

# Il CTU nell'espropriazione forzata

Dott. Matteo Marini

Reggio Emilia, 22 maggio 2015

# Essere o non essere

Problema di identità...

*Chi esegue la stima del bene pignorato*

***NON***

*è Consulente Tecnico d'Ufficio*

# Non essere

Chi è il CTU?

Art. 61 (ausiliari del giudice): soggetto che integra con conoscenze tecniche specialistiche il sapere del giudice secondo lo schema della:

- a) Consulenza «percipiente»: si accertano situazioni di fatto rilevabili solo con il ricorso a determinate cognizioni tecniche: qui effettivamente la consulenza acquisisce natura di fonte di prova;

# Non essere...

b) Consulenza «deducente»: si ricostruiscono i fatti a seguito di procedimento deduttivo «a ritroso»;

In questo caso, la valutazione può essere oggetto di esame esterno di logicità da parte del giudice, con obbligo di motivazione ove non ritenga attendibile il percorso del tecnico.

# Essere...

- La stima fornisce un dato indicativo per il Giudice dell'esecuzione che può discostarsene senza necessità di motivazione;
- La stima non si inserisce nella risoluzione di un contenzioso o in un contratto tra creditore e debitore;
- La stima del prezzo costituisce base il più possibile vicina al giusto prezzo di vendita;

# Essere ...

- Non c'è contraddittorio e non è ammessa la nomina di consulenti di parte;
- L'irritualità delle nomina o la mancanza del giuramento non costituiscono ragioni di invalidità e gli elementi acquisiti possono essere comunque essere impiegati dal GE;
- Non vi è la necessità di essere iscritti all'albo dei CTU ma occorre dare prova di esperienza e competenza.

# Finalità della perizia

- E' la presentazione del bene staggito al mercato che deve garantire nei confronti dei soggetti interessati alla partecipazione una esatta ed approfondita conoscenza dello stato di fatto e di diritto dell'immobile messo in vendita...
- ... e se ci sono degli errori?

# Stato «periziato» diverso da «stato reale»

## Articolo 2922

Vizi della cosa. Lesione.

*[I]. Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa [1490].*

*[II]. Essa non può essere impugnata per causa di lesione [1448].*

*Ma l'aliud pro alio?*



# Stato «periziato» diverso da «stato reale»

La vendita può essere risolta per aliud pro alio, quando cioè il bene manca delle qualità necessarie per la sua naturale funzione economico sociale: ad esempio, area non edificabile, mancanza di abitabilità, mancata della destinazione promessa

# Stato «periziato» diverso da «stato reale»

La vendita può essere risolta in caso di perdita totale o parziale della proprietà acquistata (per usucapione, ordine di demolizione sindacale, per espropriazione per pubblica utilità)...

L'aggiudicatario ha diritto al rimborso del prezzo e al risarcimento dei danni (art. 2921 c.c.)

# Stato «periziato» diverso da «stato reale»

Art. 2921

Evizione.

- [I]. L'acquirente della cosa espropriata, se ne subisce l'evizione, può ripetere il prezzo non ancora distribuito, dedotte le spese, e, se la distribuzione è già avvenuta [510 c.p.c.], può ripeterne da ciascun creditore la parte che ha riscossa e dal debitore l'eventuale residuo, **salva la responsabilità del creditore precedente per i danni e per le spese.**
- [II]. Se l'evizione è soltanto parziale, l'acquirente ha diritto di ripetere una parte proporzionale del prezzo. La ripetizione ha luogo anche se l'aggiudicatario, per evitare l'evizione, ha pagato una somma di danaro.
- [III]. In ogni caso l'acquirente non può ripetere il prezzo nei confronti dei creditori privilegiati o ipotecari ai quali la causa di evizione non era opponibile.

# Stato «periziato» diverso da «stato reale»

La vendita può essere risolta per mancanza di qualità promesse dalla procedura

La vendita può essere risolta o il compratore può ottenere una riduzione del prezzo se la cosa venduta è gravata da oneri e diritti reali/personali non apparenti che ne diminuiscono il libero godimento

# Stato «periziato» diverso da «stato reale»

Ad esempio:

- Servitù prediale non apparente;
- Costruzione realizzata in difformità con il permesso di costruire o altro titolo;
- Vincolo di inedificabilità....

# Stato «periziato» diverso da «stato reale»

In tutti questi casi sarà il creditore procedente a subire gli effetti dell'eventuale annullamento della vendita....

.... Ma sarà pur sempre lo stimatore ad avere indotto in errore l'aggiudicatario perché la procedura si è svolta sulla base delle sue descrizioni...

# Contenuto della delega allo stimatore: la comunicazione.

## *IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE*

- letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe,*
- esaminata la documentazione prodotta,*
- visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c.,*

## *CONFERISCE*

*all'esperto il seguente incarico:*

*A) provvedere a dare **comunicazione scritta** (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o eventualmente p.e.c.) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'incarico ricevuto, delle sue finalità, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);*

# Contenuto delega stimatore

*B) esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:*

*a. la completezza/idoneità dei documenti in atti*

*b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari*

*c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*



# Che cosa si è pignorato

*d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento*

*e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari;*

# Regolarità urbanistica

*C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:*

*a. la regolarità edilizia e urbanistica*

*b. la dichiarazione di agibilità dello stabile*

*c. i costi delle eventuali sanatorie*

*d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)*

*e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;*

# Vincoli particolari

*D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.*

# Vedere di che si tratta

*E) fare accesso all'immobile pignorato:*

*a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione*

*b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie*

*c. per accertare lo stato di conservazione*

*d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale*

*e. per verificare lo stato di possesso/godimento:*

*identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile*

*f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo*

# Situazione condominiale

*F) accertare, con controllo presso*

*l'amministrazione condominiale:*

*a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie*

*b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.*

# I terzi occupanti

*G) verificare, con controllo presso l'Agencia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);*

