

TRIBUNALE DI MANTOVA

Sezione Seconda e delle esecuzioni immobiliari

INDICAZIONI OPERATIVE

PER ESPERTI STIMATORI E CUSTODI

Al fine di migliorare l'andamento delle procedure esecutive immobiliari del Tribunale di Mantova e superare le criticità che si rinvencono a tutt'oggi in varie fasi del procedimento, tenuto conto che l'esecuzione forzata per espropriazione deve svolgersi secondo criteri di efficienza, efficacia e rapidità, si forniscono agli esperti stimatori le seguenti indicazioni operative ad integrazione e specificazione dei compiti già assegnati nel provvedimento di nomina e assegnazione del quesito:

1) L'art. 173-bis, comma 2, disp. att. c.p.c., individua tra i "compiti dell'esperto", "prima di ogni attività" il controllo della "completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del c.p.c.", onerandolo della segnalazione al giudice - che avverrà "immediatamente" - di quelli "mancanti o inidonei". E' essenziale che eventuali criticità emergano agli albori della procedura in maniera tale che essi ove possibile siano prontamente superate ovvero, se ciò non è consentito, addivenendo quanto prima all'estinzione della procedura senza aggravii di spese. E' peraltro evidente come una verifica efficace di documenti catastali e ipotecari invochi l'ausilio, per lo stimatore, di un'ulteriore professionalità maggiormente attrezzata a cogliere le implicazioni legali salienti della connotazione catastale e urbanistica dei beni e dei diritti che

prima facie vi insistano, per cui si valuta imprescindibile offrire all'esperto il supporto tecnico di cui al successivo punto 2);

2) **Si rende noto che da questo momento in avanti nelle procedure esecutive immobiliari si provvederà alla nomina contestuale di esperto stimatore e dell'Istituto Vendite Giudiziarie quale custode**, al fine di valorizzare la sinergia tra i medesimi nell'espletamento delle relative attività. In particolare l'esperto verrà supportato dall'IVG- attraverso il legale di cui la struttura è dotata - nel controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. Stimatore e custode - per mezzo dl proprio consulente legale - provvederanno quale prima attività al riscontro della documentazione e alla verifica della completezza e adeguatezza della stessa, implicando questo, *in primis*, che sia acclarato che il bene pignorato è pervenuto al debitore esecutato a seguito di una serie di atti dispositivi validi ed efficaci, *in secundis*, che sia appurato che tutte le trascrizioni riguardanti detti atti siano collegate tra di loro e si profilino continuative. In particolare si tratterà di accertare: che il deposito della documentazione da scrutinare 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 (compravendita, donazione, successione testamentaria o legittima, usucapione ventennale, permuta); 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 delle 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). Sarà resa disponibile nei prossimi giorni una *check list* dei principali controlli da effettuare che dovrà essere compilata e allegata all'elaborato peritale (altresì presente sulla piattaforma Procedure.it e sul sito del Tribunale);

3) il custode e l'esperto dovranno eseguire un accesso congiunto al bene pignorato entro 10 giorni dall'assegnazione dell'incarico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile, ferme le ulteriori attività che ciascuno è chiamato a svolgere in relazione all'incarico affidato;

4) Il giuramento dello stimatore e l'accettazione dell'incarico da parte del custode. Si rende noto che d'ora in poi il giuramento dello stimatore e l'accettazione dell'incarico da parte del custode non avverranno mediante comparizione fisica in cancelleria, bensì depositando in SIECIC la propria accettazione dell'incarico e il giuramento. Ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c. è previsto che "L'esperto nominato dal giudice a norma dell'articolo 568 ultimo comma del codice presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli". Ciò rende non imprescindibile il passaggio materiale dell'ausiliario dalla cancelleria, dovendo intendersi necessaria la mera e inequivoca presa di contatto con l'ufficio. Il modello per l'accettazione dell'incarico e il giuramento è allegato alle presenti indicazioni e

sarà reso disponibile sulla piattaforma di Procedure.it e sul sito del Tribunale;

5) **Nell'ipotesi in cui sia stata pignorata una quota indivisa si ricorda che il punto 7) del quesito** richiede di precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto a tal proposito deve chiarire 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;

6) **Si chiarisce che nel punto 9) del quesito peritale laddove si invita il perito alla determinazione del valore di mercato del bene**, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, devono sempre essere esposti analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima che devono operarsi nel caso concreto distinguendo i singoli correttivi 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 (link "stima"), in maniera tale che se nel corso del procedimento taluna di tali criticità sia rimossa, sia comunque possibile l'utilizzo della perizia di stima, senza necessità di adeguamenti, risultando in ogni caso giù determinato 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). L'onorario dello stimatore dovrà essere computato sul valore di mercato finale del bene;

7) **Si chiarisce che nel punto 11) del quesito peritale, laddove è richiesto di accertare lo stato di possesso del bene**, va specificato chi occupa il bene, se il debitore esecutato o soggetti terzi. Nel caso

di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (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.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. 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. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione 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) All'elaborato peritale dovrà essere allegato - oltre alla check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui sopra - un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip, da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita per agevolare la redazione del medesimo provvedimento;

9) Si richiama al rispetto dei termini di deposito della relazione peritale da parte degli stimatori. I ritardi, minando il corso del processo, saranno resi oggetto di segnalazione all'Ordine professionale e, qualora sistematici, avranno quale conseguenza l'esclusione del perito intempestivo da ulteriori nomine;

10) il **Custode curerà l'apertura di un conto corrente** per ciascuna procedura presso gli Istituti Bancari che saranno periodicamente indicati dalla Cancelleria nelle ipotesi in cui debbano essere riscossi canoni di locazione o affitti in favore della procedura, comunicando sin dalla prima relazione gli elementi identificativi del conto.

Si ricorda che la relazione è destinata non solo al giudice e alle parti ma altresì al pubblico dei potenziali acquirenti, nonché a coloro ai quali gli acquirenti eventualmente si rivolgano nel procedere all'acquisto (principalmente, istituti di credito nel caso di richiesta di finanziamento per l'acquisto), ragion per cui - sotto questo profilo - anche in considerazione della pubblicazione della perizia sui siti internet indicati dal giudice nell'ordinanza di autorizzazione della vendita, la relazione di stima costituisce il principale strumento d'informazione del pubblico interessato a procedere all'acquisto dell'immobile pignorato e deve fornire tutti gli elementi per avvicinare il pubblico al bene da vendere e nel contempo consentire al pubblico di adottare in piena consapevolezza le proprie determinazioni.

Si segnala infine che negli ultimi anni le aggiudicazioni nel nostro Tribunale sono avvenute a circa il 42 % del valore di stima. E' evidente che la durata e i costi delle procedure esecutive sono quindi influenzati in maniera significativa anche dalla correttezza o meno delle stime.

Reiterate stime del tutto sproporzionate al valore di aggiudicazione costituiranno giustificato motivo per l'esclusione dell'esperto dall'elenco degli stimatori.

Mantova 19 luglio 2017

I Giudici delle esecuzioni immobiliari

Dott.Laura De Simone

Dott. Andrea Gibelli