

Egredi colleghi

chi lavora come consulente in Tribunale sa bene che gli incarichi più diffusi erano e sono quelli relativi alle procedure di esecuzione immobiliare. Oggi incidono sull'enorme numero di pignoramenti la crisi immobiliare e la passata politica facilona delle banche ad erogare mutui, in particolare ad extracomunitari, con impegni finanziari ben superiori a quelli dell'effettivo costo dell'immobile.

L'incarico di CTU in una esecuzione immobiliare è ben definito. In particolare il Tribunale di Varese, che lo scrivente sente doverosamente di encomiare e ringraziare per iniziative ed attenzione, fornisce in fase di nomina un prestampato che stabilisce le seguenti attività da espletare:

1. **identificazione dei beni oggetto della vendita:** identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali; ubicazione dell'immobile pignorato con verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati in atti;
2. **Descrizione sommaria:** caratteristiche della zona: principali collegamenti pubblici: principali servizi offerti dalla zona
3. **Stato di possesso:** lo stato di possesso del bene con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedentemente al pignoramento;
4. **Vincoli ed oneri giuridici:** l'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; l'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale;

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico;

4.1.4 Altre limitazioni d'uso;

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni;

4.2.2 Pignoramenti;

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali:

4.3.1 Accertamento di conformità urbanistico-edilizia (epoca di costruzione; estremi della concessione edilizia;eventuali condoni);

4.3.2 Accertamento di conformità catastale;

5 Altre informazioni per l'acquirente:

5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile e di manutenzione;

5.2 Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia;

5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia;

5.4 Altre spese;

5.5 cause in corso;

6 Precedenti proprietari: provenienza sino al ventennio

7. Descrizione particolareggiata del bene: pregi particolari; dati generali; caratteristiche strutturali; caratteristiche impianti; accessori e pertinenze; attuale inquadramento urbanistico ed edilizio, conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti ed eventuale necessità di richiesta in sanatoria, in particolare, verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

8. Valutazione complessiva del bene: possibilità di divisione in lotti; determinazione del valore di mercato dell'immobile e di ciascun lotto con identificazione dei concreti sistemi estimativi adottati; valutazione della concreta vendibilità del bene nello stato di fatto attuale ed indicazione delle eventuali opere necessarie per la sua utile commerciabilità; dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento.

Il CTU nominato ha sommariamente, in ragione dell'entità dell'incarico e quindi dei beni da stimare, un minimo di 60 giorni per depositare il proprio elaborato peritale. Nel caso del Tribunale di Varese viene affiancato da un incaricato nelle vendite Giudiziarie, che è l'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese, e questo in fase di primo accesso presso l'immobile pignorato.

Le fasi della CTU si suddividono in:

- verifica dei documenti depositati dal ricorrente
- ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti
- verifiche tecnico-amministrative (e tutte quelle necessarie presso vari enti in riferimento alla pratica)
- verifica stato dei luoghi
- rilievo dell'immobile
- stima dell'immobile

Le verifiche dei documenti in atti si fanno presso la Conservatoria dei Registri (atti di provenienza nel ventennio), presso l'Ufficio del Catasto e con l'ausilio delle società on line accreditate alle visure ed ispezioni ipotecarie.

Le verifiche amministrative sono quelle più delicate ed impegnative. Bisogna recarsi presso l'Ufficio Tecnico del Comune ove è ubicato l'immobile e bisogna eseguire quanto stabilito al suddetto punto 4.3. E' importante chiedere una copia cartacea dei documenti amministrativi per capire se sussiste o meno la conformità tra gli stessi ed i luoghi oggetto della procedura esecutiva.

Una volta ottenuta tutta la documentazione richiesta si procede al sopralluogo dell'immobile oggetto dell'incarico.

Tale accesso deve essere fatto con estremo scrupolo. Bisogna verificare tutti i particolari dell'immobile, sia impiantistici che strutturali ed architettonici. La descrizione dell'immobile deve essere precisa e tecnica in fase relazionale.

Bisogna effettuare un attento e minuzioso rilievo fotografico.

E soprattutto (cosa che non fa quasi nessuno) bisogna eseguire un rilievo dei luoghi.

LA PRASSI CONSOLIDATA E' QUELLA DI OTTENERE LA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE ATTRAVERSO LA PIANTINA CATASTALE....QUESTA PROCEDURA LA SCONSIGLIAMO VIVAMENTE IN QUANTO SI RICORRE SISTEMATICAMENTE IN ERRORI GROSSOLANI

Verificata l'ubicazione dell'immobile nel contesto cittadino si procede alla stima.

Altra prassi in questo caso è quella di rifarsi all'osservatorio immobiliare.

Si consiglia di procedere sia ad una stima analitica che a quella empirica. In caso di forbici eccessive si propende sempre ad una media dei valori esaminati.

Si rammenta che l'analisi deve essere tecnica...non la deve fare il mercato immobiliare.

Per meglio comprendere come si comportano i nostri colleghi sono state estrapolate diverse perizie di cui si forniscono i riferimenti.

Tali perizie possono essere estratte da chiunque attraverso i siti che si occupano di aste giudiziarie. All'asta sono generalmente collegati per ogni lotto, oltre al valore di vendita, la perizie del tecnico, la piantina catastale ed il rilievo fotografico.