# Regime matrimoniale

*H) acquisire (se non in atti) presso l'ufficio di stato civile del Comune l'estratto dell'atto di matrimonio, dal quale risultino il regime patrimoniale prescelto dai coniugi ed eventuali convenzioni matrimoniali (ad esempio, fondo patrimoniale);*

# Trascrizione pregiudizievoli

*l) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale*

*a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)*

*b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)*



# La descrizione del bene

predisporre relazione di stima con il seguente contenuto (in caso di individuazione di più lotti, predisporre per ciascun lotto anche una singola relazione in un fascioletto separato indicando, in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti)

- *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,*
- *indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)*
- *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.*
- **compilazione dell' “Allegato A” con i dati predetti**

# La descrizione del bene

## – *sommatoria descrizione del bene*

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: *la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene;*
- compilazione dell’ **“Allegato B”** con i dati predetti

# Stato del possesso

- *stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*
- *indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”*

# Locazione

- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo **un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso)**; la prima **data di scadenza utile per l'eventuale disdetta** (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione a questo Giudice); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; *la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

# Vincoli

***esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico:*** domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali (se opponibili) o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se opponibili), altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti)

# Regolarità urbanistica

– *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- **esistenza/inesistenza del “certificato energetico”**
- potenzialità edificatorie del bene
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

# La stima

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)*
- **verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi**

# Il valore

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate
- abbattimento forfettario (indicativamente il 20% del valore venale) dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti



# Pignoramento quota

**motivato parere, nel caso di pignoramento di quota,** sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con **valutazione commerciale della sola quota,** (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

# Termine deposito

- DEPOSITARE PRESSO LA CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI ALMENO 45 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA OGGI FISSATA (rivolgendolo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico):
  - la relazione scritta con i relativi allegati e i floppy-disk/cd-rom
  - una dettagliata nota spese per le attività svolte
- entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i il file denominato "Perizia";
- riferire immediatamente al Giudice di ogni **richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali**, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E. su ricorso della medesima parte al quale aderiscano tutti i creditori muniti di titolo;

# Partecipazione udienze

- partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;
- compiere, d'intesa con l'Associazione Notarile, **ogni attività utile alla predisposizione del decreto di trasferimento dei beni pignorati e alle incombenze a questo successive (es. voltura catastale).**

# Minacce

## AVVERTE

- l'esperto che, in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte degli incarichi, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e, inoltre, che non sarà liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- il perito che, in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o tardive richieste di proroga, l'Ufficio procederà **alla decurtazione dei compensi spettanti** (così come previsto dal D.P.R. 115/2002, Testo Unico sulle Spese di Giustizia) e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dell'esperto oggi nominato.

# Poteri

*Art. 68 c.p.c.: «il giudice può sempre richiedere l'assistenza della forza pubblica»...*

Lo stimatore, come ausiliario, è autorizzato ad avvalersene per l'espletamento dell'incarico

# Poteri

- **AUTORIZZA**

- **visto l'art. 68 c.p.c., l'esperto nominato**
- **ad avvalersi, ove necessario, della Forza Pubblica (compresa la Polizia Municipale del Comune ove è situato l'immobile) per le attività connesse all'espletamento dell'incarico ed eventualmente di un fabbro per forzare/sostituire la serratura di ingresso per l'accesso ai beni;**

# Poteri

ad accedere, previa anticipazione delle eventuali spese necessarie per la consultazione e (se del caso) l'estrazione di copia/e, ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio, dell'Agenzia Erogazioni in Agricoltura, del Sistema Informativo Montagna del Corpo Forestale dello Stato, della Cancelleria Civile o altre Amministrazioni o del Condominio, e ad estrarne copia, e a richiedere al/i Comune/i competente/i estratto dell'atto di matrimonio del/i debitore/i esecutato/i e/o certificato storico di residenza di qualsiasi soggetto occupante il bene pignorato.

# L'importanza di una buona perizia

- 1) Strumento per ovviare a eventuali errori del pignorante o dell'Associazione Notarile;
- 2) *What you see is what you get*: l'indicazione il più esaustiva possibile del bene consente all'aggiudicatario di essere consapevole del bene acquistato.... E, quindi, di non addurre «scuse» per avere una decurtazione del prezzo per «sorprese» al momento dell'accesso;



# L'importanza di una buona perizia

3) Prezzo di stima corrisponde al prezzo di mercato.... Nei limiti del possibile;

4) Affidabilità del sistema complessivo delle esecuzioni forzate: la stima è il primo tassello assieme a IVG e all'Associazione Notarile

# Rapporti con l'esecutato

Il perito è il primo soggetto che incrina il «sogno» del debitore che dopo il pignoramento pensa che sia tutto fermo...

... effetto «guanto di velluto»: spiegare bene di che si tratta, verificare situazioni di disagio sociale e segnalarli ai competenti ufficio del Servizio Sociale dei vari comuni

# Rapporto con il debitore

**Spiegare che deve trovare dal giorno dopo una nuova sistemazione abitativa; solo se si presenta diligente, potrà sperare in eventuali rinvii nell'esecuzione dell'ordine di liberazione**

# Partecipazione udienze

- Udienza di vendita ex 569 c.p.c.: eventuali osservazioni da parte dei legali con possibile richiesta di aumento del valore del bene (a rischio del creditore stesso);
- - Udienza di rivendita (dopo 3 aste deserte): perché al prezzo di stima non si è riusciti a vendere?