

LINEE GUIDA PER I CTU –UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

-L'esperto qualora non gli sia consentito l'accesso sui luoghi, anche per condotte meramente omissive del **debitore o degli occupanti**, **valuterà autonomamente e sulla base** degli elementi in suo possesso se è possibile redigere la stima, altrimenti comunicherà al Giudice l'impossibilità di procedere e lo stesso provvederà a nominare un professionista custode che dovrà procedere al rilascio dell'immobile.

Sarà cura dell'esperto, in tal caso, informarsi sul nominativo del custode incaricato, tramite sito procedure.it, e prendere contatti con il detto custode per l'accesso nell'immobile;

-Il mancato deposito nei termini della relazione di stima sarà motivo di revoca dell'incarico e definitiva cancellazione dall'elenco nel caso in cui non sia stata depositata prima della scadenza del termine di deposito della relazione istanza di proroga motivata e la stessa sia stata autorizzata.

Si rende noto **che non verranno accolte** istanze di proroga dei termini di deposito della relazione di stima depositate oltre i termini di scadenza della stessa attesa la previsione dell'art 154 cpc.

-Qualora la procedura dovesse estinguersi prima del deposito della relazione da parte del ctu lo stesso potrà depositare la nota relativa alle spese sostenute e agli onorari per le attività compiute. Nel caso ritenesse di aver diritto al solo rimborso spese ai fini della distribuzione degli incarichi non si terrà conto di quello interrotto prima della maturazione degli onorari. Nel caso in cui si chieda anche la liquidazione dell'onorario, l'incarico verrà comunque computato;

-il ctu potrà procedere ad accatastamento dell'immobile solo previa richiesta di autorizzazione al G.E;

-inoltre qualora rilevi l'esistenza di abusi edilizi, gli stessi andranno segnalati nella relazione e nella bozza di avviso di vendita con quantificazione degli oneri amministrativi e tecnici sempre che l'abuso sia sanabile. A norma dell'art. 40 L. 47/85, qualora si tratti di immobile o di opere abusive la cui realizzazione sia stata ultimata entro la data del 1/10/1983, a norma delle disposizioni di cui al capo IV L. 47/85 (non abrogate dal TU edilizia di cui al DPR 380/01 come previsto dall'art. 136 T.U. cit.) l'aggiudicatario ha facoltà di presentare presso il Comune ove si trovi l'immobile domanda di sanatoria nel termine di 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento "purchè le ragioni di credito" fatte valere nell'esecuzione dal creditore procedente o intervenuto, siano di data antecedente all'entrata in vigore della L. 47/85. Il che potrà essere verificato principalmente attraverso l'iscrizione ipotecaria, il titolo esecutivo o il pignoramento. Atti che, sulla base della loro cronologia, consentono di risalire all'epoca di insorgenza del credito.

Ai sensi dell'art. 35, XII c. L. 47/85 nel caso in cui, pur non risultando rilasciata la concessione in sanatoria (condono), risulti presentata la relativa domanda a suo tempo da parte del proprietario o altro avente diritto, la domanda di condono deve ritenersi accolta tacitamente, ai sensi dell'art. 36 L. 47/85 qualora:

- risultino decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda;
- risultino versate le prime due rate dell'oblazione

fermo l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora a ciò non si sia già provveduto, di procedere all'accatastamento.

In ogni caso, per le opere realizzate anteriormente all'1/9/1967 non è necessario procedere a sanatoria delle opere stesse (art. 40 L. 47/85) e, ai fini della successiva commercializzazione dell'immobile, va allegata all'atto di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca di realizzazione delle opere stesse (v. Cass. 6162/06).

-Se il ctu apprende da una o da tutte le parti l'esistenza di trattative in corso per la definizione della procedura non potrà sospendere le operazioni di stima in mancanza di provvedimento del G.E. di

sospensione o di estinzione della procedura esecutiva. Resta nella valutazione del ctu soprassedere negli adempimenti purchè non iucidano sull'osservanza del termine assegnato.

-Al fine di prevenire contestazioni dilatorie, è utile ricordare che, anche nei casi in cui il Giudice pone le spese di consulenza a carico di una parte soltanto, tale obbligo ha rilievo unicamente nei rapporti interni tra le parti del giudizio, mentre nei confronti dei ctu tutte le parti sono obbligate in solido al pagamento del compenso liquidato dal Giudice, poiché trattasi di spesa sostenuta nell'interesse di tutte (così sentenza Cassazione 08/07/96).E' però necessario munirsi del relativo titolo (decreto ingiuntivo)per far valere la responsabilità degli altri coobbligati.

-Per agevolare i contatti da parte dell'ufficio e degli organi della procedura con i consulenti, questi ultimi dovranno indicare nella relazione l'indirizzo di posta elettronica.

- L'esperto stimatore, anche dopo l'espletamento dell'incarico, collaborerà con il professionista delegato che ritenga di dover chiarire alcuni aspetti dell'elaborato peritale ai fini della vendita e si renderà disponibile a fornirgli ogni indicazione a riguardo.

-L'informazione sull'esito delle istanze presentate (proroghe, o comunicazioni varie) verrà acquisito dall'esperto stimatore esclusivamente servendosi del sito "procedure.it" senza necessità della comunicazione da parte della Cancelleria, che non è tenuta a comunicare i decreti emessi dal G.E. per i quali non vi è l'obbligo di informazione che riguarda solo le ordinanze; invece le comunicazioni relative alle liquidazioni di parcella o nei casi in cui il G.E. la richieda saranno effettuate ai ctu esclusivamente via Pec secondo il d.l. 179/12;

- a partire da aprile 2013, non appena completata la procedura di registrazione sul RegInde da parte dei ctu sul sito "pst giustizia", le relazioni di stima, le istanze di liquidazione e qualsiasi altra istanza verranno depositate esclusivamente in formato elettronico tranne casi eccezionali motivati e autorizzati. In tal caso il ctu depositerà l'elaborato cartaceo con le solite modalità, allo sportello della Cancelleria esecuzioni immobiliari nei giorni di apertura dello stesso. La mancata iscrizione tramite il sito "pstgiustizia" nel RegInde (registro ministeriale degli Indirizzi elettronici) è preclusiva del conferimento di nuovi incarichi. La cancelleria, annoterà, a tal fine, nell'elenco dei ctu, l'intervenuto adempimento.

-Una volta effettuato il giuramento l'esperto potrà accedere con le proprie credenziali sul sito "procedures.it" e visionare gli atti necessari per la compilazione della relazione, senza bisogno di effettuare copie dal fascicolo, rispettando i tempi di lavorazione degli atti da parte dello staff di Aste Giudiziarie presente in sede (circa tre giorni dal giuramento). Si chiarisce che gli addetti dello staff di Aste Giudiziarie saranno contattabili telefonicamente esclusivamente nei pomeriggi di martedì e giovedì fra le ore 15 e 17 al n 085/4503527.

E' assolutamente necessario così come indicato nell'incarico ricevuto, spedire ai creditori procedente ed intervenuti (via pec) e al debitore (via posta) l'elaborato di stima prima dell'udienza prevista nel rispetto del termine di 45 giorni prima dell'udienza stessa.

Si ricorda che il deposito in Cancelleria della relazione di stima il giorno prima o il giorno stesso dell'udienza è quindi assolutamente da evitare. Resta salvo il caso in cui il Giudice abbia assegnato un termine diverso da quello ordinario.



I GE
Dott. A. ZACCAGNINI
Alessandro Zaccagnini
Amico del Tribunale
Dott.ssa A. Fortieri