

“LA RIFORMA DEL PROCESSO ESECUTIVO UN ANNO DOPO”

SALERNO – VENERDI’ 25 E SABATO 26 MAGGIO 2007

L’esperto

Con le modifiche al codice di procedura civile e alle relative disposizioni di attuazione introdotti dalle leggi n.80 del 14/5/05 e n.263 del 28/12/2005, è stata prevista la riforma delle esecuzioni immobiliari in vigore dal 1/3/06.

Tale riforma ha interessato l’operato di tutti i soggetti che intervengono nelle esecuzioni immobiliari, e quindi anche il tecnico estimatore degli immobili da porre in vendita che viene denominato “esperto”, e non più CTU.

L’art.569 prevede che l’esperto viene convocato davanti al Giudice dell’Esecuzione per prestare il giuramento di rito.

All’esperto viene messo a disposizione il fascicolo predisposto dal creditore, con allegati estratto catastale, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento o certificato notarile attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

All’esperto viene conferito l’incarico di redigere una relazione di stima con riferimento a quanto previsto dall’art.173-bis e viene assegnato termine per il deposito della relazione fino a 45 giorni prima dell’udienza, fissata ex art.569, per la comparizione delle parti e dei creditori, di cui all’art.498, che non siano intervenuti.

La prima innovazione, relativamente all’espletamento dell’incarico, è il giuramento fuori udienza, che comporta da parte dell’esperto, l’adempimento delle rituali comunicazioni ad esecutato e creditori per il rispetto del contraddittorio, e per dar modo alle parti del processo di intervenire alle operazioni peritali.

Oltre alle usuali incombenze, all’esperto che va ad operare prima dell’udienza di prima comparizione delle parti, vengono richiesti tutti gli accertamenti relativi a formalità, vincoli, oneri di qualunque tipo che possano incide-

re sulla vendita del bene.

Trattasi, in verità, di adempimenti che solo in parte sono di natura tecnica (legittimità urbanistica – difformità - sanabilità di opere non conformi - regolarizzazioni catastali – etc.).

Per il resto trattasi o di accertamenti che derivano dalle visure dei registri immobiliari o di accertamenti che riguardano i diritti vantati da eventuali conduttori dell'immobile, anche di natura matrimoniale, o altre formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale esistenti sul bene.

Ciò premesso, pur dando atto della razionale motivazione di una più veloce conclusione delle procedure esecutive, ritengo che occorre prevedere, per tutti gli adempimenti non strettamente tecnici, una scansione puntuale degli adempimenti stessi, salvo casi particolari che di volta in volta si possano riscontrare e che ovviamente vanno esaminati a parte ed, eventualmente, rimessi all'attenzione del G.E. per i relativi provvedimenti.

Proprio con riferimento a tali esigenze è stata predisposta una relazione di stima "tipo", con particolare riferimento agli adempimenti che l'esperto deve eseguire perchè la relazione di stima contenga quanto previsto dall'art.173 bis.

In particolare, si ritiene utile richiamare l'attenzione sulle seguenti problematiche che correntemente si presenteranno all'esperto e che si propone di esemplificare con adempimenti predeterminati per facilitare il compito dell'esperto:

- le operazioni peritali vanno eseguite previa comunicazione con lettera racc. e r.r. e vanno preferibilmente aggiornate sempre in prosieguo;

- in occasione del primo accesso utile presso l'immobile è opportuno che l'esperto accerti le generalità del conduttore ed, eventualmente, il titolo in base al quale è condotto l'immobile, dandone immediata comunicazione al G.E.;

- a seguito degli accertamenti presso pubblici uffici l'esperto provvederà a verificare la conformità urbanistica dell'immobile, acquisendo, se richiesto nel mandato, anche la relativa documentazione; provvederà, inoltre, a verificare la

conformità catastale dell'immobile, provvedendo, previa autorizzazione del G.E., agli opportuni adempimenti catastali, qualora necessari ai fini della vendita dell'immobile;

- relativamente a formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente, l'esperto provvederà a richiedere, con lettera raccomandata r.r. ad esecutato, amministratore del condominio e conduttore, le notizie richieste assegnando un termine perentorio, fatta eccezione per l'eventuale regime matrimoniale dell'esecutato, in quanto, se quest'ultimo è coniugato, andrà acquisito l'estratto di matrimonio;

- infine, oltre alla relazione di stima, completa di tutta la documentazione ritenuta utile per la completezza della prestazione professionale, è opportuno che l'esperto rediga una sintesi della relazione redatta ai sensi dell'art.173 bis, completa di almeno 2 fotografie e della planimetria dell'immobile, da utilizzare per la pubblicità degli avvisi tramite internet, nonché un inserto sintetico dell'immobile in vendita con le modalità utilizzate dalle agenzie immobiliari (breve descrizione e foto esterna).

