

Un corso per esperti stimatori al Grand'Hotel Duca D'Este di Tivoli. Due giorni di lavori con l'intervento di autorevoli relatori del Tribunale di Roma

L'esperto stimatore, cardine del processo esecutivo

► La perizia è fondamentale per orientare l'attività del custode giudiziario e del delegato alla vendita. Intensa attività d'indagine e verifiche sulla titolarità del bene, la regolarità urbanistica e l'eventuale esistenza di oneri

IL CONVEGNO

Si è svolto a Tivoli nel Grand Hotel Duca D'Este, un interessante corso di formazione sulla figura dell'esperto stimatore, uno dei cardini dell'esecuzione immobiliare insieme al custode e al delegato alla vendita. Tre le sessioni di lavoro con l'intervento di autorevoli relatori quali il giudice Barbara Perna, della Sezione Fallimentare del Tribunale di Roma, l'avvocato Barbara Schepis professionista delegato del Tribunale di Roma e l'architetto Luisa Cannavacciuolo esperto stimatore del Tribunale di Roma. Promotori del convegno e organizzatori dei lavori l'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Tivoli, l'Associazione Custodi giudiziari e delegati alle vendite di Roma e La Casa delle Aste-Vendite telematiche. In apertura dei lavori ha portato il suo saluto agli intervenuti il Presidente del Tribunale di Tivoli Stefano De Michele.

Con la perizia l'immobile ai raggi X

Nel corso delle due giornate sono stati toccati tutti gli aspetti della procedura esecutiva. Tra i più significativi c'è da segnalare l'attività d'indagine prima dell'accesso: il primo step è l'individuazione dell'ubicazione e l'identificazione del diritto reale del bene oggetto del processo esecutivo, verificandone la titolarità attraverso la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà a ritroso nel ventennio ante pignoramento. È stata evidenziata l'importanza di verificare i dati catastali che vanno confrontati con quelli riportati nell'atto di pignoramento-nota di trascrizione-atto di provenienza: servono in proposito visure storiche, planimetrie, estratti di mappa, con verifiche delle consistenze indicate in planimetria e in visura andando a ritroso nel tempo. Nel caso il perito dovesse rilevare delle dif-

OLTRE ALLA CRONISTORIA CATASTALE E ALLA VERIFICA DI AGIBILITÀ, IL PERITO INDICHERÀ LO STATO MANUTENTIVO DELL'IMMOBILE E LE CARATTERISTICHE DELLA ZONA IN CUI È UBICATO

ESECUZIONI IMMOBILIARI CASTELNUOVO DI PORTO

ESEC. IMM. n. 180/17 R.G.E.
Vendita Asincrona Telematica G.E. Dott. Valerio Medaglia. Vendita senza incanto asincrona telematica: **09/01/2020 ore 14:00** partecipabile telematicamente tramite il sito www.fallcoaste.it. In caso di più offerte valide si procederà immediatamente a gara come dettagliato in avviso. Lotto Unico: **Comune di Castelnuovo di Porto (RM) via Di Monte Cardeto 20°**. Intera proprietà di Villino unifamiliare di mq 171,34 comm.li con relative pertinenze (cantina e corte esclusiva) al piano Terra e S1, composto da: 2 camere, disimpegno, bagno, portico, terrazza e balcone al p. terra: ampio salone, angolo cottura, bagno, disimpegno, lavatoio, ripostiglio e piccola sala hobby al p. S1. totale Superficie Commerciale mq 171,34. Libero. **Prezzo base Euro 186.930,00 (Offerta Minima Euro 140.197,50)** in caso di gara aumento minimo Euro 6.000,00. Deposito offerte entro le ore 23:59 del 08/01/2020 tramite indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offeratapp.dgsia@giustizia.it. Maggiori info presso il delegato Avv. Alessandra Vannozzi tel. 06 90623880 e presso il custode giudiziario IVG di Roma tel. 06 89569801 e su www.tribunale.tivoli.giustizia.it, www.giustizia.lazio.it e www.astegiudiziarie.it (Cod. **A2814780**).

GALLICANO NEL LAZIO

ESEC. IMM. n. 40/15 R.G.E.
G.E. Dott. Marco Piovano. Vendita senza incanto presso il venditore: **20/12/2019 ore 15:30** innanzi al professionista delegato Avv.

LE FASI PRINCIPALI

- 1** L'indagine prima dell'accesso: dall'accertamento della titolarità del bene alla verifica dei dati catastali.
- 2** La perizia di stima, con la descrizione completa dell'immobile, la cronistoria catastale, la regolarità urbanistica, la valutazione del bene.
- 3** In caso di opera abusiva, il perito dovrà accertare la situazione relativa alla possibilità di condono, alla sanatoria e ai relativi costi.
- 4** Verifica sull'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che potrebbero restare a carico dell'acquirente.

formità dei dati catastali tra atto di pignoramento (e relativa nota di trascrizione) e titolo di provenienza (che individua ad esempio un altro immobile) la procedura esecutiva si bloccherebbe, rivelandosi "improcedibile" perché il bene pignorato risulterebbe diverso da quello intestato al debitore. Fondamentale, dunque, l'accertamento della effettiva titolarità del bene in capo all'esecutato attraverso l'atto di provenienza con la verifica di eventuali pertinenze e della consistenza dell'immobile. Comunque, è stato anche fatto osservare che l'eventuale errore contenuto nell'atto di pignoramento sugli elementi identificativi dell'immobile non è causa di nullità del pignoramento, tranne nel caso in cui comporti incertezza assoluta sul bene stesso, come sostenuto dalla sentenza della Corte di Cassazione numero 2110 del 31.1. 2014.

