



TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO FALLIMENTARE

OGGETTO: SPECIFICAZIONE DEI QUESITI DA CONFERIRE AGLI STIMATORI NOMINATI EX ART. 87 CO. 2 L.F. OVVERO EX ART. 195 CO. 2 CCII PER UNA COMPLETA REDAZIONE DEGLI ELABORATI PERITALI.

La finalità della presente circolare è quella di fornire indicazioni operative ai Curatori in relazione al contenuto dei quesiti da sottoporre agli stimatori dai medesimi nominati, ai sensi dell'art. 87 l.f. ovvero ai sensi dell'art. 195 CCII, in sede di conferimento dell'incarico peritale.

Ciò, al precipuo scopo di evitare, per quanto possibile, le non infrequenti problematiche che emergono post aggiudicazione dei beni oggetto di liquidazione e prima del loro trasferimento, di fronte alla emersione sopravvenuta di irregolarità urbanistico- edilizie non segnalate negli elaborati peritali.

Si raccomanda, pertanto, tutti i Curatori di vigilare affinché gli elaborati peritali depositati dagli stimatori contengano tutte le informazioni di seguito precisate.

In termini generali ed avuto riguardo a tutte le procedure, siano esse di fallimento/liquidazione giudiziale, ovvero di concordato, l'elaborato peritale dovrà contenere le seguenti informazioni:

- dati identificativi dei beni, con l'esatta individuazione catastale degli stessi, risultante dai registri immobiliari ed allegazione della planimetria catastale per ogni unità immobiliare oggetto di analisi;
- verifica della titolarità degli immobili, con l'indicazione: a) della sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o di altri diritti parziali), anche di terzi non coinvolti nella procedura concorsuale. (Tale verifica sarà necessaria per l'avvio di eventuale causa di divisione giudiziale prima della vendita del bene); b) di eventuali diritti di superficie, in caso di immobili edificati su zone di edilizia economico popolare;

- descrizione dei beni acquisiti alla massa: nel caso dei terreni, dovrà offrirsi descrizione della qualificazione della destinazione urbanistica (desunta da C.D.U. del Comune), della elencazione dei soggetti confinanti, valutando caso per caso se tra essi siano presenti soggetti con diritti di prelazione agraria; nel caso di edifici, dovrà offrirsi indicazione delle proprietà confinanti e la quantificazione delle superfici commerciali (prodromiche alla successiva stima);
- descrizione dello stato dell'immobile, chiarendosi cioè se lo stesso sia libero o occupato, segnalando se l'eventuale titolo, in caso di occupazione, sia opponibile alla procedura; nell'ipotesi in cui vi siano contratti registrati, dovrà essere indicata la scadenza degli stessi segnalando l'esistenza di eventuali controversie;
- esistenza di vincoli, formalità ed oneri distinguendo quelli che resteranno a carico dell'acquirente, quelli che saranno cancellati ovvero quelli che risulteranno non opponibili alla procedura;
- esistenza di usi civici;
- spese condominiali scadute e non pagate relative agli ultimi due anni; dovranno anche essere segnalate eventuali spese straordinarie già deliberate e le spese fisse di gestione (ad esempi oneri condominiali).

Tanto premesso in generale e più nello specifico, nel caso di liquidazioni giudiziali, l'elaborato dovrà contenere le seguenti ulteriori specifiche informazioni necessarie ad emettere, all'esito della procedura competitiva e della eventuale aggiudicazione, il decreto di trasferimento da parte del giudice delegato ovvero la stipula del rogito notarile (a seconda che nel programma di liquidazione si opti per le modalità (residuali) di cui all'art. 216 co. 3 CCII ovvero art. 107 co. 2 l.f. ovvero ancora per quelle "generalì" di vendita svolte direttamente dal Curatore e previste dall'art. 216 co. 2 CCII o 107 primo comma l.f.):

a) al fine di consentire l'emissione del decreto di trasferimento da parte del giudice delegato:

- la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza del certificato di agibilità;
- l'indicazione, nel caso di riscontrata difformità dal titolo edilizio rilasciato, della possibilità di sanatoria, con indicazione della tipologia di sanatoria azionabile e con quantificazione dei relativi costi da detrarre (per la quantificazione del valore da porre a base d'asta) al valore di stima;
- la verifica della regolarità catastale con segnalazione in perizia di eventuale difformità tra le risultanze della planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate rispetto allo stato

reale dei luoghi, con quantificazione dei costi per l'aggiornamento da detrarre (per la quantificazione del valore da porre a base d'asta) al valore di stima;

- La tipologia di approccio estimativo scelto e le motivazioni della scelta;
- L'applicazione, al valore di stima, dell'abbattimento per mancanza di garanzie per vizi.
- La verifica della presenza della trascrizione della Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale sui beni oggetto di procedura;

b) al fine di consentire la redazione del rogito notarile:

