

N. _____ R.G. _____ - _____

TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni

QUESITI PER L'ESPERTO STIMATORE

Il Giudice delle Esecuzioni Flavio Conciatori,

dato atto dell'intervenuta nomina quale Esperto Stimatore nella persona di:

_____,
_____,
_____,
_____.

dispone

che questi rimetta la relazione conclusiva dando risposta, oltre a quanto ulteriormente rilevante, ai seguenti quesiti:

1. descrivere i beni oggetto dell'attività di liquidazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:
 - a) completezza e corrispondenza o meno della certificazione notarile e delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento ed ai dati risultanti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari;
 - b) i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;
 - c) il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati, procedendo, in caso negativo, ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o agibilità, la sussistenza di diritti di terzi;
2. redigere adeguato corredo video-fotografico dell'interno e dell'esterno, predisponendo mappa di geolocalizzazione al fine di esplicitare correttamente l'ubicazione, specificando altresì la distanza dei principali servizi essenziali (trasporti, ospedali, scuole, farmacie, siti di interesse turistico, etc.);
3. indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino della funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;
4. esprimere il proprio motivato parere, nel caso che alla procedura spetti solo una quota del bene, sulla sua comoda divisibilità ovvero alienazione separata della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui sub 3), predisponendo le necessarie indicazioni per consentire l'eventuale **equa** divisione giudiziale, non omettendo di informare se sulla rimanente quota del

bene è in corso procedura esecutiva.

5. redigere piante planimetriche per i fabbricati e specificare la condizione di conformità (o non conformità) edilizia, catastale, urbanistica;
6. indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (es. I.M.U., T.a.r.i., etc.) e per la voltura dei beni all'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo;
7. determinare il valore commerciale **attuale** dei beni inteso come valore che il mercato può ritenere congruo, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità nella contingenza economica del momento, tenendo poi conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 c.c.), alla limitata garanzia di evizione (art. 2921 c.c.), delle modalità di pagamento, specificando quali parametri valutativi siano stati assunti;
8. esprimere il proprio **motivato** parere sulla opportunità di disporre la vendita dei beni stimati in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;
9. indicare i vincoli giuridici la cui eliminazione resterà a carico dell'aggiudicatario;
10. depositare dopo l'aggiudicazione provvisoria di immobile diverso da terreni l'attestazione di Prestazione Energetica, salvo che non ritenga di provvedervi l'aggiudicatario personalmente;
11. predisporre la quantificazione degli oneri di registrazione relativi a ciascun singolo lotto e ricadenti sull'aggiudicatario;
12. specificare se siano necessarie eventuali attività di adeguamento catastale, precisandone i presumibili costi ed evidenziando se esse possano essere eseguite dall'aggiudicatario (nel qual caso ne sarà dato atto nell'avviso di vendita) o se debbano avere luogo dopo l'aggiudicazione provvisoria.

N. _____ R.G. _____ - _____

T R I B U N A L E D I T E R A M O
Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni

ACCETTAZIONE DI INCARICO DA PARTE DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giorno _____, alle ore _____, davanti al funzionario _____

- ☐ in Teramo, presso la cancelleria delle procedure concorsuali,
☐ in collegamento da remoto con la cancelleria delle procedure concorsuali,

sono presenti:

i tecnici nominati esperti stimatori, compiutamente generalizzati:

I tecnici, preso atto dell'incarico conferitogli, dichiarano di accettarlo, impegnandosi a svolgere il compito affidato nel miglior modo possibile e nei limiti dei termini concessi.

IN FEDE, i tecnici nominati

