



COMO, 29 Febbraio 2016

SPETT.LE

TRIBUNALE DI COMO

ALLA C.A. DEL PRESIDENTE

STIM.MA DOTT.SSA ANNA INTROINI

e p.c. ALLA C.A. STIM.MA DOTT.SSA PAOLA PARLATI

e p.c. ALLA C.A. STIM.MO DOTT. ALESSANDRO PETRONZI

OGGETTO: PROPOSTA DI CONVENZIONE TECNICO/ECONOMICA DELL'ATTIVITA' DI AUSILIARIO ESPERTO VISURISTA IMMOBILIARE (DETTAGLIATAMENTE SPECIFICATA NEL PROTOCOLLO OPERATIVO) NELL'AMBITO DELLE PROCEDURE ESECUTIVE, PROCEDURE FALLIMENTARI E CONTENZIOSO CIVILE

Premettendo che tutte le attività elencate sono svincolate da qualsiasi parametro economico in termini di valore e quantità di immobili, importo dei crediti, valore degli atti emessi dal Tribunale, con la presente sottoponiamo alla Vostra pregiata attenzione proposta di cui all'oggetto:

PROCEDURE ESECUTIVE

FASE 1) ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI ULTRA VENTENNALI

Di tutto l'iter operativo qui proposto questa prima fase è la più importante perché permette di verificare con certezza l'effettivo stato documentale della procedura attraverso l'espletamento da parte dell'Ausiliario Esperto Visurista Immobiliare (di seguito E.V.I.) di accurate ispezioni ipotecarie e catastali ultra ventennali (a carico di tutti i soggetti proprietari, con analisi di tutte le formalità

“contro” anche nei passaggi intermedi e fino al reperimento della prima provenienza “efficace” oltre il ventennio) inerenti OGNI SINGOLO LOTTO INDIVIDUATO DALLA C.T.U. alle quali seguirà una dettagliata relazione riportante tutti i passaggi di proprietà, i gravami, eventuali problematiche tecnico/giuridiche e, se di competenza, le loro soluzioni.

- Compenso forfetario per ogni singolo lotto: €.400,00 + iva + spese per diritti ipotecari e catastali
- Modalità di pagamento sia per compenso che per spese anticipate: A vista nota informativa con emissione fattura a pagamento effettuato con intestazione al creditore precedente

FASE 2) RIPRISTINO CONTINUITA' STORICA TRASCRIZIONI AI SENSI ART.2650 C.C.

Se dalla Fase 1 emerge la mancata continuità storica delle trascrizioni ai sensi art.2650 c.c. l'Ausiliario E.V.I. dovrà prima effettuare, per la corretta pubblicazione dell'ordinanza di vendita e dell'esperimento di vendita, tutte le attività necessarie per la trascrizione dell'accettazione di eredità al fine del ripristino della continuità storica (reperendo anche il certificato di morte del de cuius e tranne nel caso che occorra fissare un termine in udienza ai sensi art.481 c.c) per la corretta impostazione dell'esperimento di vendita e della pubblicazione dell'ordinanza di vendita.

- Compenso forfetario a procedura: €.300,00 (spese vive comprese) + iva
- Modalità di pagamento sia per compenso che per spese anticipate: A vista nota informativa con emissione fattura a pagamento effettuato con intestazione al creditore precedente

FASE 3) AGGIORNAMENTI PER OGNI ESPERIMENTO DI VENDITA

Previa comunicazione da parte del Delegato all'Ausiliario E.V.I. della data di ogni singola asta, lo stesso dovrà predisporre l'aggiornamento dei Registri Immobiliari (statuente non oltre il giorno prima di ogni singolo esperimento di vendita) al fine di monitorare e **tempestivamente segnalare l'eventuale presenza di ulteriori formalità con particolare riguardo alla trascrizione di sequestri penali.**

- Compenso e spese per diritti ipotecari e catastali già compresi nella Fase 1

FASE 4) VERIFICA DATI TECNICI BOZZA DECRETO DI TRASFERIMENTO

Dopo la comunicazione da parte del Delegato all'Ausiliario E.V.I. dell'avvenuta aggiudicazione del lotto, lo stesso dovrà verificare i dati tecnici ipocatastali contenuti nella bozza del decreto di trasferimento predisposta dal Delegato.

- Compenso già compreso nella successiva Fase 6

FASE 5) ALLINEAMENTO BANCA DATI CATASTALE (SOLO SE NON ALLINEATA)

Se dalla Fase 1 emergono problematiche in merito al mancato allineamento della banca dati catastale da regolarizzare ai sensi della legge nr.122 del 2010, l'Ausiliario E.V.I. dovrà effettuare, **solo in caso di aggiudicazione del lotto**, tutte le procedure per la corretta intestazione fiscale ai fini della voltura catastale.

- Compenso forfetario per ogni singolo decreto di trasferimento: €300,00 + iva da aggiungere alla Fase 6

FASE 6) TRASCRIZIONE, VOLTURE CATASTALI E ANNOTAMENTI DI CANCELLAZIONE

Dopo la consegna da parte del Delegato della copia autentica conforme del decreto di trasferimento l'Ausiliario E.V.I. dovrà effettuare la trascrizione, le volture e gli annotamenti di cancellazione.

