



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Sezione Esecuzioni e Fallimenti

Istruzioni operative sulla redazione della perizia e sulle modalità di liquidazione del compenso degli stimatori, nuove modalità di attuazione dell'ordine di liberazione, nuova delega di vendita, nuovo avviso di vendita, nuovi modelli per relazione iniziale, semestrale e finali del delegato alle operazioni di vendita

A tutti i delegati alle vendite immobiliari

A tutti gli stimatori

A tutti i custodi immobiliari

Anche a seguito delle novità legislative introdotte dal d.l. 59/2016 come convertito in L. 119/2016 si è ritenuto opportuno predisporre le seguenti istruzioni operative cui gli ausiliari dovranno rigorosamente attenersi nello svolgimento dell'incarichi conferiti nonché predisporre nuovi modelli uniformi con la finalità di semplificare e standardizzare il lavoro del Giudice dell'esecuzione e dei suoi ausiliari nella convinzione che queste nuove modalità potranno rendere ancora più efficiente il processo esecutivo nel suo complesso ed in particolare la fase di vendita dei cespiti pignorati e la liberazione del bene quando non spontaneamente eseguita dal debitore.

Il presente provvedimento si articola nelle seguenti sezioni:

Sezione prima: la perizia di stima ed il nuovo sistema di liquidazione dell'ausiliario stimatore

Sezione seconda: il nuovo ordine di liberazione e la sua attuazione

Sezione terza: la liquidazione del compenso del professionista delegato alle vendite

Sezione prima: la perizia di stima ed il nuovo sistema di liquidazione dell'ausiliario stimatore

Il Tribunale di Pavia, al fine di armonizzare le prassi applicative nella materia delle esecuzioni immobiliari ed al fine di dettare regole comuni per la determinazione dei compensi spettanti ai professionisti ausiliari, anche in seguito all'unificazione con i Tribunale di Vigevano e Voghera, vista altresì la Legge n. 132/2015 e da ultimo dal decreto 18.1.16 della Regione Lombardia in punto certificazione energetica, adotta le seguenti linee guida, che completano le informazioni già contenute nel verbale di conferimento dell'incarico di stima.

Sezione Prima: I Stima del compendio pignorato

Relazione di stima. Considerazioni generali.

Allegati al presente provvedimento vengono inviati a tutti gli stimatori i seguenti modelli:

- 1) verbale di conferimento dell'incarico
- 2) modello di giuramento telematico
- 3) richiesta di liquidazione del compenso iniziale e finale

a cui tutti gli stimatori dovranno rigorosamente attenersi salva ogni libera determinazione tecnica propria della funzione esercitata.

In particolare si segnala l'esigenza, ancora più forte con l'entrata in vigore della generale obbligatorietà dei depositi telematici, di redigere la perizia in maniera strutturalmente e graficamente chiara (evitando di utilizzare caratteri troppo piccoli o inutili grassetti, corsivi ecc, il fondo a righe, etc.), utilizzando la suddivisione dell'elaborato in capitoli ed eventuali sottocapitoli e cercando di uniformare gli elaborati, con riferimento al criterio di precedenza degli argomenti trattati.

Inoltre, è necessario che ogni elaborato sia preceduto da una sezione di apertura della perizia denominata "*Conclusioni definitive*" contenente l'indicazione riassuntiva e schematica degli elementi decisivi al fine di autorizzare la vendita nell'immobile e cioè:

- quota di proprietà del bene pignorato;
- regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato;
- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- stato di possesso del bene;
- determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati;
- criticità varie (impedienti e non impedienti la vendita, anche mediante richiamo al corpo peritale)

Non deve più essere riportato il testo dell'incarico conferito all'interno della perizia.

E' necessario indicare il giorno (o i giorni) in cui il perito ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, specificando se ha avuto accesso a tutte le parti dell'immobile.

In relazione alla titolarità del bene, il perito dovrà indicare se l'immobile pignorato è per l'intero di proprietà dell'esecutato o se lo stesso è titolare solo di una quota, evidenziando: i nomi dei comproprietari, le rispettive quote di appartenenza e se il bene giunge all'esecutato da *successione mortis causa*.

Nel caso di provenienza per *successione mortis causa*, il perito dovrà indicare se risulta esserci atto trascritto di accettazione dell'eredità da parte dell'esecutato o se vi è trascritto atto da cui si possa evincere la volontà tacita dell'esecutato di accettare l'eredità (quale ad esempio l'iscrizione di ipoteca volontaria sull'immobile, trascrizione del contratto di locazione ultranovennale, accordo di divisione stragiudiziale, ecc.). In mancanza di trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dell'esecutato, il perito dovrà immediatamente fermare il proprio lavoro di stima e avvertire il giudice con apposita comunicazione. Sul punto si ricorda che la trascrizione della dichiarazione di successione non equivale ad accettazione espressa o tacita dell'eredità e che l'iscrizione di ipoteca giudiziale non equivale ad accettazione tacita. In punto, nessuna valenza ha poi la voltura catastale a favore dell'esecutato chiamato all'eredità.

