

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO

UFFICIO ESECUZIONE CIVILE

Il G.e., Dott. Marco Procaccini, per esigenze di chiarezza e uniformizzazione, invita tutti i c.t.u. a realizzare gli elaborati peritali utilizzando esclusivamente il modello "procedure". Precisa, altresì, come sia necessario che, in relazione a ciascun lotto in esecuzione, venga predisposto, nella parte terminale della perizia, schema riepilogativo con la indicazione: **1)** del valore commerciale del lotto – senza, cioè, considerare l'eventuale l'abbattimento -; **2)** del valore in procedura del lotto – considerando, cioè, l'eventuale abbattimento -; **3)** della tipologia e della misura dei diritti pignorati; **4)** dello stato occupazionale del lotto – libero, occupato dagli esecutati, occupato da terzi con titolo opponibile, occupato da terzi senza titolo opponibile -; **5)** della sussistenza o meno della continuità delle trascrizioni – sì, no -; **6)** delle singole formalità pregiudizievoli eventualmente esistenti

In relazione alla continuità delle trascrizioni, precisa come la stessa debba sussistere – e l'indagine debba essere svolta - fino al primo atto *inter vivos* anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, con la ulteriore specificazione secondo cui ciò che in relazione a eventuali passaggi intermedi a causa di morte rileva ai presenti fini è esclusivamente la presenza di accettazioni di eredità, anche tacite, trascritte, risultando invece del tutto ininfluenti altri atti, come, per esempio, le denunce di successione, a valenza fiscale – i c.t.u., nel caso in cui ravvisino criticità in ordine alla continuità delle trascrizioni, rileveranno tale circostanza sia in apposita relazione sia in perizia e, dunque, indicheranno, possibilmente in modo schematico e sintetico, sia i singoli passaggi di provenienza fino al primo atto *inter vivos* anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento sia i passaggi ove si ravvisano le criticità -. Specifica come l'atto di aggancio non debba consistere né in una successione né, in linea di massima, in una divisione.

Precisa, altresì, come, nel caso di beni soppressi, i c.t.u. relazioneranno allo Scrivente, indicando, da un lato, la data di soppressione, dall'altro lato, se tale soppressione sia anteriore o successiva al pignoramento.

Specifica, inoltre, come i c.t.u. relazioneranno allo Scrivente anche nel caso in cui il bene indicato nell'atto di pignoramento sia indicato come distinto al C.T., e questo nonostante già al momento del pignoramento sorgesse, sullo stesso terreno, un fabbricato autonomamente accatastato.

Inoltre, nell'ipotesi in cui siano pignorati, tra gli altri beni, spazi destinati a parcheggio – secondo la circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 28/10/1967, n. 3210, per parcheggio si intende lo spazio necessario, tanto alla sosta, quanto alla manovra e all'accesso dei veicoli, spazio che può consistere in un'area scoperta, cd. posto auto, in un'area coperta chiusa su tre lati, box, in un'area chiusa su tutti i lati, garage -, per ragioni urbanistiche, precisa come il c.t.u. provvederanno a includere tali parcheggi nello stesso lotto all'interno del quale è inserito il bene rispetto al quale i parcheggi si riferiscono, salva successiva valutazione giudiziale.

Comunque, sempre nella ipotesi di parcheggi, i c.t.u., con relazione scritta, preciseranno : **1)** se il parcheggio sia stato realizzato in forza della legge ponte – con la conseguenza secondo cui il parcheggio stesso è in ogni caso gravato da un diritto reale di uso a carattere atipico -; **2)** se il parcheggio, nel caso in cui sia stato edificato in forza della legge ponte, possa ritenersi realizzato in eccedenza – la quota prescritta dalla legge è un metro quadrato per dieci metri cubi -; **3)** in caso di realizzazione in forza della legge ponte, se la costruzione cui accede il parcheggio sia stata ultimata dopo il 16/12/2005; **4)** sempre in caso di

realizzazione in forza della legge ponte, se, alla data del 16/12/2005, il fabbricato cui accede il parcheggio fosse ancora nella titolarità del costruttore; **5)** se, invece, il parcheggio sia stato realizzato in forza della legge Tognoli; **6)** se lo stesso parcheggio Tognoli sia stato edificato su suolo privato o su suolo pubblico; **7)** se, nel caso di realizzazione su suolo privato, vi sia o vi possa essere contestualità di destinazione del parcheggio a pertinenza di altra unità immobiliare pignorata; **8)** se, nel caso di realizzazione su suolo pubblico, esista, nella convenzione stipulata con il comune, espressa previsione derogatoria al divieto di alienazione separata o, anche al di fuori della convenzione, atto di autorizzazione comunale alla alienazione separata. Gli ausiliari avranno cura di relazionare in modo sintetico e schematico, seguendo in maniera puntuale gli **8** punti di cui sopra e, ove possibile, rispondendo a ogni quesito con si/no.

