

IL RUOLO DEL PERITO STIMATORE

Elementi rilevanti nel bando di vendita e nel decreto di trasferimento

Ringrazio i membri della Commissione Interprofessionale Tecnica Autorità Giudiziaria e gli Ordini degli architetti e degli ingegneri e del Collegio dei geometri, qui rappresentati dai rispettivi Presidenti, per aver dato voce, attraverso la mia presenza, al notaio delegato e ad ANPE, quale struttura di supporto essenziale per i notai bresciani che svolgono il ruolo di delegati nelle esecuzioni immobiliari.

Il senso della mia presenza qui è sottolineare come le procedure esecutive immobiliari – al pari di ogni procedimento - siano segnate e connotate da molteplici fasi ed atti, tutti essenziali e tra loro correlati per il compiuto svolgimento della procedura e quindi, in generale, per l'efficacia ed efficienza di tale settore.

Ecco, quindi, il titolo della mia relazione che intende evidenziare da un lato, l'importanza di alcuni elementi della perizia e del corretto e compiuto svolgimento del ruolo dell'esperto - in aderenza alla norma di legge (art. 173 bis disp.

att. c.p.c.) ed al Quesito posto dal G.E. – per la loro incidenza sulle attività di competenza del notaio delegato, ovvero ai fini della successiva redazione dell'avviso di vendita e del decreto di trasferimento, dall'altro, come siano fondamentali la collaborazione, l'interazione e la creazione di tavoli di lavoro, come quello che ha dato origine al Vademecum presentato al seminario odierno.

Non è infatti sufficiente lo studio di buone prassi all'interno di ciascuna categoria e per quanto riguarda i notai delegati all'interno della nostra Associazione (attività di studio che in ANPE è stata incrementata e sviluppata particolarmente nell'ultimo anno anche in ragione di sopravvenute novità normative), ma è di massima importanza che tali prassi siano condivise da tutti i soggetti coinvolti nella procedura esecutiva e che, pertanto, si aprano a questo fine nuove collaborazioni e tavoli di lavoro.

Segno tangibile della necessità che le buone prassi siano presenti anche nel processo esecutivo è dato dalla recente delibera del CSM che, in data 11 ottobre 2017, ha approvato le *“Linee guida in materia di buone prassi nel*

settore delle esecuzioni immobiliari”, delineando alcuni principi fondamentali.

Mi ispirerò a questi principi per una brevissima premessa di carattere generale, volendo poi affrontare il tema a me affidato – visti anche i tempi ristretti – sinteticamente e con spunti pratico-applicativi riferendomi al dato testuale più recente del quesito all’esperto del G.E Dottor Del Porto.

Le finalità cardine, evidenziate anche dal CSM, riguardo al ruolo dell’esperto, sono riassumibili nella **corretta rappresentazione del bene**, nella **completezza dell’informazione fornita**, nell’**attribuzione di un valore**.

La ratio sottesa a queste finalità è quella di **soddisfare le ragioni creditorie, mediante un’adeguata valorizzazione del bene, anche a tutela del debitore stesso**; la valutazione dell’immobile e la realizzazione del suo valore mediante la vendita all’asta, devono però essere attuate mediante una **corretta e trasparente descrizione del bene, anche a beneficio dell’offerente** onde evitare che emergano successivamente dati, documenti, situazioni di fatto o di diritto preesistenti e non evidenziati in

perizia e quindi che si formino atti di procedura errati o comunque irregolari, con conseguenze, nei casi più gravi, sull'iter procedimentale o sul buon esito della vendita¹¹.

Come anticipato, in sintesi e senza pretesa di esaustività, intendo evidenziare alcuni elementi dell'attività dell'esperto rilevanti per il notaio delegato, come descritte letteralmente nel Quesito del G.E.

Lettera A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Preliminarmente ad ogni adempimento, il perito deve **visionare la documentazione presente nel fascicolo e verificarne la completezza.**

Non sempre nella relazione ventennale notarile vengono precisati tutti gli elementi utili al notaio delegato per verificare la correttezza dell'atto di pignoramento; alcuni dati fondamentali ai fini della predisposizione del Bando di vendita e del successivo decreto di trasferimento possono essere tratti solo dall'atto di provenienza.

¹ Le conseguenze di una non diligente redazione della perizia possono determinare anche una responsabilità professionale del perito nei casi ad esempio di *aliud pro alio* ovvero ove l'aggiudicatario a causa di ciò subisca dei danni; in proposito si rimanda allo Studio Esecuzioni Immobiliari del CNN n. 19/2011/E ed una recente Sentenza la n. 885 del 1/07/2016 del Tribunale di Pisa.