In relazione allo stato patrimoniale dell'esecutato (celibe, nubile, vedovo, coniugato in regime di comunione legale dei beni e coniugato in regime di separazione dei beni), il perito avrà cura di verificare tale circostanza al momento dell'acquisto del bene immobile pignorato.

In relazione agli identificativi catastali, il perito dovrà verificare se gli stessi hanno subito variazione rispetto a quelli indicati nel pignoramento.

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ragione per cui, in linea generale, l'ufficio non rilascia nessuna autorizzazione al compimento di sanatorie e regolarizzazioni urbanistiche e/o edilizie e/o catastali.

Qualora lo stimatore, visto l'immobile e compiuti gli opportuni accertamenti, rilevi la necessità, al fine di rendere possibile e fruttuosa la vendita, di fare i suddetti interventi, redigerà quanto prima relazione informativa relativa agli interventi sopra indicati indirizzata al GE, il quale, valutate tutte le circostanze del caso concreto e sentite le parti, se necessario, darà le indicazioni operative opportune.

Il perito dovrà, in apposita sezione della relazione, indicare la provenienza dell'immobile, specificando tutti gli atti che hanno comportato il trasferimento del diritto pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento. Il perito dovrà allegare alla perizia l'atto di provenienza.

Il perito dovrà inoltre elencare le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (che si ricordano essere ipoteche, pignoramenti, domande giudiziali, sequestri, provvedimenti di assegnazione della casa familiare al coniuge, locazioni ultranovennali ed altre) effettuate nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e successivamente allo stesso, fino al giorno di elaborazione della perizia; si sottolinea che il perito deve indicare, oltre ai riferimenti numerici

dell'iscrizione/trascrizione, anche l'indicazione del soggetto contro e a favore del quale tali formalità sono state trascritte/iscritte. Sul punto si osserva che il perito dovrà provvedere ad autonoma ispezione ipotecaria, non essendo sufficiente che lo stesso faccia affidamento sulle ispezioni depositate con la certificazione notarile o con la documentazione ipocatastale ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

In apposita sezione della relazione, il perito dovrà indicare lo stato, di diritto e di fatto, di occupazione dell'immobile. In particolare il perito indicherà eventuali titoli che giustificano l'occupazione dell'immobile da parte di terzi (contratti di locazione, di affitto, di comodato, ecc.). Se tali titoli sono stati registrati (comodato, locazione, affitto) in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, essi sono opponibili alla procedura. In tal caso il perito, dopo aver descritto tali circostanze e allegata la relativa documentazione, indicherà che l'immobile deve considerarsi OCCUPATO indicando il titolo giuridico di occupazione (locazione ecc.). In assenza di titoli opponibili alla procedura che giustificano l'occupazione dell'immobile, (anche nel caso in cui l'immobile sia occupato dal debitore e/o dalla sua famiglia), gli stimatori avranno cura di precisare lo stato dell'immobile come LIBERO (eventualmente se occupato senza titolo o con titolo non opponibile indicare tra parentesi OCCUPATO DI FATTO DA..., NON OPPONIBILE ALL'AGGIUDICATARIO E CON LIBERAZIONE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA ESECUTIVA)

Nel caso di pignoramento di una sola quota di un immobile, il perito, così come espressamente indicato nel verbale di conferimento dell'incarico, dovrà precisare se il bene risulta comodamente divisibile in natura oppure no. In caso di pluralità di beni pignorati ognuno per una sola quota, il perito dovrà già prevedere un progetto divisionale (cioè assegnazione di taluni beni al 100% alla procedura e altri al 100% ai comproprietari) che sia il più possibile equilibrato (cioè con conguagli il più possibile ridotti).

NON è più necessario redigere la certificazione energetica.

Relazione di stima. Criteri di stima.

Gli stimatori avranno cura di procedere alla stima del bene secondo il valore di mercato indicando con precisione gli elementi utilizzati per la stima.

Si evidenziano alcuni casi in cui il valore di stima deve essere decurtato per giungere al prezzo di base asta:

- in presenza delle irregolarità catastali/edilizie/urbanistiche il perito dovrà decurtare il valore del bene per somma pari alla stima dei costi di regolarizzazione;
- in presenza di titoli opponibili (contratti di locazione ed ogni diritto di godimento o uso del bene opponibile – quali l’usufrutto o il diritto di abitazione), il perito dovrà valutare il prezzo di stima tenuto conto della durata del diritto o del contratto opponibile e del canone pattuito;
- in presenza di arretrati di spese condominiali che saranno poste a carico dell’aggiudicatario, così come specificato nel verbale di conferimento dell’incarico (limitatamente alle spese relative al biennio antecedente la stima);
- in presenza di altri elementi (quali beni mobili da smaltire, rifiuti pericolosi ecc.) che determinino ulteriori costi per l’aggiudicatario.

Gli stimatori applicheranno sempre e comunque sul valore finale del bene come stimato, pertanto prima delle decurtazioni di cui sopra, una riduzione forfettaria nella misura del 15% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all’acquisto all’asta.

Si ricorda che le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli non vanno quantificate in quanto non sono poste a carico dell’aggiudicatario, bensì sono un onere di procedura.