In linea generale, i costi inerenti alla eventuale attività catastale conseguente alla sussistenza di discrasie tra lo stato catastale e quello di fatto - attività a integrale cura dell'aggiudicatario, almeno in linea tendenziale - saranno completamente a carico dello stesso aggiudicatario;

I c.t.u. relazioneranno invece allo Scrivente laddove **1)** successivamente al pignoramento, i beni vincolati abbiano subito una variazione quantitativa, in aumento o in diminuzione, **2)** dopo il pignoramento di un terreno, sia stato realizzato un fabbricato - oppure, nel caso di presenza, già al momento del pignoramento di un terreno, di un fabbricato non autonomamente accatastato -, **3)** in ogni altro caso in cui ritengano opportuno interloquire con lo Scrivente.

Nel caso di relazioni sullo stato dei beni pignorati, i c.t.u./custodi, se necessario od opportuno tramite l'ausilio di un collaboratore, tramite relazione scritta, preciseranno: **1)** se, in relazione ai beni pignorati - o alcuni di essi -, sia stata emessa ordinanza di inagibilità; **2)** quali siano i beni pignorati oggetto di tale ordinanza di inagibilità, con specificazione, altresì, degli identificativi catastali di ciascuno di essi; **3)** quali siano i lavori la cui effettuazione la ordinanza di inagibilità impone; **4)** se l'attuale stato dei beni pignorati sia tale da arrecare, anche in via potenziale, pericolo alla incolumità di cose e persone e alla salubrità ambientale, oppure sia tale da determinare una diminuzione del valore dei beni superiore al 50%, con specificazione, altresì, degli identificativi catastali di ciascun bene caratterizzato dalla sussistenza di tale profilo di criticità; **5)** se l'attuale stato dei beni pignorati sia tale da consentire l'accesso indiscriminato, presso gli stessi, da parte di soggetti terzi, con specificazione, altresì, degli identificativi catastali di ciascun bene caratterizzato dalla sussistenza di tale profilo di criticità; **6)** se l'attuale stato dei beni pignorati sia tale da rendere impossibili o difficoltose le visite presso gli stessi, con specificazione, altresì, degli identificativi catastali di ciascun bene caratterizzato dalla sussistenza di tale profilo di criticità; **7)** le cause di tali eventuali profili di criticità; **8)** se le attuali condizioni dei beni pignorati arrechino pregiudizio o pericolo di pregiudizio a beni di terzi soggetti, diversi da quelli pignorati; **9)** i lavori minimi da effettuare per eliminare o attenuare tali profili di criticità, con la indicazione altresì dei relativi profili di costo; **10)** se i lavori appena menzionati debbano essere eseguiti, in tutto o in parte, su beni in comproprietà, in condominio oppure non pignorati; **11)** se i lavori debbano essere realizzati in via di urgenza, senza neppure potere attendere l'intervento comunale; **12)** se i profili di criticità rilevati possano essere adeguatamente fronteggiati tramite transennatura o per mezzo di soluzioni diverse - magari meno onerose - rispetto a quelle che saranno indicate come di elezione nella relazione di riscontro al presente provvedimento, con precisazione degli eventuali profili di urgenza e dei relativi costi; **13)** se la completa eliminazione o la ulteriore attenuazione dei profili di criticità rilevati possa conseguire alla realizzazione di lavori ulteriori e diversi rispetto a quelli imposti dalla ordinanza di inagibilità, con specificazione degli eventuali profili di urgenza e dei relativi costi. Nel momento in cui si indicano gli estremi catastali dei beni di interesse, si provvederà, per ciascun bene, a specificare: il lotto di appartenenza, se il lotto di riferimento sia composto anche da altri beni, autonomamente accatastati o meno - con indicazione, nel primo caso, anche degli identificativi catastali -,

la fase della procedura. Specifica, per un verso, come qualsivoglia accesso presso i beni pignorati e dichiarati inagibili debba essere previamente autorizzato dall'ente che ha emesso l'ordinanza di inagibilità, per altro verso, come, nel caso di beni pignorati esposti all'accesso indiscriminato da parte di terzi, i lavori, salvo motivate ragioni, debbano concretizzarsi nella chiusura mediante lastre di metallo o di legno e/o nella apposizione di recinzione da cantiere. Precisa come i c.t.u. avranno cura di rispondere con propria relazione ai quesiti di cui sopra – senza pertanto operare un semplice rinvio alla eventuale relazione tecnica del collaboratore -, possibilmente in modo sintetico – anche sì/no - e ripercorrendo, in maniera puntuale, i n.ri **13** punti esposti.