- Compenso forfetario per ogni singolo decreto di trasferimento: €400,00 + iva
- Modalità di pagamento sia per compenso che per spese anticipate: A vista nota informativa con emissione fattura a pagamento effettuato con intestazione alla parte debitrice eseguita eventualmente comprensiva anche del compenso previsto per la Fase 5

PROCEDURE FALLIMENTARI

FASE 1) ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI NAZIONALI

Come prima fase l'Ausiliario E.V.I. dovrà verificare con certezza l'effettiva consistenza patrimoniale immobiliare in capo al fallimento attraverso l'espletamento di accurate ispezioni ipotecarie e catastali **sull'intero territorio nazionale** alle quali seguirà una dettagliata relazione per ogni singola ex Conservatoria riportante ogni proprietà immobiliare con segnalazione anche di atti trascritti/iscritti nei cinque anni precedenti la data della sentenza di fallimento ed eventualmente revocabili.

- Compenso forfetario per ogni singola ex Conservatoria: €.400,00 + iva + spese per diritti ipotecari e catastali

P.S.: Nel caso di ispezioni particolarmente onerose e complesse verrà formulato apposito preventivo di spesa che dovrà essere autorizzato dal Curatore

- Modalità di pagamento sia per compenso che per spese anticipate: Se fondi disponibili a vista nota informativa con emissione fattura a pagamento effettuato con intestazione al fallimento

FASE 2) TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO

Dopo la consegna da parte del Curatore della copia autentica conforme dell'estratto della sentenza di fallimento l'Ausiliario E.V.I. dovrà effettuare la trascrizione.

- Compenso forfetario per ogni singola ex Conservatoria: €.400,00 + iva
- Modalità di pagamento sia per compenso che per spese anticipate: Se fondi disponibili a vista nota informativa con emissione fattura a pagamento effettuato con intestazione al fallimento

FASE 3) ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI ULTRA VENTENNALI

Previa comunicazione da parte del Curatore e/o del C.T.U. dell'identificazione catastale di OGNI SINGOLO LOTTO, l'Ausiliario E.V.I. dovrà effettuare accurate ispezioni ipotecarie e catastali ultra ventennali (a carico di tutti i soggetti proprietari, con analisi di tutte le formalità "contro" anche nei passaggi intermedi e fino al reperimento della prima provenienza "efficace" oltre il ventennio) alle quali seguirà una dettagliata relazione riportante tutti i passaggi di proprietà, i gravami, eventuali problematiche tecnico/giuridiche e, se di competenza, le loro soluzioni.

- Compenso forfetario per ogni singolo lotto: €.400,00 + iva + spese per diritti ipotecari e catastali
- Modalità di pagamento sia per compenso che per spese anticipate: Se fondi disponibili a vista nota informativa con emissione fattura a pagamento effettuato con intestazione al fallimento

FASE 4) RIPRISTINO CONTINUITA' STORICA TRASCRIZIONI AI SENSI ART.2650 C.C.

Se dalla Fase 2 emerge la mancata continuità storica delle trascrizioni ai sensi art.2650 c.c. l'Ausiliario E.V.I. dovrà prima effettuare, per la corretta pubblicazione dell'ordinanza di vendita e dell'esperimento di vendita, tutte le attività necessarie per la trascrizione dell'accettazione di eredità al fine del ripristino della continuità storica (reperendo anche il certificato di morte del de cuius e tranne nel caso che occorra fissare un termine in udienza ai sensi art.481 c.c) per la corretta impostazione dell'esperimento di vendita e della pubblicazione dell'ordinanza di vendita.

- Compenso forfetario a procedura: €.300,00 (spese vive comprese) + iva
- Modalità di pagamento sia per compenso che per spese anticipate: Se fondi disponibili a vista nota informativa con emissione fattura a pagamento effettuato con intestazione al fallimento

FASE 5) AGGIORNAMENTI PER OGNI ESPERIMENTO DI VENDITA

Previa comunicazione da parte del Curatore all'Ausiliario E.V.I. della data di ogni singola asta, lo stesso dovrà predisporre l'aggiornamento dei Registri Immobiliari (statuente non oltre il giorno prima di ogni singolo esperimento di vendita) al fine di monitorare e **tempestivamente segnalare l'eventuale presenza di ulteriori formalità con particolare riguardo alla trascrizione di sequestri penali.**

- Compenso e spese per diritti ipotecari e catastali già compresi nella Fase 3

FASE 6) VERIFICA DATI TECNICI BOZZA DECRETO DI TRASFERIMENTO

Dopo la comunicazione da parte del Curatore all'Ausiliario E.V.I. dell'avvenuta aggiudicazione del lotto, lo stesso dovrà verificare i dati tecnici ipocatastali contenuti nella bozza del decreto di trasferimento predisposta dal Curatore.