- la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza del certificato di agibilità; l'indicazione, nel caso di riscontrata difformità dal titolo edilizio rilasciato, della possibilità di sanatoria con indicazione della tipologia di sanatoria azionabile con quantificazione dei relativi costi da detrarre (per la quantificazione del valore da porre a base d'asta) al valore di stima;
- la verifica della regolarità catastale con segnalazione in perizia di eventuale difformità tra le risultanze della planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate rispetto allo stato reale dei luoghi, con quantificazione dei costi per l'aggiornamento da detrarre (per la quantificazione del valore da porre a base d'asta) al valore di stima. **Nel caso di specie, la planimetria catastale deve essere corretta (o con incarico diretto al CTU o con incarico conferito dall'aggiudicatario) prima dell'esecuzione del Rogito Notarile.**
- Verifica sulla esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio (o delle singole unità immobiliari) con segnalazione in perizia dell'eventuale mancanza, quantificazione dei costi di elaborazione da detrarre (per la quantificazione del valore da porre a base d'asta) al valore di stima. **Nel caso di specie l'A.P.E. deve essere redatto (o con incarico diretto al CTU o con incarico conferito dall'aggiudicatario) prima dell'esecuzione del Rogito Notarile;**
- La tipologia di approccio estimativo scelto e le motivazioni della scelta;
- L'applicazione, al valore di stima, dell'abbattimento per mancanza di garanzie per vizi.
- la verifica della presenza della trascrizione della Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale sui beni oggetto di procedura;

Per quanto concerne invece le procedure concordatarie, gli elaborati peritali dovranno contenere le seguenti informazioni:

- verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza del certificato di agibilità;

- **indicazione per cui gli immobili posti volontariamente a garanzia del credito (della massa dei creditori) risultino prontamente alienabili:** il perito dovrà, pertanto, accertare se tale condizione è stata già verificata nella perizia tecnica allegata alla domanda di concordato, e comunque, acquisiti tutti i documenti necessari, dovrà esprimere un giudizio di conformità edilizia e catastale generale, finalizzato alla dichiarazione di immediata alienabilità dei beni offerti volontariamente a garanzia dei creditori. Eventuali difformità rilevate dovranno essere prontamente segnalate al Commissario Giudiziale ed al Giudice Delegato, dando loro notizia della tipologia di difformità rilevata, della possibilità di sanatoria con indicazione della tipologia di sanatoria azionabile con quantificazione dei relativi costi da detrarre (per la quantificazione del valore da porre a base d'asta) al valore di stima;
- verifica della regolarità catastale con segnalazione in perizia di eventuale difformità tra le risultanze della planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate rispetto allo stato reale dei luoghi, con quantificazione dei costi per l'aggiornamento da detrarre (per la quantificazione del valore da porre a base d'asta) al valore di stima. Nel caso di specie, la planimetria catastale deve essere corretta (o con incarico diretto al CTU o con incarico conferito dall'aggiudicatario) prima dell'esecuzione del Rogito Notarile;
- verifica sulla esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio (o delle singole unità immobiliari) con segnalazione in perizia dell'eventuale mancanza, quantificazione dei costi di elaborazione da detrarre (per la quantificazione del valore da porre a base d'asta) al valore di stima. Nel caso di specie, l'A.P.E. deve essere redatto (o con incarico diretto al CTU o con incarico conferito dall'aggiudicatario) prima dell'esecuzione del Rogito Notarile.
- tipologia di approccio estimativo scelto e le motivazioni della scelta;
- verifica della presenza della trascrizione del Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo.

Per tutte le procedure, in relazione alla possibile sussistenza di difformità edilizie relative agli immobili da stimare, il perito dovrà verificare, previa espressa richiesta del Curatore, se ricorra la possibilità di accedere alla domanda di sanatoria per condono edilizio nel termine di 120 giorni dalla data della aggiudicazione, motivandone le conclusioni.

Di seguito, sono indicati i quesiti ai quali il perito nominato dovrà rispondere nel proprio elaborato peritale, invitandosi il Curatore, al momento del deposito della istanza di liquidazione del compenso dell'ausiliario, nella formulazione del proprio parere, a dare espressamente atto di avere riscontrato che il perito abbia effettivamente risposto e toccato, nell'elaborato peritale, le tematiche che seguono.

Si richiede chiaramente al Curatore di riscontrare la rispondenza “formale” dell'elaborato

peritale alle tematiche in oggetto, senza dover esprimere alcun giudizio o apprezzamento, non di sua competenza, dal punto di vista contenutistico, sulla completezza e correttezza delle informazioni offerte dal perito.

Tale specifica indicazione, da parte del Curatore, appare, infatti, indispensabile anche ai fini della liquidazione del compenso dell'ausiliario, assumendosi il medesimo Curatore la responsabilità della espressione di un parere favorevole alla richiesta di liquidazione nella misura richiesta dallo stimatore, pure a fronte di un elaborato rilevatosi *ex post* lacunoso ovvero ove non contenente risposta ai quesiti che seguono.

