



Martedì 05/12/2017

## **Esecuzioni Immobiliari: l'importanza del CTU e le buone prassi**

A cura di: *Studio Custodi*

Dalle linee del Consiglio Superiore della Magistratura per l'attuazione delle buone prassi.

Il perito estimatore svolge, nell'esecuzione immobiliare, un ruolo molto importante, in particolare nella fase iniziale del processo esecutivo, ruolo che il Consiglio Superiore della Magistratura ha valorizzato nelle linee guida in materia di buone prassi, proposte dalla VII commissione ed approvate all'unanimità dal plenum del Consiglio Superiore della Magistratura nella seduta del 11 ottobre 2017. 1

Raccomanda il CSM che, al fine di attuare le buone prassi, il Giudice delle Esecuzioni, entro quindici giorni dal deposito della documentazione catastale e ipotecaria, nomini l'esperto stimatore e fissi l'udienza per l'audizione delle parti sui tempi e sulle modalità della disponenda vendita. 2

Inoltre il CSM ritiene condivisibile la prassi, invalsa in diversi uffici giudiziari, tesa ad anticipare la nomina del custode giudiziario al momento della designazione dell'esperto, salvaguardando la contestualità delle investiture nei due incarichi e la susseguente sinergia nell'espletamento delle relative attività. 3

Una prassi sino ad ora adottata solo in alcuni tribunali, che potrà certamente ridurre il carico giudiziario, è il giuramento dello stimatore tramite deposito di atto telematico, senza comparizione dal giudice o presso la cancelleria. 4

Suggerisce il CSM: "Il modello per l'accettazione dell'incarico e il giuramento potrebbe essere reso disponibile sul sito del tribunale nonché, se del caso, allegato alla circolare inviata agli ausiliari e relativa ai compiti loro ascritti."

Viene inoltre prospettato l'invio telematico anche per l'accettazione dell'incarico da parte del custode.

Si ritiene utile sottolineare l'importanza di quanto stabilito nelle linee guida del CSM che indicano, come mezzi per ottenere uniformità di comportamento da parte degli ausiliari ed elevamento degli standard operativi, la formazione degli stessi, mediante messa a disposizione di apposita circolare informativa, relativa ai compiti ad essi assegnati e mediante l'utilizzo di apposita modulistica, come, ad esempio, il modello per l'accettazione dell'incarico e il giuramento, scaricabile dal sito del Tribunale. Tali indicazioni si ricavano, in via indiretta, dalla lettura del documento.

Il CSM non ha però attualmente fornito uno schema di accettazione dell'incarico e di giuramento telematico da parte del perito stimatore o del custode giudiziario, e neppure ha proposto uno schema di relazione di stima, da prendere a riferimento, in maniera uniforme, in tutti i tribunali, ma si è limitato ad auspicare l'adozione di appositi modelli, validi per il Tribunale, lasciando pertanto il compito di predisporre tali modelli ai Giudici delle Esecuzioni.

Nel modello allegato 3 "Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c." il CSM definisce in dettaglio i compiti e le modalità operative per lo svolgimento dell'incarico del perito e del custode e considera buona prassi, in riferimento al giuramento dello stimatore, che "non avvenga mediante comparizione fisica in cancelleria, bensì depositando in pct la propria accettazione dell'incarico e il giuramento."

Con il citato allegato 3 "Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c.", il G.E. dispone "il conferimento dell'incarico all'esperto stimatore ed al custode giudiziario con le modalità telematiche, onerando esperto



stimatore e custode di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla Cancelleria e presente sul sito del Tribunale."

Ancora, viene considerata buona prassi, da parte del perito estimatore, prima ancora di effettuare l'accesso il "controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei., controllo che deve essere effettuato "di concerto tra lo stimatore e il custode."

La precisa e dettagliata indicazione di tutte le operazioni che il perito deve compiere per lo svolgimento dell'incarico, che si evince dal modello di "Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c." sono garanzia della qualità del lavoro; l'adozione di tale prassi in tutti i Tribunali porterà ad un'elevazione generale dello standard della relazione peritale e della completezza dei dati forniti a tutti i soggetti interessati. L'obiettivo da raggiungere è che il lavoro del perito fornisca una descrizione chiara del compendio immobiliare, una indicazione precisa dei criteri di stima ed informi in modo completo sulle caratteristiche giuridiche dei beni in vendita.

Viene di seguito proposto uno schema, che non si trova nelle linee guida, ma è preso da quello adottata in un Tribunale, che riporta un verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1° c.p.c., con giuramento sottoscritto con firma digitale da parte del perito stimatore.

Verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Note:

1. I paragrafi nelle note che seguono sono quelli riportati nelle linee guida per le buone prassi nelle esecuzioni immobiliari.
2. § 8. La fissazione celere dell'udienza ex art. 569 c.p.c.
3. § 9. La nomina contestuale del perito e del custode al momento della fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.
4. § 10. Il giuramento dello stimatore e l'accettazione dell'incarico da parte del custode.

Ti segnaliamo il nostro software Modulo di calcolo degli oneri per la cancellazione dei gravami nelle esecuzioni immobiliari. Il programma calcola l'ammontare delle imposte da corrispondere per la cancellazione degli eventuali gravami sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Dott. Franco Confalonieri, Dott.ssa Francesca Oltolini, Dott. Davide Valla

Fonte: <http://www.studiomeli.it>