



TRIBUNALE DI PARMA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

DIRETTIVA 1/23: INDICAZIONI OPERATIVE PER GLI ESPERTI STIMATORI

Alla luce delle indicazioni impartite agli Uffici Giudiziari dalla Linee Guida in tema di Buone Prassi nel Settore delle Esecuzioni Immobiliari (Delibera di Plenum del Consiglio Superiore della Magistratura in data 11 ottobre 2017 e 24 settembre 2020) e considerate le modifiche al codice di procedura civile e alle disposizioni di attuazione apportate dalla L. 26 novembre 2021, n. 206 e dal D.Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, si rappresentano ai Sigg.ri Esperti Stimatori nominati per le stime di immobili le seguenti indicazioni operative ad integrazione e specificazione dei compiti già assegnati nel provvedimento di nomina e assegnazione del quesito, riservando al prosieguo una più completa revisione della materia e delle indicazioni da fornire agli ausiliari del giudice dell'esecuzione.

In particolare, occorrerà:

1. Una volta ricevuto il decreto di nomina, in assenza di cause di incompatibilità e ove di proprio interesse, **provvedere** all'accettazione dell'incarico ed al giuramento, da eseguirsi mediante sottoscrizione dell'apposito modello con firma digitale e deposito dello stesso nel fascicolo telematico (Modello A) entro sette giorni dal conferimento dell'incarico. Alla scadenza di tale termine, il Giudice dell'Esecuzione provvederà, anche d'ufficio, alla sostituzione dell'esperto nominato ed alla nomina di nuovo ausiliario.
2. **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), come previsto dall'art. 173 bis, comma 2, disp. att. c.p.c. Difatti, è importante che eventuali criticità emergano sin dalla fase embrionale della procedura in maniera tale che esse siano prontamente superate ovvero, se ciò non è possibile, che si provveda quanto prima all'estinzione della procedura, senza ulteriori aggravii di spese.

Nell'attività di controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., l'esperto verrà supportato dal custode.

Stimatore e custode provvederanno quale prima attività al riscontro della documentazione e alla verifica della completezza e adeguatezza della stessa, accertando: che il deposito della documentazione sia avvenuto nel rispetto del termine di legge, originario o prorogato e tenendo conto della sospensione feriale dei termini processuali ex art. 1 legge n. 742 del 1969; che il compendio documentale versato comprenda sia l'estratto attuale del catasto e l'estratto storico, che i certificati delle iscrizioni relative al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e i certificati delle trascrizioni (sia a favore che contro) afferenti il ventennio e risalenti all'ultimo atto

di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio medesimo; che in capo al debitore esecutato sussista un documentato titolo di acquisto della proprietà; che gli atti di provenienza *mortis causa* siano stati trascritti, con la segnalazione degli atti di accettazione dell'eredità non trascritti (Cass. n. 11638/2014); che non constino trascrizioni o iscrizioni relative ad atti *lato sensu* pregiudizievoli (es. contratti preliminari, assegnazioni di casa coniugale, citazioni in rivendica, atti di "asservimento" urbanistici, atti costitutivi di fondi patrimoniali), segnalandone la natura in caso contrario; che, in ipotesi di deposito della certificazione notarile sostitutiva, la storia dell'immobile sia stata scrupolosamente descritta e la fisionomia del cespite risulti chiara, sia dal punto di vista catastale che da quello relativo alla situazione di appartenenza del bene (il pubblico ufficiale redigente deve far menzione di tutti i soggetti che, nel ventennio che precede la trascrizione del vincolo pignoratizio, siano stati titolari di diritti reali sugli immobili oggetto di procedura).

3. **Compilare** l'apposito modulo dei principali controlli da eseguire e allegarlo alla relazione di stima (Modello B);

4. **Fornire** al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato.

5. **Segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione eventuali carenze nella documentazione presentata e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale del bene pignorato;

6. **Eeguire, unitamente al custode**, un accesso congiunto al bene pignorato entro 15 giorni dalla accettazione dell'incarico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile, ferme le ulteriori attività che ogni singolo ausiliario è chiamato a svolgere in relazione all'incarico affidato;

7. **Fornire** compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo uno schema standardizzato, al fine di aumentare la fruibilità delle perizie di stima da parte sia degli operatori coinvolti nella procedura (giudice dell'esecuzione, professionista delegato, custode) sia dei soggetti interessati all'acquisto del bene. Le perizie di stima devono essere uniformate standardizzando in paragrafi separati la risposta ai quesiti. I paragrafi devono essere preceduti da un indice con indicazione delle relative pagine.

Ai fini della redazione della perizia, si chiarisce che:

- in relazione agli immobili pignorati *pro quota* (e nei giudizi divisionali) occorre precisare se l'immobile sia "comodamente" divisibile in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota), chiarendo sin d'ora che ricorre la "non comoda divisibilità" dei beni, non soltanto quando è materialmente preclusa la divisione in natura, ma "allorché, pur risultando il frazionamento materialmente possibile, non siano tuttavia realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servizi, pesi o limitazioni eccessive, e/o non richiedenti opere complesse o di significativo costo" (esempio opere murarie, spese tecniche/di frazionamento significative e che le parti dichiarano di non poter/volere sostenere), "ovvero porzioni che, sotto l'aspetto economico funzionale, risulterebbero sensibilmente deprezzate in proporzione al valore dell'intero" (cfr. Cass., 15/12/2016, n. 25888).

In particolare, l'esperto deve esplicitare se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione, in maniera tale da evitare il successivo (altrimenti ineludibile) giudizio di divisione;

- Nella determinazione del valore di mercato del bene, occorre procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, quantificando i costi di eventuali sanatorie/regolarizzazioni degli immobili, in tutto o in parte abusivi

da detrarre dal prezzo di stima. Occorre esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima che devono operarsi nel caso concreto (ad es. per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per le eventuali spese condominiali insolute), così determinando il valore di mercato del bene con e senza correttivi (es. se l'immobile è locato il valore di mercato va prima calcolato considerando l'immobile libero e poi tenendo conto della locazione in corso), in maniera tale che se nel corso del procedimento taluna di tali criticità sia rimossa, sia comunque possibile l'utilizzo della perizia di stima;

- Laddove è **richiesto di accertare lo stato di possesso del bene**, va specificato chi occupa il bene, se il debitore esecutato o soggetti terzi. L'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione da parte di terzi, acquisendone una copia (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio e, se il contratto di locazione è opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.

8. **Inviare**, a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, **almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

9. **Depositare**, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, **in modalità telematica PCT**.

10. **Intervenire** in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c, per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, portando una copia semplice del proprio elaborato.

11. **Depositare**, con la perizia di stima, anche la richiesta di liquidazione di un acconto dei propri compensi secondo il protocollo di questo Tribunale.

Entro trenta giorni dall'aggiudicazione, l'esperto ha l'onere di depositare la richiesta di liquidazione a saldo del proprio compenso.

Si allega:

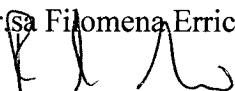
Modello A: Modulo accettazione incarico.

Modello B: Modulo per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.

Parma, 31 MAR 2023

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE INCARICATO

Dr.ssa Filomena Errico



104 7 11 11