in data....)"; sarà inoltre cura del perito avvisare immediatamente il giudice e i creditori (senza attendere il completamento della perizia) nel caso in cui si avvicini la scadenza dei termini per intimare diniego di rinnovo alla scadenza;
- ove l'immobile sia occupato in base a **contratto**, anche registrato, che risulti **stipulato successivamente al pignoramento**, il perito indicherà nell'elaborato che l'immobile è "occupato in base a contratto concluso successivamente al pignoramento e dunque non opponibile";
- ove l'occupante affermi di occupare l'immobile in base a contratto di locazione da data anteriore al pignoramento ma **non produca nè il contratto registrato nè documentazione idonea a dimostrare l'inizio della detenzione in epoca antecedente al pignoramento (bollette, quietanze ecc.)**, il perito avvisa immediatamente il giudice e i creditori affinché valutino l'opportunità di nominare subito un custode giudiziario al fine di chiarire il reale stato dei rapporti. Laddove tale chiarimento non intervenisse prima della redazione definitiva della perizia, il perito userà l'indicazione: "*l'immobile risulta occupato da Caio che afferma l'esistenza di un contratto di locazione stipulato prima del pignoramento, non fornendo tuttavia alcuna prova in tal senso*";
- ove l'immobile sia occupato da un terzo che non allega l'esistenza di alcun titolo, il perito ne farà chiara menzione ("*occupato da terzo senza titolo*")
- ove l'immobile sia occupato del debitore, il perito indicherà in perizia "*occupato dal debitore senza titolo*"

Attenzione: deve essere considerato terzo, ai fini di quanto sin qui indicato, anche un parente (es. figlio, genitore) o affine del debitore, qualora occupi l'immobile senza la convivenza del debitore.

#### **DEPOSITO IN CANCELLERIA DEL PROSPETTO DEI CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI E DEI COMPROPRIETARI**

**Il perito dovrà entro 45 giorni dall'assunzione dell'incarico** depositare in cancelleria il prospetto dei creditori iscritti non intervenuti e dei comproprietari. Tale prospetto verrà inserito nel fascicolo di ufficio e la cancelleria lo utilizzerà per fare le relative comunicazioni della data dell'udienza di vendita.

L'opera del perito consiste quindi essenzialmente nell'individuazione di tali indirizzi.

- Qualora gli indirizzi relativi ai **creditori non intervenuti** con diritto di prelazione risultante dai registri immobiliari (trattasi del domicilio eletto all'atto dell'iscrizione ipotecaria) e ai comproprietari (trattasi della normale residenza) non risultassero dalla documentazione esaminata (in quanto il creditore procedente non ha ancora effettuato le notificazioni ex artt.498 e 599 c.p.c.) il perito provvederà ad acquisire direttamente tali indirizzi. Per quanto riguarda gli indirizzi relativi ai creditori non intervenuti con diritto di prelazione, ove gli stessi non siano stati indicati nel certificato notarile, sarà necessaria una visura presso i registri Immobiliari. Per l'acquisizione di tali indirizzi al perito potrà essere riconosciuta una spesa di € 15.000,00 per indirizzo. E' facoltà del perito rivolgersi a terzi ponendo a carico della procedura l'anticipazione effettuata nel limite dell'importo indicato.
- **Quanto agli indirizzi dei comproprietari** va rilevato che il caso più frequente è quello del comproprietario coniuge convivente, per cui, anche nel caso in cui il creditore pignorante non abbia ancora effettuato la notificazione dell'avviso ex art.599 c.2, l'indirizzo è di norma facilmente individuabile, coincidendo con quello del debitore esecutato. Se invece si è al di fuori di tale ipotesi il perito avvisa il creditore procedente affinché collabori nell'acquisizione degli indirizzi.

**Servirsi dell'apposito modulo "avviso CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI"** che verrà consegnato all'atto del giuramento

## **DEPOSITO DELLA PERIZIA E CONCLUSIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.**

**Il perito invia copia della perizia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore (anche se non costituito) almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata. Nello stesso termine deposita in cancelleria l'originale della perizia, due copie carteece, 3 copie (compresa la planimetria) su CD-ROM.**

**Al momento del deposito della perizia dovrà essere già presente nel fascicolo di ufficio il prospetto dei creditori iscritti non intervenuti e dei comproprietari. Il modello da cui risulta l'eventuale occupazione di terzi potrà essere depositato al più tardi al momento del deposito della perizia.**

**Il rispetto di questi termini e il puntuale adempimento di queste formalità è di vitale importanza! Infatti, se il perito non individua correttamente i creditori iscritti e i comproprietari da avvisare o non predisporre il relativo modulo nei tempi stabiliti, si rischia di arrivare alla prima udienza senza che la cancelleria abbia potuto comunicare per tempo l'avviso stesso, con la conseguenza che il compendio non potrà essere messo in vendita.**

La legge prevede che i creditori e il debitore possano depositare all'udienza delle note alla relazione peritale a condizione che abbiano provveduto almeno quindici giorni prima ad inviare le predette note al perito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica. Pertanto ove il perito sia "raggiunto" da tali note è formalmente invitato a presentarsi all'udienza per rendere i chiarimenti (che deve, ove possibile, avere già predisposto per iscritto).

### **IPOTESI PARTICOLARI.**

#### **• VENDITA DI QUOTA – PROPRIETA' SUPERFICIARIA – NUDA PROPRIETA' – USUFRUTTO E REDAZIONE DELLA PERIZIA**

Si ribadisce la assoluta necessità che nel primo paragrafo della perizia ("Identificazione del bene") sia indicata la esatta consistenza dell'oggetto della vendita.

In particolare, se oggetto della vendita è una quota parte del bene, è indispensabile l'indicazione "QUOTA di appartamento", in maniera che l'acquirente abbia ben chiaro quale sia l'oggetto della vendita.