- Compenso già compreso nella successiva Fase 8

FASE 7) ALLINEAMENTO BANCA DATI CATASTALE (SOLO SE NON ALLINEATA)

Se dalla Fase 2 emergono problematiche in merito al mancato allineamento della banca dati catastale da regolarizzare ai sensi della legge nr.122 del 2010, l'Ausiliario E.V.I. dovrà effettuare, **solo in caso di aggiudicazione del lotto**, tutte le procedure per la corretta intestazione fiscale ai fini della voltura catastale.

- Compenso forfetario per ogni singolo decreto di trasferimento: €.300,00 + iva da aggiungere alla Fase 8

FASE 8) TRASCRIZIONE, VOLTURE CATASTALI E ANNOTAMENTI DI CANCELLAZIONE

Dopo la consegna da parte del Delegato della copia autentica conforme del decreto di trasferimento l'Ausiliario E.V.I. dovrà effettuare la trascrizione, le volture e gli annotamenti di cancellazione.

- Compenso forfetario per ogni singolo decreto di trasferimento: €.400,00 + iva
- Modalità di pagamento sia per compenso che per spese anticipate: A vista nota informativa con emissione fattura a pagamento effettuato con intestazione alla parte debitrice eseguita eventualmente comprensiva anche del compenso previsto per la Fase 7

CONTENZIOSO CIVILE

FASE 1) ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI ULTRA VENTENNALI

Di tutto l'iter operativo qui proposto questa prima fase è la più importante perché permette di verificare con certezza l'effettivo stato documentale della procedura attraverso l'espletamento da parte dell'Ausiliario E.V.I. di accurate ispezioni ipotecarie e catastali ultra ventennali (a carico di tutti i soggetti proprietari, con analisi di tutte le formalità "contro" anche nei passaggi intermedi e fino al reperimento della prima provenienza "efficace" oltre il ventennio) inerenti OGNI SINGOLO LOTTO INDIVIDUATO DALLA C.T.U. (se presente e/o in alternativa nell'atto di citazione) alle quali seguirà una dettagliata relazione riportante tutti i passaggi di proprietà (fino al reperimento della prima provenienza "efficace" oltre il ventennio), i gravami, eventuali problematiche tecnico/giuridiche e, se di competenza, le loro soluzioni.

- Compenso forfetario per ogni singolo lotto: €.400,00 + iva + spese per diritti ipotecari e catastali
- Modalità di pagamento sia per compenso che per spese anticipate: A vista nota informativa con emissione fattura a pagamento effettuato con intestazione alle parti

FASE 2) RIPRISTINO CONTINUITA' STORICA TRASCRIZIONI AI SENSI ART.2650 C.C.

Se dalla Fase 1 emerge la mancata continuità storica delle trascrizioni ai sensi art.2650 c.c. l'Ausiliario E.V.I. dovrà prima effettuare, per la corretta pubblicazione dell'ordinanza di vendita e dell'esperimento di vendita, tutte le attività necessarie per la trascrizione dell'accettazione di eredità al fine del ripristino della continuità storica (reperendo anche il certificato di morte del de cuius e tranne nel caso che occorra fissare un termine in udienza ai sensi art.481 c.c) per la corretta impostazione dell'esperimento di vendita e della pubblicazione dell'ordinanza di vendita.

- Compenso forfetario a procedura: €.300,00 (spese vive comprese) + iva
- Modalità di pagamento sia per compenso che per spese anticipate: A vista nota informativa con emissione fattura a pagamento effettuato con intestazione alle parti

FASE 3) VERIFICA DATI TECNICI BOZZA DELL'ATTO

Dopo l'eventuale comunicazione da parte della Cancelleria e/o del Magistrato all'Ausiliario E.V.I. delle decisioni assunte, lo stesso dovrà verificare i dati tecnici ipocatastali contenuti nella bozza dell'atto predisposta dal Magistrato.

- Compenso già compreso nella successiva Fase 5

FASE 4) ALLINEAMENTO BANCA DATI CATASTALE (SOLO SE NON ALLINEATA)

Se dalla Fase 1 emergono problematiche in merito al mancato allineamento della banca dati catastale da regolarizzare ai sensi della legge nr.122 del 2010, l'Ausiliario E.V.I. dovrà effettuare, **solo in caso di trasferimento di diritti reali**, tutte le procedure per la corretta intestazione fiscale ai fini della voltura catastale.

- Compenso forfetario per ogni singolo atto: €.300,00 + iva da aggiungere alla Fase 5

FASE 5) TRASCRIZIONE E VOLTURE CATASTALI

Dopo il ritiro in Cancelleria da parte dell'Ausiliario E.V.I. della copia autentica conforme dell'atto, lo stesso dovrà effettuare la trascrizione e le volture con successiva consegna alla Cancelleria dell'originale del duplo della trascrizione e le visure catastali post voltura.

- Compenso forfetario per ogni singolo atto: €.200,00 + iva
- Modalità di pagamento sia per compenso che per spese anticipate: A vista nota informativa con emissione fattura a pagamento effettuato con intestazione alle parti

Le note informative e le fatture inerenti gli importi sopra riportati saranno emesse dall'Esperto Visurista Immobiliare o da sua società

I compensi sono comprensivi anche di eventuali udienze, riunioni e assistenze varie

Rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento ringrazio sentitamente per l'attenzione e porgo i più cordiali saluti.