Per il delegato, è quindi molto importante avere a disposizione, già in fase di studio del fascicolo:

- l'atto di provenienza all'esecutato;
- il certificato di stato civile o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni.

Nelle Linee Guida approvate dal CSM si suggerisce la compilazione di una *check list* a cura del perito stimatore da depositare contestualmente alla perizia, per verificare con facilità ed immediatezza la completezza della documentazione.

Tre esempi pratici:

- L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione colpivano un immobile censito come A/2, di piena proprietà dell'esecutato; dalla lettura della relazione notarile e dell'elaborato peritale, non emergeva alcuna problematica particolare. Reperito **l'atto di provenienza all'esecutato**, non precedentemente acquisito dall'esperto, emergeva che oggetto di compravendita era non solo l'appartamento, ma altresì la quota di 1/8 di strada privata costituente l'accesso all'immobile.

Omesso tale accertamento, l'immobile sarebbe stato posto in vendita senza possibilità di trasferire

formalmente, in sede di decreto, la pertinenza che ne consentiva l'accesso.

Visionato il titolo, è stato possibile avvisare tempestivamente il Creditore procedente, che ha provveduto all'estensione del pignoramento.

- L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione colpivano la quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato. Nella relazione ventennale nulla veniva precisato in ordine al regime patrimoniale dello stesso al momento della compravendita. Dall'**estratto per riassunto dell'atto di matrimonio** si evinceva che gli immobili staggiti ricadevano in comunione legale dei beni. Visionato tale documento, è stato possibile avvisare tempestivamente il Creditore procedente, che ha provveduto all'estensione del pignoramento.

- Nel caso di immobili oggetto di Convenzione PEEP o PIP è necessario che l'offerente conosca l'esistenza dei vincoli di convenzione. E' opportuna l'acquisizione dell'atto di convenzione per la compiuta verifica e informazione in merito ai vincoli convenzionali che, a volte, non vengono riportati nell'atto di provenienza e che, secondo la dottrina maggioritaria, pur se non applicabili alla vendita forzata, rivivono in caso di successivo trasferimento. Si è verificato di

recente un caso problematico rispetto ad un bene compreso in convenzione PIP.

Lettera B) Identificazione e descrizione attuale dei beni – Identificazione pregressa dei beni

La **visione dell'immobile al suo interno ("previo accesso ai luoghi")** è adempimento essenziale dell'esperto in quanto permette di:

- verificare la regolarità edilizio-urbanistica e la conformità catastale dell'immobile, di riscontrare eventuali abusi e di dare contezza dello stato di fatto dell'immobile confrontando lo stato dei luoghi con le risultanze documentali;
- descrivere compiutamente l'immobile, con particolare riguardo alle indicazioni degli accessi, dei piani e della distribuzione degli spazi interni, fare rilievi e fotografie.

Qualora l'immobile non sia visionabile senza l'intervento del Custode giudiziario, il perito dovrà quindi fare istanza al G.E. affinché sia anticipata la nomina dello stesso.

La contestualità dell'investitura dell'esperto e del custode nei rispettivi incarichi è stata ritenuta dallo stesso CSM, in sede di elaborazione delle citate linee guida una prassi condivisibile per una maggiore fluidità della procedura (miglior rapporto tra risultato e mezzi impiegati).

Caso pratico

Il perito non effettuava l'accesso all'interno dell'immobile con gravi conseguenze per la procedura.

L'immobile pignorato presentava al suo interno un terzo piano/sottotetto abusivo, di cui non veniva dato conto nella perizia di stima agli atti poiché veniva redatta solo sulla base della documentazione catastale. L'immobile veniva aggiudicato e, prima dell'erogazione del mutuo a favore dell'aggiudicatario, il perito della banca – effettuato l'accesso all'immobile – accertava l'esistenza dell'abuso edilizio e, conseguentemente, la banca negava la concessione del mutuo.

Ne derivava la revoca dell'aggiudicazione.

Certificato di Destinazione Urbanistica

L'acquisizione per i terreni e tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani del Certificato di Destinazione Urbanistica, fondamentale ai fini della determinazione del valore commerciale degli immobili (Lettera G del Quesito), per il notaio delegato è essenziale per poter stabilire il regime fiscale applicabile al decreto di trasferimento; a tale proposito si vuole qui sottolineare l'importanza della proporzionale

indicazione e ripartizione delle superfici quando il CDU distingue l'area come parte con destinazione agricola e parte con altra destinazione (elemento recentemente inserito nel Quesito alla lettera E n. 4 per rispondere all'esigenza concreta del delegato di quantificazione delle imposte del trasferimento) .

