



COMMISSIONE N. 2 C.T.U., CONCILIAZIONE, MEDIAZIONE, STIME

Reggio Emilia, 02/04/2019

A tutti i Geometri Esperti Stimatori
per il Tribunale di Reggio Emilia
loro sede

Oggetto: Coerenza fra Beni Pignorati / Beni Periziati – Richiesta Giudici Delegati alle Procedure Esecutive.

Gentilissimi Colleghi e Colleghe,

a seguito di esplicita richiesta dei Giudici Delegati alle Procedure Esecutive presso il nostro Tribunale, Dott.ssa Di Paolo Simona e Dott.ssa Sommariva Camilla, si ritiene opportuno estendere i seguenti chiarimenti, con la finalità di evitare problematiche procedurali che possono arrivare, in alcuni casi, anche alla revoca delle vendite immobiliari disposte sulla base dei nostri elaborati peritali.

La precisazione riguarda la frequente casistica in cui lo stimatore rileva che il creditore procedente NON ha pignorato mappali di proprietà dell'esecutato, i quali, però, si rivelano importanti (o, in alcuni casi, fondamentali) perché ad esempio costituiscono l'unico accesso al bene, o comunque rappresentano un'area cortiliva, un giardino o una pertinenza che apprezza anche sensibilmente l'immobile in esame.

Se si tratta di beni aventi identificativi catastali distinti sui quali non è stato iscritto pignoramento, si ribadisce che l'Esperto Stimatore NON deve inserire tali immobili nel compendio di stima e quindi fra i beni da vendere; sarà necessario un nuovo pignoramento da parte del procedente affinché tali beni possano essere inseriti nel lotto di vendita.

In caso contrario il Giudice Delegato, ove non chiaramente informato in merito, potrebbe trovarsi costretto a revocare la vendita dopo averla già disposta, nel caso in cui nel lotto di vendita indicato dallo Stimatore dovessero risultare compresi dei beni non pignorati.

CONCLUSIONI

Solo i beni pignorati vanno inseriti nei lotti di vendita.

Nei casi di cui all'oggetto, si suggerisce di **evidenziare nella propria relazione che sono presenti altri beni non pignorati che potrebbero rientrare utilmente nell'esecuzione, a seguito di pignoramento integrativo (che il Creditore procedente potrà effettuare a sua discrezione).**

Cordiali Saluti.

Geom. Ronzoni Ezio
Geom. Aravecchia Emanuele
Geom. Melloni Massimo
Geom. Zanni Sergio