SCHEMA RELAZIONE "TIPO"

TRIBUNALE DI XXXXXX Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

proced. N.XXX/XX Ruolo Gen. Esec.
- ESPROPRIAZIONE FORZATA AD ISTANZA DELLA
BANCA POPOLARE DI XXXXXXXXX contro XXXX XXXX.

Ill.mo Cons. G.E. dott. XXXXXXXX,
premetto:

- in data 1/3/2007 la S.V. mi nominava C.T.U. nel procedimento in oggetto e, con riferimento all'immobile pignorato:

Piena proprietà dell'immobile in XXXXXXXX alla via (...omissis...), facente parte del fabbricato (...omissis...) al terzo piano dello stesso, con porta di caposcala a destra sul primo pianerottolo di arrivo, contraddistinto col n.5 di

interno, composto di cinque vani ed accessori, confinante con il pianerottolo e vano scala e con area condominiale per gli altri lati, con annesso lo scomparto di sottotetto di circa mq.72, ubicato a nord ovest e confinante con scala condominiale, porzione di sottotetto di altri e scale condominiali, nonché il locale cantinato di circa mq.7,50 ubicato nell'angolo sud-ovest del corpo ovest dello stabile, confinante con aree condominiali, corridoio comune di disimpegno, locale cantinato di altri, al NCEU partita 9880, fog.17, part.608/5, piano 3°, int.5, cat.A/2, vani 7,5, R.C. euro 2.040),

mi affidava l'incarico di cui al verbale di giuramento;

- con lettera raccomandata e r.r. del 2/3/2007 (**all.1**) davo comunicazione all'esecutato (in base ai dati disponibili o acquisibili) ed ai creditori della data di inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 15/3/2007 presso l'immobile pignorato ed invitavo altresì l'esecutato a rendere possibile l'ispezione dell'immobile nel giorno ed ora indicati, previo avviso all'eventuale occupante;

- nei giorni successivi procedevo altresì alla verifica della documentazione consegnatami riscontrando che:

- entro 120 gg dal deposito del ricorso il creditore ha depositato l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica (se trattasi di terreni) e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (o il certificato notarile);

- in data 15/3/2007 provvedevo ad ispezionare l'immobile in questione, dopo aver acquisito presso l'Agenzia del Territorio di XXXXXX la certificazione catastale (**all.2**) e le planimetrie catastali dell'immobile (**all.3**) ed accertavo l'identità dell'attuale conduttore dell'immobile e le generalità dell'amministratore del Condominio;

- con lettera raccomandata e r.r. del 15/3/07 (**all.4**) richiedevo all'esecutato, al conduttore dell'immobile ed all'amministratore del Condominio, ognuno per quanto di sua competenza, di trasmettere entro giorni dieci dalla ricezione la seguente documentazione espressamente richiesta dal Giudice dell'Esecuzione:

- il titolo in base al quale l'immobile è occupato;
- lo stato di famiglia dell'occupante;
- il regime patrimoniale dell'esecutato se coniugato;
- formalità, vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

- nei termini assegnati (entro il 30/3/2007) mi veniva consegnato quanto segue:

- l'esecutato inoltrava
- l'occupante dell'immobile inoltrava
- l'amministratore del Condominio inoltrava

- in data XX/XX/XX acquisivo presso il Comune di XXXXXX l'estratto di matrimonio dell'esecutato (**all.5**);

- in data 30/3/2007 eseguivo altresì un accesso presso l'ufficio tecnico del

Comune di XXXXXX ove procedevo alla acquisizione della documentazione relativa alla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato; nello stesso giorno chiudevo le operazioni peritali assegnando ai tecnici di parte termine di gg.10 per il deposito di eventuali note di parte.

- in altri giorni mi recavo presso pubblici uffici per acquisire ulteriore documentazione utile ai fini di causa.

Dopo aver esaminato attentamente l'immobile pignorato e valutato ogni elemento utile per l'espletamento dell'incarico, espongo la presente relazione suddivisa in:

1 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

2 – TITOLI ED ONERI.

3 - VALUTAZIONE CON METODO DIRETTO ED INDIRETTO.

3 - CONCLUSIONI CON SCHEDA FINALE SINTETICA.