Se trattasi di immobile non in proprietà piena, ma con mero diritto di superficie limitato nel tempo, deve utilizzarsi la dicitura "in proprietà superficiaria con scadenza il ...".

Nel caso che oggetto del pignoramento sia la nuda proprietà o l'usufrutto deve sempre indicarsi l'**età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine.**

Si sottolinea che le indicazioni nel paragrafo in questione sono utilizzate dal giudice per la redazione della ordinanza di vendita: una errata indicazione in ordine all'oggetto potrebbe dunque essere indebitamente recepita nella ordinanza e pregiudicare la validità della vendita.

Il perito, indipendentemente dalla possibile commissione di errori da parte del *software* applicativo fornito per la redazione della perizia, è tenuto a verificare l'esattezza dei dati, intervenendo, se necessario, con le opportune correzioni.

#### **• REGOLARIZZAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

Al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti al perito i seguenti adempimenti:

- qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, il perito, previa richiesta della nomina di un custode giudiziario, deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOGFA (per tale attività sarà riconosciuto un compenso complessivo di €250,00);
- quando invece l'immobile **non risulti inserito in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), il perito trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

In entrambi i casi il perito farà presente ai creditori ed al giudice la necessità della nomina di un custode giudiziario per la sottoscrizione, in sostituzione del debitore esecutato, delle relative dichiarazioni.

• **SOSPENSIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

La sospensione delle operazioni peritali può essere disposta soltanto dal giudice con suo provvedimento.

Tuttavia, allo scopo di evitare di gravare la procedura di spese, il perito è autorizzato a sospendere temporaneamente e con effetto immediato le operazioni peritali, in attesa del provvedimento del giudice, nei seguenti casi:

1. Pignoramento gravante su un bene che risulta alienato a terzi con atto trascritto prima del pignoramento;
2. Richiesta di sospensione da parte di **tutti** i creditori intervenuti nel processo e muniti di titolo esecutivo (non rileva il parere dei creditori non muniti di titolo esecutivo)
3. Richiesta di sospensione delle operazioni peritali **proveniente dal solo creditore procedente, senza che sia noto il parere di eventuali altri creditori muniti di titolo.** In tale caso, il perito sospende le operazioni per **giorni 30** ed avverte tempestivamente il richiedente che, se entro tale termine non gli verrà comunicato un formale provvedimento del giudice, le operazioni riprenderanno. Alla scadenza del termine, il perito darà notizia della ripresa delle operazioni al creditore procedente a mezzo fax e continuerà quindi la sua opera.

**In nessun altro caso il perito è autorizzato a sospendere, anche temporaneamente, le operazioni peritali**

• **DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PERIZIA.**

Alla perizia devono essere allegati, tra l'altro, i seguenti documenti:

- **Scheda catastale (o planimetria)** -Il perito deve acquisire copia della scheda catastale. Qualora presso l'U.T.E. non sia reperibile la scheda catastale e una planimetria dell'immobile non sia acquisibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale o rivolgendosi al notaio che ha redatto l'atto di provenienza oppure la scheda catastale o la planimetria disponibile risultino non conformi allo stato attuale del bene, il perito deve **redigere una planimetria** (per tale attività sarà riconosciuto un compenso di €400,00). La copia della scheda catastale (o della planimetria) deve essere, **mediante utilizzo dello scanner, anche trasfusa sui CD-ROM** da allegare alla perizia unitamente ai documenti cartacei.
- **Visura catastale attuale**
- **Copia della concessione o licenza edilizia o condono o concessione in sanatoria** (se l'immobile è successivo al 1967)
- **Copia dell'atto di provenienza.**- Il Perito deve in ogni caso allegare alla perizia (sia all'originale sia alle copie) copia dell'atto (e non della sola nota di trascrizione) in forza del quale il debitore esecutato (eventualmente insieme ai comproprietari) ha acquistato la proprietà del bene. L'atto potrà essere chiesto in copia semplice al notaio che lo ha redatto oppure acquisito, sempre in copia semplice, presso i Registri Immobiliari. Per l'acquisizione di tale documento al perito potrà essere riconosciuta una spesa *di € 30,00 oltre I.V.A.*. E' facoltà del perito rivolgersi a terzi ponendo a carico della procedura l'anticipazione effettuata nel limite dell'importo indicato.
- **Dichiarazioni del terzo occupante e copia dell'eventuale contratto di locazione.**- Il perito deve allegare le dichiarazioni rese dal terzo sull'apposito modulo, nonché, ove esistente, copia del contratto di locazione in forza del quale il terzo occupa l'immobile. Sarà altresì allegata **tutta la documentazione (in copia) fornita dal terzo** al fine di dimostrare l'inizio della detenzione in data anteriore al pignoramento (bollette di forniture, certificati di residenza storici ecc.).

• **RIEPILOGO SINTETICO DEI TERMINI CHE IL PERITO DEVE RISPETTARE:**

entro 30 giorni dall'assunzione dell'incarico	inizio delle operazioni peritali;
entro 45 giorni dall'assunzione dell'incarico	deposito presso la cancelleria di : • Prospetto dei creditori iscritti non intervenuti e dei comproprietari;
non oltre 45 giorni prima dell'udienza ex art.569 c.p.c.	deposito della perizia e trasmissione della stessa alle parti (con eventuale modulo dichiarazione dei terzi occupanti, ove già non depositato)
giorno dell'udienza	Ove il perito abbia ricevuto (per posta ordinaria o elettronica) dalle parti delle note alla perizia deve presentarsi all'udienza per rendere i chiarimenti richiesti (avendoli già stesi per iscritto ove possibile).

Il Giudice dell'esecuzione  
dr.ssa V Cacace