Lettera E) Regolarità edilizia ed urbanistica

E' ovvia considerazione che la verifica della regolarità urbanistico-edilizia e della sanabilità di eventuali abusi, della agibilità e della destinazione d'uso sia di rilievo per la successiva redazione dell'avviso di vendita e per la conoscibilità di tutti gli elementi utili per l'offerente; non mi soffermerò quindi sull'elencazione già molto analitica ed esaustiva di cui alla lettera E del Quesito.

Vorrei però sottolineare la decisiva rilevanza - al fine della determinazione della natura dell'imposta alla quale va assoggettato il trasferimento (I.V.A., con eventuale possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità I.V.A. essendo trascorsi già cinque anni dall'ultimazione della costruzione e delle opere di ristrutturazione o Imposta di Registro, con relative specifiche aliquote) della data di "fine lavori", soprattutto in talune fattispecie, cioè quando l'esecutato sia

persona giuridica (ovvero persona fisica che agisca quale titolare di Impresa Individuale) e della natura di costruttore dell'esecutato ai sensi della normativa rilevante ai fini fiscali; si richiama quindi l'attenzione sul punto 5) della lettera E del Quesito.

Lettera F) Formazione dei lotti

La corretta **formazione dei lotti**, va effettuata tenendo conto dell'eventuale esistenza di vincoli (anche se non trascritti) di pertinenzialità ed invendibilità separata, fra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione fra autorimesse non rientranti negli standard urbanistici ed autorimesse rientranti negli standard urbanistici e, per questi ultimi, alla distinzione fra autorimesse costruite tra la legge 17 agosto 1942 n.1150, come modificata dalla legge 765/1967, modifica entrata in vigore il 1 settembre 1967, e la legge 28 novembre 2005 n.246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005, da un lato e autorimesse costruite dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

Spesso in fase di studio del fascicolo per la predisposizione del bando di vendita capita di rilevare una non corretta formazione dei lotti

data ad esempio dalla non considerazione di vincoli di pertinenzialità tra alloggio ed autorimessa, dalla non corretta valutazione di servitù di passaggio o di altra natura, dalla attribuzione di pertinenze di un complesso immobiliare composto di più unità tutte del medesimo soggetto esecutato ad un lotto piuttosto che ad un altro cui sarebbero funzionalmente legate.

Ritengo infine necessario un riferimento al **ruolo dell'esperto in relazione alla pubblicità legale a cura del delegato** in considerazione del cambio di prospettiva che è dato dall'imminente obbligatorietà del sistema di pubblicità telematica tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche** (istituito con D.L. 83/2015 convertito in L. 132/2015).

L'introduzione del Portale ministeriale renderà ancora più stringente la necessità che vi sia una prassi operativa uniforme e standardizzata tra i CTU che renda rapide ed efficienti le successive fasi di caricamento della perizia e la pubblicazione sul PVP da parte del soggetto legittimato alla pubblicazione degli avvisi di vendita secondo le specifiche tecniche ministeriali (tra cui il notaio delegato).

In relazione alle novità normative ed al forte impatto pratico organizzativo che ne deriverà sottolineo l'importanza:

- della predisposizione di una **versione della perizia di stima con omissis**, redatta in conformità alla Direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008) e s.m.i..
- della predisposizione di files separati per testo ed allegati fotografici e planimetrie;
- della corretta ponderazione della ripartizione in lotti dato il collegamento tra PCT e Portale delle Vendite Pubbliche ed il fatto che il numero di lotti determina anche la quantificazione dei costi di pubblicità sul PVP (100 euro a lotto).

Concludo quindi con uno sguardo al prossimo futuro ed auspico che, anche al fine di rendere più intellegibile e fruibile la perizia ed i suoi allegati a beneficio degli offerenti con evidenti effetti positivi sulla procedura, si possa lavorare insieme ad uno schema uniforme ed il più possibile standardizzato di perizia, ed ad un protocollo per le specifiche tecniche ed informatiche di perizia ed allegati in formato digitale, contribuendo con la sensibilità ed esperienza del notaio delegato maturata nella

nostra Associazione ad un tavolo di lavoro interprofessionale sul tema.

Camilla Barzellotti, membro del Consiglio Direttivo ANPE