I seguenti quesiti valgono sia per le procedure di fallimento/dichiarazione di apertura liquidazione giudiziale, sia per le procedure concordatarie.

Il perito dovrà dunque provvedere a:

- a) individuare specificamente i beni di proprietà del soggetto sottoposto a liquidazione giudiziale (ovvero a procedura concordataria) secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari; descrivere i confini e procedere all'identificazione catastale dell'immobile/degli immobili, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza;
- b) elencare e descrivere i beni, specificando:
 - tipologia di ciascun immobile;
 - ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno);
 - contesto in cui ciascun immobile si trova (es. se facente parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.);
 - caratteristiche e destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;
 - accessi, confini e dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni;
- c) identificare ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
- d) verificare il titolo di proprietà di ciascun immobile e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali anche relativi a terzi estranei alla procedura;
- e) descrivere lo stato del bene, chiarendosi se lo stesso sia nella detenzione/possesso da parte del soggetto sottoposto a liquidazione giudiziale, ovvero di terzi e con l'indicazione, se occupato, dai dati identificativi dell'occupante, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al decreto di liquidazione

giudiziale e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata. Si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- f) individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, specificando:
- i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. trascrizioni di domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico artistico);
 - gravami che potranno formare oggetto di cancellazione a seguito di aggiudicazione derivante da procedura competitiva ovvero regolarizzati dalla procedura;
 - vincoli e/o gravami non opponibili all'acquirente, specificando le ragioni della non opponibilità (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);
- d) fornire altre eventuali informazioni utili all'aggiudicatario e concernenti:
- 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 e relative ai medesimi beni;
- e) individuare i proprietari succedutisi nell'ultimo ventennio, elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);
- f) verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di esistenza di opere abusive, si dovrà:
- chiarire se sia possibile la sanatoria, ai sensi delle leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del D.p.r. del 6 giugno 2001, n. 380, stimando gli eventuali costi, che potranno essere considerati nella valutazione del prezzo;
 - verificare se siano già state presentate istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

- verificare, ove non siano già state presentate istanze di condono e vi sia possibilità di presentazione da parte dell'aggiudicatario, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma quinto del decreto del presidente della repubblica del 06 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;
- g) esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione dei medesimi lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni).

Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati; in tal caso, potrà chiedere autorizzazione al Curatore, per procedere al frazionamento necessario per formare più lotti e dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
- h) descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nei lotti di cui alla lettera g), indicando un paragrafo per ciascun immobile, intitolato “descrizione analitica del (appartamento, capannone ecc.)”;
- i) indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicare, altresì, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazioni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico ecc.).

Per ciascuno di tali ultimi elementi, dovrà essere precisato l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa ed, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; eventuali dotazioni condominiali (es. Posti auto comuni, giardino ecc.);
- l) verificare se i beni pignorati siano o meno gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi; verificare, altresì, che il diritto sul bene del soggetto sottoposto alla liquidazione giudiziale (ovvero ammesso a concordato) sia di piena proprietà ovvero se lo stesso sia gravato da alcuno dei suddetti titoli;
- m) verificare quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, quali

siano e se vi siano eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

n) Accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, tenuto conto anche della possibile incidenza della condizione di regolarità/irregolarità amministrativa, ovvero dello stato libero o meno del bene, esponendo altresì i conseguenti adeguamenti e correzioni.

Tali adeguamenti dovranno essere indicati in maniera distinta, avuto riguardo: allo stato d'uso e di manutenzione del bene, allo stato di occupazione da parte di taluno, ai vincoli ed agli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, oltre che in considerazione della assenza di garanzia per vizi occulti, nonché in considerazione di eventuali spese condominiali insolute, della necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi, di altri oneri o pesi;

dovranno altresì prefigurarsi le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti: 1) siano assunti dalla procedura; 2) siano assunti dalla procedura, limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale; 3) siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

o) identificare, nel caso di quota indivisa, i comproprietari e valutare la sola quota di proprietà, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, come potrebbe essere separato in favore della procedura; indicare i titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente l'apertura della procedura;

p) allegare almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione;

q) depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni dell'eventuale terzo occupante;

r) procedere ad accesso forzoso, con ausilio della forza pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il soggetto sottoposto a liquidazione giudiziale e/o procedura concordataria e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al liquidatore della intenzione di procedere all'accesso forzoso; il medesimo liquidatore/curatore/commissario, a sua volta, formulerà istanza al G.D. per la relativa autorizzazione;

s) in caso di oggettiva difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva,

e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima, motivandone specificamente le ragioni e non con generici riferimenti a difficoltà di reperire la documentazione necessaria alla stima.

Si raccomanda il puntuale rispetto delle suesposte indicazioni, ringraziando sin da ora per la collaborazione.

Spoleto, 28.05.2024

Il Giudice delegato

Dott.ssa Sara Trabalza