1 - INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

1.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO –

1.1.1 – DESCRIZIONE GENERALE -

Omissis

FOTO ESTERNI

Omissis

Caratteristiche edificio: *omissis*

Caratteristiche zona: *omissis*

Caratteristiche zone limitrofe: *omissis*

Principali collegamenti pubblici (km): *omissis*

Principali servizi offerti dalla zona: *omissis*

Omissis

1.1.2 – DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA -

Omissis

FOTO INTERNI

Omissis

In catasto: Omissis.

Coerenze: a nord: Omissis
ad est: Omissis
a sud: Omissis
ad ovest: Omissis

Destinazione	Superficie Calpestabile [mq]	Coeff.	Superficie Commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
ambiente . . .					
ambiente . . .					
ambiente . . .					
ambiente . . .					
ambiente . . .					
. . .					

Superficie Lorda complessiva: mq

Superficie Calpestabile complessiva: mq

Superficie Commerciale complessiva: mq

Vedasi al riguardo la planimetria riscontrata al NCEU o redatta dall'esperto (all.6).

ACCESSORI

1. Box: Descrizione: ...omissis...
Individuazione catastale: ...omissis...

1.1.3 - CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: omissis
Solai: omissis
Strutture verticali: omissis
Travi: omissis
Copertura: omissis
Balconi: omissis

Componenti Edilizie

Cancello carraio: omissis
Cancello pedonale: omissis
Giardino: omissis
Infissi esterni: omissis

Infissi interni: omissis
Manto di copertura: omissis
Pareti esterne: omissis
Pavim.esterna: omissis
Percorsi interni: omissis
Portone d'ingresso: omissis
Recinzione: omissis
Scale: omissis
Tramezzature interne: omissis

Caratteristiche Impianti

Antenna collet.: omissis
Antifurto: omissis
Citofonico: omissis
Elettrico: omissis
Gas: omissis
Idrico: omissis
Telefonico: omissis
Termico: omissis

1.1.4 - CONFORMITA' URBANISTICA - Da indagini eseguite presso l'ufficio tecnico comunale ho accertato che l'edificio del quale fa parte l'appartamento, fu realizzato in base alla concessione edilizia n.XX del XX/XX/XX rilasciata dal Comune di XXXXXX al sig. XXXX XXXX nella qualità di presidente pro tempore della Cooperativa XXXXXXXX a r.l. e successiva concessione edilizia in variante n.XX del XX/XX/XX.

La disamina della tavola di progetto dell'ultima concessione edilizia relativa all'unità immobiliare pignorata (vedasi stralcio **all.7** sul quale l'unità immobiliare pignorata è stata evidenziata con colore giallo) evidenzia le seguenti difformità: ...omissis ...

Trattasi comunque di opere in difformità sanabili ex art.13 della legge n.47/1985.

2 – TITOLI ED ONERI -

2.1 – TITOLARITA' DELL'IMMOBILE - Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARE: XXXXXX proprietario dal ventennio al 24/07/96.

Pubb. Uff.:	Data:	Rep. n°:
Registrato UU.RR. di	Data:	Vol./serie:
Tras. Cons. RR.II. di	Data:	N° par/gen

TITOLARE: XXXXXX proprietario dal 24/07/96 al 16/6/03.

Pubb. Uff.:	Data:	Rep. n°:
Registrato UU.RR. di	Data:	Vol./serie:
Tras. Cons. RR.II. di	Data:	N° par/gen

TITOLARE: XXXXXX proprietario dal 16/6/03 ad oggi.

Pubb. Uff.:	Data:	Rep. n°:
Registrato UU.RR.	Data:	Vol./serie:
Tras. Cons. RR.II.	Data:	N° par/gen

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: intero lotto

2.2 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

2.2.1 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

2.2.1.1 Domande Giudiziali o altre Trascrizioni Pregiudizievoli: **Nessuna.**

2.2.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna** (va acquisito l'estratto di matrimonio all.5).

2.2.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

2.2.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

2.2.2 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

2.2.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria - Attiva

N. part/gen 21221/4167 in data 02/03/1992 - Conservatoria RR.II. di XXXXXX

Derivante da: mutuo di €. XXXXX concesso a XXXX Immobiliare S.r.l., con sede in via XXXXXXXXX, in forza di contratto del XXXXXX, n° XX/XX di repertorio del Notaio XXXXXXXX, gravante sull'intero complesso immobiliare costituito da quattro ville a schiera, con relative autorimesse ed aree di pertinenza. a favore di XXXXXX - Atto:

Con l'atto di acquisto in data XXXXXXXX, a rogito Notaio XXXXXX, rep. XX/XX, la Sig.ra XXXXXXXX si è accollata una quota di mutuo di originarie € XXXX.