Relazione di stima. Allegati.

Si rinvia per una analitica descrizione degli allegati alla relazione di stima alla normativa in vigore. Si ricorda che è necessario che siano allegate almeno 20 fotografie dell’interno e 8 dell’esterno dell’immobile di buona qualità e in un formato elettronico non eccessivamente “pesante” al fine di permettere una migliore commerciabilità dell’immobile. Devono essere allegati copia di contratti (locazione, affitto di azienda ecc.) che siano rilevanti ai fini della stima e della pubblicità dell’immobile e dell’atto di provenienza.

Determinazione dei compensi.

Il compenso allo stimatore incaricato delle stime è determinato:

- compenso ex art. 13 DM 30.5.2015 nella misura massima determinato con riferimento al valore di aggiudicazione;
- compenso ex art. 12 DM 30.5.2015 determinato forfettariamente in € 600,00 oltre accessori;
- spese vive sostenute e documentate;
- spese generali determinate forfettariamente in € 300,00.

il suddetto compenso verrà liquidato come segue:

- integralmente all’udienza in cui verrà autorizzata la vendita per quanto concerne il compenso maturato ex art. 12, spese sostenute e spese generali;

- integralmente ma in sede di riparto il compenso dovuto ex art. 13.

Per le ipotesi di pluralità di beni oggetto di stima e per il caso di omogeneità degli stessi (es. due appartamenti nello stesso condominio, due posti auto limitrofi) è prevista un'unica liquidazione della perizia ai sensi dell'art. 13, secondo comma, del D.M. 30 maggio 2002 sulla sommatoria dei valori stimati (che potrà essere ridotta ai sensi del citato articolo); in ipotesi di disomogeneità dei beni è prevista la liquidazione dell'attività del perito ai sensi dell'art. 13 del D.M. 30 maggio 2002 di ogni singolo bene stimato (es. appartamento, capannone, silos, terreni vari).

Per il caso che la procedura si estingua prima della vendita del compendio pignorato allo stimatore verrà liquidato un compenso con riferimento unicamente all'attività effettivamente svolta e, per il caso di intervenuto deposito dell'elaborato peritale completo, il compenso verrà determinato sulla base della stima effettuata (€ 600,00 ex art. 12, spese forfettarie € 300,00 spese documentate tutte ed onorario art. 13 sul valore di stima nella misura media).

Per il caso di ritardo non giustificato o per assenza della richiesta di proroga per il deposito dell'elaborato peritale verrà applicata la riduzione di legge

Le integrazioni alla perizia richieste dal Giudice e rese necessarie da un avvenimento estraneo al lavoro del perito saranno liquidate dal Giudice sulla base della normativa vigente, tenuto conto della complessità dell'integrazione richiesta e della liquidazione già effettuata sulla perizia. Le integrazioni richieste a fronte di un'omissione originaria della perizia non saranno liquidate.

Lo stimatore depositerà quale allegato sub 1 della propria perizia copia della stessa in formato privacy ovvero senza indicazione del nome del debitore, necessaria al fine della pubblicazione dell'elaborato peritale come prevista dall'ordinanza di vendita.

Si precisa, infine, che, salvo diversa disposizione espressa del GE lo stimatore NON dovrà presenziare all'udienza di comparizione delle parti e NON dovrà più depositare alcuna copia di cortesia cartacea del proprio elaborato.

Nuova modalità di giuramento dell'esperto stimatore

Lo stimatore presterà il giuramento di rito depositando atto telematico di accettazione di incarico secondo il modello allegato alla presente circolare.

Alle presente lettera circolare viene allegato anche il nuovo modello di ordine di liberazione che verrà emesso in via ordinaria al momento della delega di vendita e solo in via residuale al momento dell'aggiudicazione, le nuove relazioni iniziali, semestrali e finali che il delegato dovrà redigere durante la delega delle operazioni di vendita, la nuova delega delle operazioni di vendita ed il nuovo avviso di vendita nonché i modelli aggiornati delle richieste liquidazioni compensi dei delegati.

Si comunichi all'Ordine degli Avvocati di Pavia, all'ordine dei Commercialisti di Pavia, Voghera e Vigevano ed al Consiglio Notarile, all'ordine degli Architetti e degli Ingegneri di Pavia, al Collegio dei Geometri di Pavia affinché provvedano con la massima celerità alla comunicazione del presente provvedimento a tutti gli iscritti.

Si pubblichi sul sito internet del Tribunale.

Una copia del presente provvedimento sarà custodita in formato cartaceo presso la cancelleria Esecuzioni Immobiliari.

Pavia, 17.11.16

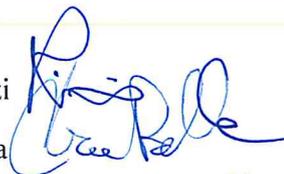
il Presidente di sezione

Erminia Lombardi



i Giudice

Erminio Rizzi

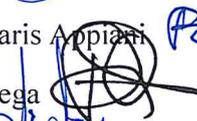


Andrea Balba

Francesca Claris Appiani



Antonio Codega



Piero Pieri