Spese condominiali, vincoli e oneri

I relatori hanno che sottolineato che nella perizia l'esperto stimatore dovrà indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali, spese ordinarie, eventuali spese straordinarie deliberate), e l'indicazione precisa dei millesimi di proprietà. Tutti gli elementi raccolti dovranno essere riassunti in una relazione preliminare al Giudice dell'Esecuzione, successivamente verrà redatta la relazione di stima vera e propria, in cui verrà indicato anche il "valore dell'immobile".



Tribunale Ordinario di Tivoli

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Carlo Giuliani presso lo studio in Tivoli (RM) Via Ignazio Serra, 10. **Comune di Galliciano nel Lazio (RM)** Lotto 1: vicolo del Forno n. 9. Piena prop. di: a) fabbricato rurale di 1 vano ed accessori al p. terra della superficie catastale di mq 37; b) locale cantina al piano S1 (catastalmente T) di mq 10. Occupato. **Prezzo base Euro 16.000,00 (Offerta Minima Euro 12.000,00)** in caso di gara aumento minimo Euro 500,00. Lotto 2: Località Torrione Acqua Traversa. Piena prop. di magazzino, con corte esterna, ma con utilizzo attuale residenziale. Occupato. **Prezzo base Euro 24.000,00 (Offerta Minima Euro 18.000,00)** in caso di gara aumento minimo Euro 700,00. Deposito offerte entro le ore 13:00 del 19/12/2019 presso lo studio del delegato. Maggiori info presso il delegato o il custode giudiziario IVG di Roma Srl tel. 06 83751500 e su www.tribunale.tivoli.giustizia.it, www.giustizia.lazio.it e www.astegiudiziarie.it. (A2780019, A2780020).

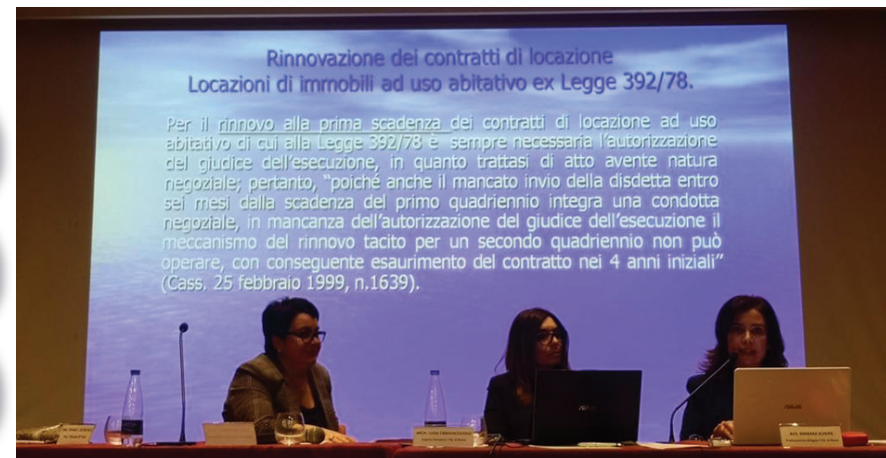
GUIDONIA MONTECELIO

ESEC. IMM. n. RGE 3583/09 G.E.
Dr. Piovano Delegato alla Vendita: Avv. Mirko Mariani Lotto 1 Immobile in **Guidonia Montecelio (RM)** Via Maremmana Inferiore 335 su tre livelli, piano terra piano ad uso residenziale di vani 6,5, piano S1 locale cantina. **Prezzo Base: € 220.000,00 Offerta minima: € 165.000,00 Rilancio in caso di gara: € 7.000,00** Deposito offerte con cauzione 10% prezzo offerto c/o studio Delegation Via Tiburto n. 31 Tivoli (RM) il 19.12.2019 ore 9.30-13.00 Lotto 2 Immobile in **Guidonia Montecelio (RM)** Via Maremmana Inferiore 335 unico livello piano terra con corte esterna ad uso esclusivo, vani 3,5. **Prezzo Base: € 160.000,00 Offerta Minima: € 120.000,00 Rilancio: € 5.000,00**

Si è arrivati così alla perizia di stima che, per agevolare il lavoro del custode giudiziario e del delegato, deve contenere la descrizione completa dell'immobile, la sua superficie, lo stato di possesso 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. 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. E inoltre, le caratteristiche della zona di ubicazione, le condizioni dell'appartamento, lo stato manutentivo, l'indicazione delle pertinenze e delle limitazioni al pieno godimento del bene, la cronistoria catastale, con la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. Vanno anche verificati la sussistenza di vincoli opponibili, le formalità pregiudizievoli che saranno oggetto di cancellazione.