Il gravame si riferisce a: intero lotto.

Ipoteca Giudiziale - Attiva

N. part/gen XXXX/XXXX in data XXXXXXXX - Conservatoria RR.II. di XXXX

Derivante da: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di XXX n° XXX/XX. a favore di XXXXXXXX.-

Il gravame si riferisce a: intero lotto.

2.2.2.2 Pignoramenti:

N. part/gen XXXX/XXX in data XXXXXXXX - Conservatoria RR.II. di XXXX

A favore di XXXXXXXX.

Il gravame si riferisce a: intero lotto.

2.2.3 - ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZI E/O CATASTALI

2.2.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: **Nessuna Diformità o precisazione adempimenti.**

2.2.3.2. Accertamento di conformità Catastale: **Nessuna Difformità o precisazione adempimenti.**

2.3 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

2.3.1 - Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Nessuna*

2.3.2 - Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: *Nessuna*

2.3.3 - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : *Nessuna*

2.3.4 - Altre spese: *Nessuna*

2.3.5 - Cause in corso: *Nessuna*

3 - VALUTAZIONE DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO –

3.1 - PROCEDIMENTO SINTETICO – *omissis*

3.2 - PROCEDIMENTO ANALITICO – *omissis*

3.3 – DETRAZIONE SPESE PER PRATICA CATASTALE E PRATICA EDILIZIA EX ART.13 LEGGE 47/85 – Al riguardo preciso che:

- la spesa per la presentazione all'Agenzia del Territorio della planimetria catastale col sistema Do.C.Fa. può essere assunta pari ad euro XXX.
- la spesa per la regolarizzazione della pratica urbanistica (domanda di sanatoria ex art.13) può essere assunta pari a XXX euro.

Pertanto ritengo congrua una detrazione di euro XXXX dal valore dell'unità immobiliare pignorata per tener conto di tali oneri a carico dell'aggiudicatario.

3.4 – RIEPILOGO FINALE CON FISSAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA –

3.4.1 – VALORE VENALE -

Immobile	Superficie [mq]	Valore superficie	Valore accessori	Valore complessivo
A. XXX	XXX	euro XXX	euro XXX	Euro. XXX
Valore complessivo del lotto:				Euro. XXX
Valore della quota di 1000/1000:				Euro. XXX

3.4.2 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di

eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: ri-
parazione e levigatura pavimento soggiorno
Decurtazioni per lo stato di possesso:
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

3.4.3 - PREZZO BASE D'ASTA

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smalti-
mento rifiuti a carico della procedura:
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della pro-
cedura e spese di smaltimento rifiuti a carico dell'acquirente:
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smalti-
mento rifiuti a carico dell'acquirente:
Valore in caso di correzioni ed adeguamenti a carico dell'acquirente:

3.4.4 - VALORE INIZIALE DEL BENE AI FINI INVIM

Si precisa che il bene pignorato non è soggetto ad Invim, essendo stato
acquistato dopo il 31/12/1992.

**4 - CONCLUSIONI CON SINTESI DELLA RELAZIONE
REDATTA AI SENSI DELL'ART.173-BIS** - Il valore dell'unità im-
mobiliare sito alla via XXXXXX del Comune di XXXXX, valutato con riferi-
mento ad un procedimento di stima sintetico e verificato altresì anche con pro-
cedimento di stima analitico, è risultato pari ad euro XXXXX che si arrotonda-
no ad euro XXXXX.

SINTESI DELLA RELAZIONE REDATTA AI SENSI DELL'ART.173-BIS

LOTTO UNICO:

1-2) UNITA' IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI XXXXXXXX,
VIA XXXXX N.XX, SCALA X, INT.X, COSTITUITA DA APPARTA-
MENTO AL PIANO X, INT.X COMPOSTO DA X STANZE, CUCINA,
BAGNO E CORRIDOIO, PER UNA SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA DI CIRCA XXX MQ OLTRE BALCONI PER CIRCA XX MQ, NONCHE' DA MANSARDA SOVRASTANTE ABITABILE, COLLEGATA ALL'APPARTAMENTO MEDIANTE SCALA INTERNA E COMPOSTA DA DUE STANZE E BAGNO PER UNA ESTENSIONE DI CIRCA XX MQ, CONFINANTI CON DISTACCO DALLA COOPERATIVA CIOFFI, VANO SCALA, DISTACCO DAL FABBRICATO EREDI MAGLIANO E VIALETTA CONDOMINIALE, NONCHE' CANTINA

