

Art. 173 – bis disp.att.

Contenuto della relazione di stima
e compiti dell'esperto

Per la verifica dello stato di fatto e di diritto

Art. 173 – bis disp.att.

I. L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei **confini** e dei **dati catastali**;
- 2) una sommaria **descrizione** del bene;

Art. 173 – bis disp.att.

3) lo stato di **possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a **carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Art. 173 – bis disp.att.

- 5) l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri**, anche di natura condominiale, **che saranno cancellati** o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della **regolarità edilizia e urbanistica** del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di **agibilità** dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Art. 173 – bis disp.att.

7) in caso di **opere abusive**, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

Art. 173 – bis disp.att.

In ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'**articolo 40**, sesto comma, della **legge 28 febbraio 1985, n. 47** ovvero dall'**articolo 46**, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica **6 giugno 2001, n. 380**, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Art. 173 – bis disp.att.

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da **censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Art. 173 – bis disp.att.

9) l'informazione sull'importo annuo delle **spese** fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese **condominiali** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Art. 173 – bis disp.att.

II. L'esperto, prima di ogni attività, controlla la **completezza dei documenti di cui all'articolo 567**, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

III. L'esperto, terminata la relazione, ne **invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore**, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Art. 173 – bis disp.att.

IV. Le parti possono depositare all'udienza **note alla relazione** purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.