La responsabilità penale dell'esperto stimatore

Dunque, è fondamentale che il perito accerti la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile e, in caso di opera abusiva, la situazione relativa



Alcune immagini del convegno

a condono, sanatoria e relativi costi. La perizia di stima risulterà indispensabile per orientare l'attività del custode e del delegato alla vendita e arrivare ad una vendita pienamente soddisfacente per le esigenze dei creditori.

Tra i punti di maggiore interesse toccati nel corso delle tre sessioni di lavoro anche la responsabilità penale dell'esperto stimatore: in caso di falsa perizia o interpretazione, il perito va incontro a una condanna all'interdizione dai pubblici uffici e dalla professione. In caso di rifiuto di atti d'ufficio che vanno invece compiuti senza ritardo, il perito è punito con la reclusione da sei mesi a due anni. Al di fuori di questo caso, il più grave, il perito che entro 30 giorni dalla richiesta in forma scritta non risponde per esporre le ragioni del ritardo è punito con il carcere fino a un anno o con la multa fino a 1.032 euro.

Se condannato il perito è interdetto dalla professione

Un altro reato è quello di rifiuto di uffici legalmente dovuti: chi con mezzi fraudolenti ottiene l'esenzione dall'obbligo di prestare il suo ufficio, è punito con la reclusione fino a sei mesi o con la multa da 30 a 516 euro. La condanna comporta per il perito l'interdizione dalla professione. I reati più gravi sono il peculato, la concussione, l'induzione indebita a dare o promettere utilità e l'abuso d'ufficio. Qui le pene si fanno particolarmente pesanti: per il peculato si va dai 4 ai 10 anni, per la concussione si va dai 6 ai 12 anni, per l'induzione indebita dai 3 agli 8 anni, per l'abuso d'ufficio da 1 a 4 anni.

FONTE NUOVA

ESEC. IMM. n. 107/15 R.G.E.
G.E. Dott. Marco Piovano. Vendita senza incanto presso il venditore: **08/01/2020 ore 16:00** innanzi al professionista delegato Avv. Maria Veneziano presso lo studio in Montetondo Via F. Ceconi, 5. **Comune di Fonte Nuova (RM) Lotto 1:** Via Val D'Aosta n. 15, piano T. Piena prop. su posto auto scoperto di mq 13 al p.T. **Prezzo base Euro 3.500,00 (Offerta Minima Euro 2.600,00)** in caso di gara aumento minimo Euro 100,00. **Lotto 2:** Via Palombarese n.427. Piena prop. su appartamento al p.1°, int. 2, di consistenza vani 3 e di sup. cat.le mq 58. Libera. **Prezzo base Euro 63.000,00 (Offerta Minima Euro 47.000,00)** in caso di gara aumento minimo Euro 2.000,00. Deposito offerte entro le ore 13:00 del 07/01/2020 presso lo studio del delegato. Maggiori info presso il delegato tel. 06 90968864 e presso il custode giudiziario IVG di Roma tel. 0690968864 e su www.tribunale.tivoli.giustizia.it, www.giustizia.lazio.it e www.astegiudiziarie.it (**A2795123, A2795124**).

ESEC. IMM. n. 382/15 R.G.E.
G.E. Dott. Marco Piovano. Vendita senza incanto presso il venditore: **09/01/2020 ore 15:30** innanzi al professionista delegato avv. Costantina Colanichina presso il proprio studio sito in Palestrina (RM) Via Eliano n. 33. Lotto unico: **Comune di Fonte Nuova (RM) Via Palombarese, 239** Piena prop su appartamento al p.1°, int. 4, formato da 4,5 vani cat.li. Occupato. **Prezzo base**

RIGNANO FLAMINIO

ESEC. IMM. n. 109/15 R.G.E.
G.E. Dott. Marco Piovano. Vendita senza incanto presso il venditore: **08/01/2020 ore 16:00** innanzi al professionista delegato Avv. Maria Veneziano presso lo studio in Montetondo, Via F. Ceconi, 5. Lotto unico: **Comune di Rignano Flaminio (RM) località Valle Croce, via Montaroni n. 4** Piena prop. di compendio immobiliare composto da villa bifamiliare, garage e terreno agricolo di mq 17375. **Prezzo base Euro 280.000,00 (Offerta Minima Euro 210.000,00)** in caso di gara aumento minimo Euro 8.000,00. Deposito offerte entro le ore 13:00 del 07/01/2020 presso lo studio del delegato. Maggiori info presso il delegato tel. 06 90968864 e presso il custode giudiziario IVG di Roma SRL tel. 0689569801 e su www.tribunale.tivoli.giustizia.it, www.giustizia.lazio.it e www.astegiudiziarie.it (**A2795098**).

ESEC. IMM. n. 227/14 R.G.E.
G.E. Dott. Marco Piovano. Vendita senza incanto presso il venditore: **08/01/2020 ore 16:00** innanzi al professionista delegato Avv. Maria Veneziano presso lo studio in Montetondo, Via F. Ceconi, 5. Lotto unico: **Comune di Rignano Flaminio (RM) Via Pietro**