



# IL CONTENUTO DELLA PERIZIA DI STIMA

DAL PUNTO DI VISTA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO E DEL  
PROFESSIONISTA DELEGATO

# COSA VUOLE TROVARE IL CUSTODE GIUDIZIARIO E IL PROFESSIONISTA DELEGATO NELLA PERIZIA?

Confini  
dell'immobile

- Per completezza descrizione immobile

Caratteristiche  
della zona ove è  
ubicato l'immobile

- Per migliore appeal dell'avviso di vendita

Se trattasi di appartamento:  
composizione interna e  
condizioni di  
manutenzione e stato  
occupativo

- Per completezza descrizione immobile e adeguata informazione agli acquirenti

Se trattasi di terreno:  
tipologia, eventuali  
colture, condizioni di  
manutenzione e stato  
occupativo

- Per completezza descrizione immobile e adeguata informazione agli acquirenti

Indicazione delle pertinenze e servitù, nonché di limitazioni al pieno godimento del bene

- Informazione essenziale per evitare future contestazioni dopo il trasferimento dell'immobile

Indicazione oneri condominiali, siano essi di natura ordinaria o straordinaria, compresa la periodicità delle rate condominiali

- Informazione essenziale per l'acquirente, in quanto ai sensi dell'**art. 63 comma 4** delle disp. att. del codice civile chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente (si fa riferimento alla data di emissione del decreto di trasferimento).

Cronistoria catastale:  
indicare i passaggi intermedi  
tra il dato catastale  
contenuto nell'atto di  
pignoramento (e/o nelle  
formalità pregiudizievoli) e  
quello attuale

- Informazione essenziale al fine di effettuare senza problemi la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di trasferimento.

Conformità (o meno) tra la  
situazione catastale e quella  
reale. Redazione di propri  
elaborati planimetrici

- Informazioni utili per gli acquirenti, nella prospettiva di rendere la vendita coattiva non difforme da quella per atto notarile.

Indicazione della  
superficie netta,  
lorda e  
convenzionale  
dell'immobile

- Informazione utile agli acquirenti per avere migliore contezza della consistenza dell'immobile

Stato occupativo  
del bene

- Occorre specificare se l'occupazione è legittimata da titolo opponibile o meno, il termine di cessazione del contratto, l'ammontare del canone locativo

Se trattasi di bene strumentale o meno

- Informazione utile per comprendere se il trasferimento dell'immobile sia o meno soggetto ad IVA

Sussistenza di vincoli opponibili

- Occorre, altresì, specificare se il vincolo incida sul libero trasferimento (es. prelazione storico-artistica) o determini delle limitazioni nell'utilizzo del bene (vincolo paesaggistico, cessione di cubatura ecc..)

Formalità  
pregiudizievoli  
oggetto di  
cancellazione

- Indicazione delle formalità (pignoramenti, ipoteche, sequestri civili) che verranno cancellate in sede di decreto di trasferimento

Formalità  
pregiudizievoli  
NON oggetto di  
cancellazione

- Indicazione delle formalità (domande giudiziali, contratti preliminari, assegnazione casa familiare ecc..) che non verranno cancellate in sede di decreto di trasferimento

# REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Estremi della  
concessione  
edilizia (se  
esistente)

Estremi del  
certificato di  
abitabilità  
/agibilità

Certificato di  
destinazione  
urbanistica  
(per i terreni)

# IN CASO DI OPERA ABUSIVA ISTANZA DI CONDONO GIA' PRESENTATA

Controllo circa  
la possibilità di  
sanatoria

Eventuali costi  
della sanatoria

Normativa che regola  
l'istanza di condono già  
pendente

Stato del procedimento già  
pendente, eventuali costi ancora  
da sostenere, opere che è  
possibile realizzare per  
regolarizzare l'immobile

# IN CASO DI OPERA ABUSIVA ISTANZA DI CONDONO NON PRESENTATA

Controllo circa  
la possibilità di  
sanatoria

Eventuali costi  
della sanatoria

Normativa che regola  
l'istanza di condono che  
l'aggiudicatario potrà  
presentare, ove possibile

Costi da sostenere per il  
conseguimento del titolo in  
sanatoria, opere che è  
possibile realizzare per  
regolarizzare l'immobile



Se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico

- Verificare se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Indicare il costo dell'affrancazione

- Indicare eventuali limitazioni al diritto di affrancazione