**QUESITO IMMOBILIARE**

**Ia FASE**

1. ***L’esperto, provveda a verificare la consistenza del patrimonio immobiliare della società/persona fallita verificando contestualmente l’esistenza e natura di formalità pregiudizievoli di cui possa essere gravato e fornendo un primo quadro estimativo sommario;***

Nell’ottica di fornire agli Organi della Procedura uno strumento per una valutazione preliminare circa la convenienza ad apprendere all’attivo fallimentare un certo patrimonio immobiliare ed, in caso contrario, per fornire adeguate argomentazioni per un eventuale abbandono, si suggerisce la formulazione di questo primo punto del quesito.

1. ***Valuti l’eventualità che il patrimonio immobiliare presenti caratteristiche evidenti, tali da renderne conveniente l’abbandono, argomentando adeguatamente sul punto;***

Anche laddove il patrimonio immobiliare non risulti oggetto di garanzie la cui natura e rilevanza economica, rispetto al valore, sia tale da suggerirne l’abbandono (valutazione possibile in esame alle risposte che l’esperto fornirà al punto 1), sarebbe utile ottenere un parere sulla presenza di altri elementi ostativi ad un concreto ed ipotizzabile realizzo del patrimonio quali, ad esempio, quote di comproprietà estremamente frazionate e residuali, terreni boschivi o con presenza sospetta od accertata di materie inquinanti, fabbricati fatiscenti di scarsa appetibilità che possano presentare problemi in materia di sicurezza, etc..

**TERMINI DI DEPOSITO:** giorni 30 (trenta) decorrenti dalla comunicazione all’esperto da parte della Curatela.

Per casi di particolare complessità quali società di costruzioni con elevato numero di note di trascrizione da consultare, numerosi appezzamenti di terreno con provenienze diverse ed articolate nel tempo, si potrà chiedere ed ottenere proroga dei termini od in caso si rendano necessarie indagini ambientali o verifiche strutturali.

**LIQUIDAZIONE**:

1. a percentuale ex art. 13 per la parte puramente estimativa;
2. a vacazione per la parte di accertamento patrimoniale ed ipotecario:

- € 240,00 per nominativo consultato (ca. n. 30 vacazioni)

- € 8 a nota consultata (ca. n. 1 vacazione);

- € 2 a visura catastale consultata (ca. 0,2 vacazione)

Caso medio: 2 nominativi, 20 note ipo (10 a nominativo) e 10 visure catastali (5 a nominativo), sommerebbero ad **€ 660,00 (ca. 81 vacazioni)**

La liquidazione ex art. 13 della prima fase dovrà essere prevista unicamente, in caso si interrompano le operazioni, applicandola ai soli immobili non appresi al fallimento, per i restanti immobili (appresi al fallimento) si applicheranno i criteri di liquidazione di cui alla seconda fase

**IIa FASE**

1. ***Compili e trascriva la Sentenza di fallimento sui beni che verranno appresi all’attivo della Procedura, ottenendo dalla Curatela copia conforme ad “uso trascrizione“;***

Esaurita la fase preliminare degli accertamenti e verificata la presenza e convenienza per la Procedura di apprendere all’attivo fallimentare un patrimonio immobiliare, è necessario che l’esperto, ottenuta dalla Curatela copia conforme uso trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento, provveda la sua trascrizione presso tutte le competenti A.d.E. interessate, in adempimento al punto del mandato

**LIQUIDAZIONE**: in caso di parere negativo circa la trasferibilità del bene non si procede con la relazione di stima, abbandonando il bene liquidando la parte di attività di verifica urbanistica ed edilizia come segue: a vacazione

1. ***Verifichi la regolarità edilizia degli immobili descrivendo compiutamente natura e tipologia di eventuali abusi e difformità. Provveda, dove necessario, a richiedere certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 c. 2 DPR 380/2001, producendone doppia copia in originale a mani della Curatela. A richiesta della Curatela provveda ad aggiornare il certificato di destinazione urbanistica, se scaduto, in data antecedente all’istanza di vendita, provvedendo laddove l’assetto urbanistico dell’immobile si sia modificato, ad aggiornare la relazione di stima;***

Occorre considerare che, in concreto, l’immobile potrebbe risultare non trasferibile, per atto pubblico, in caso siano presenti problematiche di tipo amministrativo edilizio. Ci si riferisce alla presenza di “*difformità totali*” e “*difformità essenziali*”, rispettivamente normate dagli artt. 31 e 32 T.U.E.. Ora, sia per la natura squisitamente amministrativa della materia che per la copiosa giurisprudenza, pronunciarsi su tali aspetti richiede specifiche competenze, non riconducibili alle figure professionali che, normalmente, svolgono attività estimativa. Al perito si dovrebbe richiedere viceversa una descrizione puntuale e dettagliata della tipologia e natura degli abusi eventualmente riscontrati e, in caso di loro sussistenza, di inviare un breve estratto della relazione, che tratti appunto tale argomento, ai professionisti individuati dalla Procedura (Notaio e Legale). Questi, dovrebbero pronunciarsi, in via breve, circa la trasferibilità del bene ed all’eventuale mantenibilità (sanatoria) degli abusi presenti, per consentire alla Curatela di operare le scelte del caso, e precisamente:

1. In caso il bene sia trasferibile senza ulteriore attività amministrativa edilizia, comunicare al perito di procedere nella stesura della relazione;
2. In caso sia possibile, e necessario, il mantenimento degli abusi, acquisire dal perito estimatore una previsione di spesa, per oneri professionali, sanzioni e per eventuali opere edili, tese alla regolarizzazione dell’immobile ed alla successiva vendita, per valutarne la convenienza, in rapporto al valore già espresso, in via preliminare, al punto 1 del quesito;
3. ***Predisponga la relazione di stima, descrivendo ed indentificando adeguatamente gli immobili, laddove necessario verificando l’esistenza dell’attestato di prestazione energetica (A.P.E.), ovvero segnali la necessità di acquisirlo alla Curatela con l’ausilio di tecnico iscritto all’albo regionale di competenza. Verifichi, inoltre, la conformità delle rappresentazioni grafiche catastali dei fabbricati con la situazione di fatto provvedendo, in caso di difformità, alla redazione e presentazione di opportuna variazione DOCFA;***
4. ***Accerti la titolarità nel ventennio, indicando il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio; acquisisca i titoli di provenienza degli immobili oggetto di stima;***
5. ***indichi l’esistenza di formalità, vincoli, oneri e pesi, specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;***
6. ***accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito;***

**TERMINI DI DEPOSITO:** giorni 120 (centoventi) decorrenti dalla scadenza del termine di cui alla prima fase.

Per casi di particolare complessità si potrà chiedere ed ottenere proroga dei termini, motivando adeguatamente la richiesta.

**LIQUIDAZIONE**:

a percentuale ex art. 11, la liquidazione sarà comprensiva delle attività svolte nella prima fase, in caso gli immobili che ne hanno formato oggetto siano stati quindi trattati nella relazione di stima finale.

SCHEMA A BLOCCHI