Quanto ai beni mobili non oggetto di esecuzione – in generale, non vincolati - eventualmente presenti presso gli immobili pignorati, precisa come i c.t.u./custodi, al momento della liberazione degli stessi immobili, procederanno in forza dell'art. 560 c.p.c.. In particolare, premessa la necessità che i custodi eseguano una ricognizione eseguendo inventario con qualsiasi mezzo – anche mediante ripresa audiovisiva -, specifica come i c.t.u./custodi, una volta trascorso inutilmente il termine assegnato per l'asporto dei beni mobili non oggetto di esecuzione – termine che dovrà essere non inferiore a 30 gg., salvi i casi di urgenza, come, per esempio, quando siano rinvenuti beni deperibili o animali od oggetti pericolosi oppure di rilevante valore o denaro, oppure quando l'immobile sia già stato aggiudicato/assegnato e che decorre da quanto l'intimazione è effettivamente giunta nella sfera di conoscibilità dei destinatari -, laddove, a giudizio dei medesimi custodi, i beni mobili non siano caratterizzati da un apprezzabile valore di mercato, provvedano alle operazioni di smaltimento e/o distruzione dei medesimi – al minor costo possibile per la procedura, considerando le condizioni di mercato -, a meno che **1)** non vi siano enti di beneficenza disposti a riceverli in donazione, **2)** l'aggiudicatario intenda prenderli in carico – nella ipotesi di concorrenza tra questi soggetti, l'attribuzione verrà effettuata agli enti di beneficenza nel caso in cui non vengano in rilievo spese di asporto e trasferimento, nel caso contrario, all'aggiudicatario -. Laddove, invece, vengano in rilievo beni mobili connotati, secondo le valutazioni dei custodi, da un apprezzabile valore di mercato, precisa come i custodi stessi, trascorso inutilmente il termine di cui sopra, provvederanno alle vendite di tali beni mobili, e ciò tramite le modalità competitive ritenute più opportune in relazione alla natura dei medesimi beni e considerando altresì le esigenze di celerità della procedura – con rendiconto delle somme incassate -. Poi, laddove la vendita vada deserta, specifica come i custodi attribuiscono i beni mobili a enti di beneficenza disposti a riceverli in donazione - in mancanza di questi ultimi, i mobili devono essere oggetto di procedure di smaltimento e/o distruzione, e ciò al minor costo possibile per la procedura, considerando le condizioni di mercato -. Quanto, invece, ai beni mobili vincolati, precisa come i custodi avviseranno della esigenza di spostamento di tali beni i giudici dei relativi procedimenti, i relativi creditori e i soggetti che hanno posto in essere l'eventuale fermo amministrativo, con la precisazione secondo cui lo spostamento non può in ogni caso essere posto in essere autonomamente dagli organi della procedura esecutiva individuale. Pertanto, nella ipotesi in cui non venga effettuato lo spostamento di tali beni, precisa come i custodi reitereranno l'avviso.

In caso di attività di custodia totale svolta dai c.t.u., specifica come la consegna dei beni aggiudicati agli acquirenti non debba essere effettuata prima della emissione, da parte dello Scrivente, del relativo decreto di trasferimento.

Precisa come i c.t.u./cusodi, laddove siano nella disponibilità dei libretti di deposito intestati alle procedure, consegneranno tali libretti alla cancelleria delle esecuzioni civili in sede, la quale provvederà a custodirli.

In relazione alle richieste di liquidazione conseguenti alla espletata attività di stima e di custodia, precisa come sia opportuno, da un lato, che vengano utilizzati gli specifici modelli di liquidazione predisposti

dall'ufficio, dall'altro lato, che i c.t.u., in caso di richiesta di liquidazione a saldo o conseguente alla espletata attività di custodia totale, indichino, nell'ambito delle stesse istanze di liquidazione, la data di emissione e, in generale, gli estremi del decreto di trasferimento relativo al lotto per cui si richiede il pagamento.


Sempre in riferimento alle istanze di liquidazione conseguenti alla espletata attività di custodia totale, specifica come occorra che i c.t.u., quantomeno nel caso di immobili liberi oppure occupati dagli esecutati e/o da terzi senza titolo opponibile, depositino, prima o contestualmente alla richiesta di liquidazione, il verbale di consegna dell'immobile agli acquirenti – a meno che gli acquirenti stessi non abbiano espressamente esonerato i c.t.u. dalla attività di liberazione -.

Manda alla cancelleria in sede di comunicare il presente provvedimento al Presidente del Tribunale, al Presidente di Sezione f.f., al Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri, al Consiglio dell'Ordine degli Architetti, al Consiglio dell'Ordine dei Geometri e a tutti i c.t.u..

Teramo, li 9/04/2018

Il G.e.

(Dott. Marco Procaccini)



TRIBUNALE DI TERAMO
Depositate in Cancelleria oggi 9 APR 2018
Il Cancelliere
Funzionario Giudiziario
Patrizia Di Diodato

