



**TRIBUNALE DI ANCONA**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO FALLIMENTI**  
**Circolare sulle stime immobiliari**

I Giudici delegati attualmente in servizio presso l'intestato Tribunale,

**CONSIDERATO**

che le perizie di stima dei beni immobili redatte dagli stimatori incaricati dai Curatori fallimentari sono risultate in taluni casi incomplete;

che appare opportuno che le stime degli immobili e la documentazione alle stesse allegata vengano uniformate quanto al loro contenuto minimo e che i sigg. curatori – i quali saranno considerati responsabili della verifica della completezza documentale e valutativa delle relazioni degli stimatori, trattandosi di lacune che possono rivelarsi nocive per la speditezza della successiva procedura di vendita e per la partecipazione dei soggetti interessati all'offerta – abbiano un opportuno riferimento.

**DISPONGONO**

che nel conferimento degli incarichi agli stimatori, i Curatori fallimentari richiedano agli stessi di rispondere ai quesiti e di acquisire la documentazione che segue:

*“Provveda lo stimatore:*

- 1) Alla esatta individuazione dei beni oggetto di stima ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previo incarico (professionale), ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;*
- 2) A redigere, quindi, in file separati e limitatamente ai soli beni oggetto di stima, tante relazioni quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali*

millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.

3) Ad una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro, oltre alle caratteristiche specifiche del bene - (quali la composizione interna, le caratteristiche strutturali e di rifinitura, compresa indicazione dell'impiantistica ecc.):

- le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto;
- le superfici, altezze ed eventuali volumi;
- lo stato di manutenzione e conservazione;
- l'ubicazione economica;
- ogni altra informativa che l'esperto riterrà opportuna od utile fornire per completezza della descrizione o della perizia.

4) ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

5) ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari provveda alla "denuncia di variazione" all'Agenzia del Territorio -se ritenuto necessario per procedere alla vendita - previa comunicazione al Curatore ed incarico (professionale) di questi, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale);

6) ad indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; - ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, acquisisca comunque copia del contratto; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta l'integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso; compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi;

8) I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni "propter rem" servitù, uso, abitazione, ecc.)

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita:

- *Iscrizioni*

- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

*Per eventuali difformità urbanistico - catastali:*

- *Difformità urbanistico - edilizie*

- *Difformità Catastali*

- *L'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

- *Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*

- *I millesimi condominiali del lotto stimato;*

- *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

- *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

- *Eventuali cause in corso;*

*La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);*

*10) ad elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità delle stesse sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

*11) a verificare se l'immobile oggetto di stima rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06, acquisendone, dove esistente, la relativa documentazione. In caso di mancanza della certificazione energetica, provveda lo stimatore all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa;*

*12) alla stima del bene in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportati in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tener conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita) e altri oneri o pesi;*

*13) Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile;*

*ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima, dei file allegati contenenti fotografie esterne ed interne del bene, nonché la planimetria, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e/o atti di sanatoria nonché la restante documentazione necessaria;*

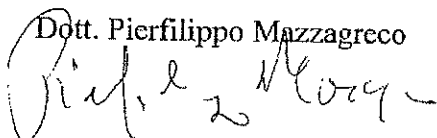
*DEPOSITI, in particolare, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione nonché estratto del catasto, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla dichiarazione di fallimento."*

Mandano alla Cancelleria per la comunicazione ai Curatori.

Ancona li 20.11.2018

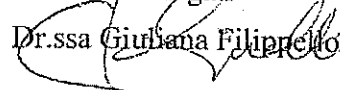
Il Presidente della II Sezione Civile

Dott. Pierfilippo Mazzagrecò



I Giudici delegati

Dr.ssa Giuliana Filippello



Dr.ssa Maria Letizia Mantovani

Dr.ssa Giovanna Bilò