AL PIANO SEMINTERRATO DELLA ESTENSIONE DI CIRCA X MQ
AVENTE ACCESSO DALLA PRIMA PORTA A SINISTRA PER CHI
ACCEDE ALLA ZONA CANTINE DAL VANO SCALA E CONFINAN-
TE CON CORRIDOIO COMUNE, CON TERRAPIENO E CON LOCA-
LE CANTINA DI PROPRIETA' XXXX IL TUTTO AL N.C.E.U. DI
XXXXXX INTESATA A XXXX XXXX, FOG.XX PART. XXX/X, VIA
XXX N.X, PIANO X, INT.X SCALA X, INT.X, CAT.A/2, CLASSE 3, VA-
NI CATASTALI X,X, MQ.XXX, RENDITA € XXXX,XX, OLTRE POSTO
MACCHINA SCOPERTO NELL'AREA DI PARCHEGGIO CONDO-
MINIALE

(PLANIMETRIA + FOTO ESTERNA E FOTO INTERNA):

3) ATTUALMENTE OCCUPATA DAL SIG. XXXXXX, IN VIRTU'
DI CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO A XXXXX IN DATA
XX/XX/XX, N.XXX;

4) SULL'UNITA' IMMOBILIARE NON RISULTANO FORMALI-
TA', VINCOLI OD ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE A
CARICO DELL'AGGIUDICATARIO AD ECCEZIONE DI
XXXXXXXXXX;

5) SULL'UNITA' IMMOBILIARE ESISTONO LE SEGUENTI
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDO-
MINIALE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE NON
RISULTERANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:XXXXXXXXXX;

6) L'UNITA' IMMOBILIARE RISULTA PROVVISATA DI REGO-
LARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA ESSENDO STATA REALIZ-
ZATA IN BASE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.XXX DEL
XX/XX/XX RILASCIATA DAL COMUNE DI XXXXX, AD ECCEZIONE
DI XXXX PER LA QUALE E' POSSIBILE LA REGOLARIZZAZIONE
CHE POTRA' ESSERE ESEGUITA DALL'ACQUIRENTE E DELLA
QUALE SI E' TENUTO CONTO NEL PREZZO DI VENDITA (OPPURE
AD ECCEZIONE DI XXXX NON REGOLARIZZABILE PER IL QUALE
E' STATO PREVISTO L'ABBATTIMENTO A CURA DEL-
L'ACQUIRENTE ESSENDOSENE TENUTO CONTO NEL PREZZO).

AL PREZZO BASE DI EURO:

XXX.XXX (numero)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (lettere)

Confidando di aver bene adempiuto l'incarico ricevuto, distintamente os-
sequio, restando a disposizione della S.V..

Alla presente relazione sono allegati:

- verbale di sopralluogo;
- n.XX fotografie;
- lettera racc. con r.r. del 2/3/07 (all.1);

- certificato catastale (all.2);
- schede planimetriche catastali (all.3);
- lettera raccomandata r.r. del 15/3/07 (all.4);
- eventuale estratto di matrimonio (all.5);
- planimetrie attuali dell'unità immobiliare pignorata (all.6);
- stralcio della tavola della concessione edilizia (all.7);
- specifica delle spese e dell'onorario.

XXXXXX, XX/XX/XX

l'esperto
(ing. XXXXX XXXXX)

TEMPISTICA PER LA REDAZIONE DELLA RELAZIONE	
1° giorno	Giuramento e ritiro documentazione – Eventuale riscontro domicilio esecutato (se possibile)
2° “	Racc. r.r. ad esecutato e creditori con fissazione inizio operazioni peritali per il 15° giorno richiesta all'esecutato di darne a sua volta avviso all'eventuale conduttore
15° “	Inizio operazioni peritali – accertamento della identità del conduttore e dell'amministratore del condominio (ed eventualmente del domicilio dell'esecutato) – aggiornamento delle operazioni peritali in prosieguo al 30° giorno
15° “	Racc. r.r. ad esecutato, amministratore del condominio ed eventuale conduttore per l'inoltro della documentazione richiesta dal G.E. con termine fino al 30° giorno
15°-30° “	Accertamenti presso pubblici uffici
30° “	Completamento operazioni peritali – riscontro della documentazione prodotta da esecutato, amministratore del condominio ed eventuale conduttore -
30°-45° “	Elaborazione della relazione
45° “	Deposito ed inoltro della relazione a debitore e creditori