

TRIBUNALE DI GORIZIA

Oggetto: **Tavolo tecnico sulle procedure esecutive e concorsuali**

VERBALE DELLA RIUNIONE

di martedì 22 ottobre 2024 ore 15:00

Con la presenza di:

Presidente del Tribunale dott. Riccardo Merluzzi

Giudice delegato e delle esecuzioni immobiliari dott.ssa Martina Ponzin

Per gli avvocati

Avv. Monica Bassanese

Avv. Pietro Becci (verbalizzante)

Avv. Mario Corubolo

Avv. Rossanna Gregolet

Avv. Alessandra Stener

Per i dottori commercialisti

Dr. Andrea Pobega

Dr. Alessandro Culot

Dr. Luca Campestrini

In rappresentanza degli iscritti nell'elenco degli Esperti Stimatori

geom. Luana Tunini (presidente del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Gorizia)

Vengono affrontati i seguenti punti:

1. Rapporti tra esperti estimatori e custodi giudiziari.

La geom. Tunini rappresenta l'esigenza di meglio coordinare le attività tra esperto stimatore e custode giudiziario, i quali – in forza della Riforma Cartabia – sono chiamati a collaborare sin dall'inizio della procedura esecutiva immobiliare. In particolare, segnala la necessità per l'esperto stimatore di fissare il primo sopralluogo in termini adeguati al fine di acquisire la documentazione edilizia e catastale prima di eseguire l'accesso. Il custode giudiziario, invece, ha l'esigenza di agire rapidamente per esigenze di conservazione dell'immobile e per la rapida acquisizione delle informazioni sullo stato di occupazione dell'immobile. Ciò premesso, il Presidente del Tribunale e il Giudice dell'Esecuzione sottolineano l'opportunità di creare prassi operative omogenee, che possono essere così sintetizzate:

- il custode giudiziario contatterà tempestivamente l'esperto stimatore non appena ricevuto il provvedimento di nomina;

- ove possibile il custode giudiziario e l'esperto stimatore effettueranno concordemente il sopralluogo congiunto; la comunicazione del sopralluogo sarà inviata dal custode giudiziario all'esecutato a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno e/o pec e – si suggerisce – anche a mezzo di lettera ordinaria;
- ove l'esperto stimatore necessiti di maggior tempo per acquisire la documentazione catastale ed edilizia relativa all'immobile da stimare, il custode eseguirà sin da subito autonomamente l'accesso (anche al fine di valutare la necessità di eseguire accessi forzosi), differendo il sopralluogo congiunto con il perito stimatore a un momento successivo;
- la richiesta all'Agenzia delle Entrate e l'acquisizione di eventuali contratti di locazione o di altra natura (comodato, etc....) verrà eseguita dal perito stimatore, il quale comunicherà immediatamente l'esito degli accertamenti al custode giudiziario, che – in presenza di un contratto di locazione con canoni da incassare a favore della procedura – si considera autorizzato all'apertura del conto corrente della procedura per l'incasso dei canoni;
- l'esperto stimatore comunicherà al custode giudiziario ogni altra informazione utile (ivi inclusa, in particolare, quelle relative agli oneri condominiali maturati) in relazione alle informazioni acquisite nel corso degli accertamenti peritali, indicando in perizia il nome dell'amministratore condominiale;
- l'eventuale istanza per l'accesso forzoso all'immobile sarà depositata dal custode giudiziario.

2. Oneri condominiali

Fermo quanto detto al punto precedente (acquisizione degli oneri condominiali, indicazione dell'amministratore condominiale), si conviene opportuno che l'esperto stimatore non scelga l'opzione proposta dal gestionale redazionale Tribù Office di defalcare automaticamente dal valore dell'immobile l'ammontare degli oneri condominiali insoluti per l'esercizio in corso e per l'esercizio antecedente, essendo preferibile – invece – l'inserimento in perizia di una nota che precisi in maniera chiara l'ammontare di tali oneri condominiali (esercizio in corso ed esercizio precedente, con indicazione se l'esercizio coincide con l'anno solare o se ha diversa durata).

3. Allineamento dati catastali.

Il G.E. ritiene che gli allineamenti e le eventuali rettifiche di dati catastali (correzione intestazioni, correzioni errori materiali,) vengano svolte dalla procedura, su istanza del professionista delegato, una volta emesso il decreto di trasferimento. Il professionista delegato potrà avvalersi, ove strettamente necessario sotto il profilo tecnico, dell'attività dell'esperto stimatore previa autorizzazione del G.E.

4. Certificati di destinazione urbanistica.

Nel caso in cui nel corso della procedura esecutiva sorgesse l'esigenza di acquisire nuovamente il certificato di destinazione urbanistica nella fase del trasferimento (già agli atti perché acquisito dall'esperto stimatore al momento della stima ed avente efficacia di 12 mesi), sarà il professionista delegato a richiederlo al competente Ufficio Tecnico del Comune ove è ubicato l'immobile.

A questo punto abbandona la seduta la geom. Luana Tunini.

5. Casi particolari/Varie ed eventuali

Vengono esaminati le seguenti ulteriori questioni:

- a) Ordinanza di vendita: sarà portato a 120 giorni il termine per la presentazione delle offerte.
- b) Modello avviso di vendita: sarà eliminato il richiamo per le visite al contatto del personale di Astalegale.net.
- c) Iter emissione e tassazione decreto trasferimento: sarà previamente sottoposta all'attenzione del G.E., delle Cancellerie competenti (Esecuzioni e Civile) e, quindi, all'Agenzia delle Entrate, la bozza del protocollo finalizzato a semplificare l'iter di emissione e tassazione del decreto di trasferimento, in modo da giungere a una concordata approvazione entro la prossima seduta del Tavolo Tecnico.

* * *

Il Presidente Dott. Merluzzi fissa la prossima riunione il giorno **martedì 25 febbraio 2025 ore 15.00**, ricordando che è auspicabile che vengano segnalate tempestivamente le questioni di maggior rilievo da affrontare nel Tavolo tecnico, così da poter stilare un sintetico ordine del giorno delle prossime riunioni. L'estratto del presente verbale, relativo ai punti da 1 a 4, sarà inviato anche agli esperti stimatori.

I lavori si chiudono alle ore 16.30.

Il Presidente del Tribunale dott. Riccardo Merluzzi

Il Presidente del Tribunale
Riccardo Merluzzi

Il Giudice delegato e delle esecuzioni dott.ssa Martina Ponzin

Martina Ponzin

Il verbalizzante avv. Pietro Becci

Firmato digitalmente da:

BECCI PIETRO

Firmato il 05/11/2024 14:19

Seriale Certificato: 3235577

Valido dal 25/01/2024 al 25/01/2027

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Il Presidente del Tribunale
Riccardo Manzoni