



STIMA GIURATA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

QUESITI

1. **Cronistoria catastale**: effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto, acquisendo le planimetrie catastali, gli elaborati planimetrici e/o gli estratti di mappa, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile, verificando la correttezza dei dati indicati nell'istanza e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
2. **Provenienza ventennale**: consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni intervenuti alla data della presente indagine, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti;
3. **Formalità pregiudizievoli**: predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
4. **Titolarità**: consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
5. **Dati generali immobile**: descriva, previo necessario accesso, l'immobile oggetto di stima indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

6. **Corrispondenza catastale:** accerti la conformità del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non di proprietà del debitore, l'esperto illustri le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* all'uopo occorrenti;
7. **Parti comuni:** segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non di proprietà del debitore (da specificarsi altresì graficamente);
8. **Precisazioni:** precisi anche, nel caso in cui l'immobile oggetto di stima, derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore;
9. **Normativa urbanistica:** indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale e/o dalle licenze – autorizzazioni – concessioni rilasciate dall'amministrazione competente;
10. **Regolarità edilizia:** indichi, dopo aver acquisito presso le amministrazioni competenti le autorizzazioni o concessioni amministrative, la conformità o meno della costruzione e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e richieda agli enti competenti se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, con specifica approssimativa dei relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza determini approssimativamente, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e copia delle autorizzazioni, licenze, concessioni, sanatorie in corso, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
11. **Stato di occupazione dell'immobile:** accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura, indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex

coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile;

12. **Vincoli od oneri condominiali:** indichi l'esistenza sui beni oggetto di stima di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, previa richiesta alle amministrazioni competenti; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; **servitù:** rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, previa richiesta di quantificazione alle amministrazioni competenti;
13. **Stima e condizioni:** determini il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito *astegiudiziarie.it*; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

Documentazione da allegare alla stima giurata

- a. Documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- b. La planimetria del bene;
- c. La visura catastale attuale o storica se necessario;
- d. Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria o in caso di terreno, certificato di destinazione urbanistica;
- e. Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- f. Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita ed a dimostrazione dello svolgimento dell'incarico.