

Confabitare[®]

Associazione Proprietari Immobiliari



Organizzano il convegno su

**Informazione Immobiliare per la Valorizzazione e la
Rigenerazione del Patrimonio Edilizio**

Venerdì 7 febbraio 2020 ore 9,30 – 13,30

Sala convegni Camera di Commercio di Bari

Introduce

**L'ATTIVITA'
DI DUE DILIGENCE
TECNICO-AMMINISTRATIVA**



e-valuations

www.e-valuations.org

Relatore: Ing. Pasquale MAURELLI (Board e-valuations)

Esperto Stimatore – Consulente Tecnico di Ufficio



e-valuations



STUDIO TECNICO
MAURELLI

CONTENUTO DELLA RELAZIONE DI STIMA

- ❑ IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI;
- ❑ UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE;
- ❑ 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;
- ❑ 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 ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO;
- ❑ L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

CONTENUTO DELLA RELAZIONE DI STIMA

- ❑ 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;
- ❑ 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;

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, è sempre opportuno effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.



Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, è opportuno acquisire la relativa documentazione presso gli uffici competenti che fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

- ❑ L'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- ❑ deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**;
- ❑ deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

L'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto o atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento;

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

SANABILITÀ DEGLI IMMOBILI ABUSIVI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Al fine di comprendere se è possibile o meno per l'aggiudicatario la riapertura dei termini per il condono cd. straordinario, occorre effettuare un doppio controllo relativo alla **(1) data dell'insorgenza delle ragioni del credito** e alla **(2) data dell'abuso**, così da poter stabilire se siano riaperti i termini del condono edilizio ed a quale condono aderire.

(1) Occorre fare riferimento al **titolo** da cui scaturisce il credito e non alla trascrizione del pignoramento, **(2)** occorre verificare quando è stato commesso l'abuso.

Quindi:

- se le ragioni di credito per cui si interviene e si procede siano precedenti alla legge 47/85 e l'abuso sia stato commesso prima dell'1 ottobre 1983 può essere presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi di tale legge;
- se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85 ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31-12-93 può essere presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94;
- se invece si tratta di abusi commessi tra il 31-12-93 ed il 31-3-2003 potranno essere presentate domande di sanatoria edilizia rientranti nella disciplina della Legge 24.11.2003 n. 326 di conversione del D.L. 30.09.2003 n. 269 (in vigore dal 2.10.2003), come recepita dalle varie legislazioni regionali;
- Per gli abusi successivi al 31-3-2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85).

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- In presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

L' ATTIVITA' DI DUE DILIGENCE: TECNICO AMMINISTRATIVA
Camera di Commercio di Bari – 7 febbraio 2020