

ITER OPERATIVO

INERENTE ESECUZIONI IMMOBILIARI CON PROMOTORE EQUITALIA s.p.a.

*Il tecnico riceve fax di nomina tramite fax ove viene notificata la nomina dell'IVG (o altro soggetto) a Custode ed il tecnico ad **ausiliario del custode**;*

Entro 60 giorni dalla data del pignoramento viene chiesta al tecnico il deposito elaborato peritale senza stima, sulla base dei noti modelli che si allegano;

A seguito di incontro con il Giudice Fanticini ed il Direttore dell'IVG si trasmettono a tutti gli estimatori le note che seguono:

- 1) COME AVVIENE LA NOMINA: ricevimento fax dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dove il G.E. nomina l'I.V.G. custode giudiziario dell'immobile oggetto di esecuzione e il tecnico stimatore loro **ausiliario** con l'incarico di redigere relazione tecnica. -
- 2) La relazione dovrà avere le medesime caratteristiche e toccare gli stessi punti di quella redatta per le esecuzioni immobiliari ordinarie realizzate fino ad oggi, con la sola differenza di non dovere esprimere un valore che è già calcolato da Equitalia S.P.A.:

a titolo semplicemente esemplificativo si descrive tale modalità:

Valore dell'immobile: inerenti le imposte di registro per locazioni **ma anche atti traslativi** aventi ad oggetto tutti gli immobili diversi dalla «prima casa»: il «valore catastale» si calcola applicando alle rendite catastali il coefficiente di rivalutazione (del 5% per i fabbricati) e moltiplicando il prodotto così ottenuto con i coefficienti di cui al Dm del 14 dicembre 1991 aumentati del 20 per cento.

Semplificando, per queste locazioni si ottiene il seguente quadro di riferimento:

- 1) per i terreni, si moltiplica il reddito dominicale (non rivalutato) per 112,50;
- 2) per i fabbricati C/1 ed E, si moltiplica la rendita catastale per 42,84;
- 3) per i fabbricati A/10 e D, si moltiplica la rendita catastale per 63;
- 4) per tutti gli altri fabbricati (quindi per le abitazioni gruppo A eccetto A/10, gruppo B e C eccetto C/1), si moltiplica la rendita catastale per 126;

Esempio: Rendita catastale € 425,00 di appartamento esecutato (A/2)

$[(€ 425,00 + 5\%) + 20\% \times 100] \times 3 = \text{Valore base d'asta} =$
 $€ 160.650,00 \text{ Oppure } (€ 425,00 \times 126) \times 3 = € 160.650,00$

- 3) Immediatamente dopo la ricezione del fax di nomina - l'I.V.G. **0522/513174** che è custode ed ha il compito dell'accesso entro 30 giorni nell'immobile e che ha immediatamente inviato raccomandata al debitore, invia all'ausiliario l'avviso della vendita da cui sono deducibili i dati catastali e la data programmata per l'accesso al quale l'ausiliario dovrà essere presente.
- 4) L'ausiliario nel minor tempo possibile (max una settimana) reperite le schede catastali trasmette all'IVG la descrizione sintetica del bene al fine della pubblicazione programmata delle vendite.
- 5) A ricevimento della raccomandata, se il debitore si presenta spontaneamente all'IVG e fornisce la disponibilità, l'IVG avvisa l'ausiliario che potrà prendere accordi per anticipare la visita e stendere l'elaborato peritale.
- 6) In caso contrario l'ausiliario dovrà effettuare il sopralluogo insieme all'IVG nella data programmata da quest'ultimo come qualsiasi esecuzione senza determinare

alcun valore di stima o di vendita essendo già determinato da Equitalia s.p.a. come già descritto al punto 2 della presente.-

Nel frattempo e' necessario fotocopiare il certificato notarile 567 C.P.C. già presente nel fascicolo presso le Cancelleria Immobiliare del Tribunale ed acquisire l'eventuale utile documentazione ipotecaria e catastale.-

Attenzione: i tempi di consegna dell'elaborato sono di 60 giorni dalla data di trascrizione del pignoramento ovvero il giorno stabilito dal Giudice se differente.

- 7) La perizia dovrà essere redatta seguendo scrupolosamente lo schema, la forma, la grafica e la grafia di quella fornita dalla commissione C.T.U. e concordata con il Dottor Fanticini, presente come fac-simile sul sito dell'Associazione dei Geometri di Reggio Emilia.-

Tutto ciò per migliorare la lettura della stessa e facilitare, con l'uniformazione il lavoro di tutti gli uffici che dovranno elaborarla ed utilizzarla.-

- 8) Degli allegati A-B-C-D a tale procedura dovranno essere allegati solo il B. ed il D.; essi dovranno essere separati dalla perizia e non pinzati.- Sono stati forniti dal G.E. dottor Fanticini il 07/12/2010 nuovi ed aggiornati allegati che potete trovare sempre sul sito dell'Associazione Geometri – Commissione 3. C.T.U..-

- 9) La redazione della notula per quantificare le nostre spettanze potrà utilizzare il solo articolo 12 del tariffario giudiziale considerando i due commi in cui è suddiviso.-

Risulta quindi, all'atto pratico, che la nostra notula, che sarà comunque liquidata a discrezione del G.E. avrà un valore minimo pari ad €. 290,24 ed un valore massimo di €. 1.940,84 (per casi eccezionale a discrezione del G.E. possono essere anche raddoppiati i suddetti valori fino ad un massimo di €. 3.881,68)

Le spese non imponibili consistenti nei rimborsi di anticipazioni saranno elencate e richieste quali anticipazioni; per le rimanenti spese (in genere imponibili IVA) e' consigliabile necessario quantificarle ed inserirle a maggiorazione dell'art. 12.- N.B.: si allega notula tipo sempre sul sito suddetto.-

- 10) Tutta la documentazione dovrà essere depositata presso la Cancelleria Immobiliare come solitamente avviene per le normali esecuzione e anche inviate via mail. come di prassi a IVG e Procedente -

- 11) In convenzione con l'IVG, al fine di accelerare l'acquisizione degli elaborati, l'ausiliario e' pregato di effettuare una seconda 'perizia formato web' (oltre alla perizia usuale che indicheremo come perizia riservata) priva di qualsiasi riferimento al debitore (no foto interne, nomi, dati anche di formalita' sulle quali si puo' risalire al debitore), da inserire negli allegati CD.

Inoltre si consiglia di leggere il D.P.R. n° 602 del 29/09/1973 ed in particolare la prassi del Tribunale di Reggio Emilia nella circolare del 28/06/2010 sito Collegio Geometri – Commissione C.T.U.-

Chi non intende effettuare queste perizie e' pregato di segnalarlo alla segreteria dell'Associazione dei Geometri che provvedera' a fornirne elenco ai Giudici.