

Commissione Estimo ed Attività Peritali

Verbale n° 1 del 9 luglio 2019

Presenti:

OLITA Geom. Andrea (Responsibile)

LASAGNA Geom. Mauro (Sostituto)

DE LORENZI Geom. Paolo

BARONCELLI Geom. Carlantonio

CAMPOSARAGNA Geom. David

CARTABIANCA Geom. Fabrizio

COPELLO Geom. Pier Emilio

DELEHAYE Geom. Luigi

MARENGO Geom. Maurizio

RUSSELLO Geom. Marco

VERZINO Geom. Franco

Temi affrontati:

Punto 1 – insediamento:

Il responsabile ringrazia i partecipanti alla Commissione per l'ampia partecipazione, informa che per lo svolgimento della corretta attività si chiede la partecipazione attiva alle convocazioni della Commissione salvo motivati impedimenti da comunicare in risposta alla convocazione stessa.

Si informa altresì che verrà organizzata una chat whatsapp tra gli aderenti alla Commissione per poter eventualmente sottoporre all'attenzione di tutti situazioni che si possono presentare nel corso dello svolgimento della propria attività.

Punto 2 – problematiche inerenti le CTU nel Processo Civile:

Ambito Esecuzioni Immobiliari :

Dal dibattito sono emerse le seguenti situazioni:

- attesa eccessiva per la liquidazione del compenso a saldo in caso di mancata pubblicazione della prima asta (per esempio nel caso la procedura venga sospesa per intervenuto giudizio di divisione); *si suggerisce di proporre la soluzione che trascorso un anno dal deposito della Perizia Immobiliare, venga provveduto alla liquidazione a saldo dell'Esperto.*
- viene segnalato che alcuni Delegati alla vendita non comunicano all'Esperto l'avvenuta vendita del bene, con situazione che si ripercuote poi sulla definizione della liquidazione a saldo; è necessario che i Delegati alla vendita vengano sensibilizzati in tal senso.
- nell'ambito delle problematiche relative all'ultima riforma delle perizie nell'ambito delle procedure esecutive (adempimenti maggior richiesti quali ceck-list, replica delle ricerche ipocatastali nonostante la presenza delle relazione notarile, ecc.) si propone di utilizzare il programma firmato presso il Tribunale di Firenze per sottoporlo al Tribunale di Genova con eventuali modifiche e/o integrazioni che si ritenessero necessarie.

Ambito generale:

- nella formulazione delle istanze di liquidazione, nel caso di quesiti articolati che rientrino in più articoli della tariffa giudiziaria, si evidenzia la necessità di potere utilizzare più articoli secondo le risposte da fornire, non tralasciando anche la possibilità di inserire una valutazione a vacazione per le voci che non siano ricomprese in uno specifico articolo.
- si evidenzia come non vengano riconosciute spese di natura generale mentre per altre categorie professionali (per esempio avvocati e, nel caso di procedimenti esecutivi, genericamente delegati alla vendita), viene riconosciuta una percentuale forfettaria del 15% . Le spese non riconosciute sono quelle proprie che servono alla produzione dell'elaborato richiesto (per esempio fotocopie, stampe, ecc.); inoltre non per tutte le spese da sostenere è possibile avere una ricevuta fiscale piuttosto che una fattura. Si propone che il CTU venga equiparato ad altre categorie professionali e/o figure nell'ambito dei vari procedimenti giudiziari, con il riconoscimento delle spese generali in maniera forfettaria nella misura del 15%.
- viene lamentata una mancata rotazione nella assegnazione delle nomine.
- riguardo gli accertamenti urbanistici per la regolarità edilizia e/o altri accertamenti necessari con l'esame di pratiche presso i Pubblici Uffici in genere, poiché la visura degli atti è di per sé un atto da compiere in contraddittorio con i CCTTPP nominati, considerato che in alcuni casi da parte di alcuni Uffici non sarebbe stato consentito il contraddittorio tra i tecnici nominati nel procedimento, si suggerisce che venga inserito nel quesito espressamente l'accesso agli atti

esperito in contraddittorio e, qualora ciò non venisse espressamente inserito, che tale richiesta venga effettuata in maniera autonoma dal CTU al Giudice.

-
- riguardo ancora gli accessi agli atti, si lamenta una lentezza da parte degli uffici, con particolare riferimento al Comune di Genova ma anche ad altri Comuni della Provincia, nello svolgimento della ricerca, richiesta, visura ed ottenimento delle copie. Poiché l'attività svolta è relativa ad un interesse pubblico quale la Giustizia, spesso con tempistiche molto ristrette, si suggerisce che venga data una certa priorità allo svolgimento delle attività collegate all'accesso agli atti nell'ambito di procedimenti giudiziari. Poiché si tratta di attività svolta per pubblico interesse, e che i costi delle ricerche rivestono talvolta discreta rilevanza, si suggerisce che il costo delle ricerche, che peraltro per i CTU nella maggioranza dei casi costituisce una pura anticipazione, venga limitato al solo diritto di copia. Per quest'ultimo punto si suggerisce inoltre di filtrare l'argomento con la Commissione Urbanistica ed Edilizia.

Punto 3 – informativa circa incontri interprofessionali :

Il Responsabile informa i presenti che nel mese di giugno si è tenuto un incontro tra i responsabili delle Commissioni Estimative e Giudiziali degli ordini degli Architetti e degli Ingegneri, nel corso del quale si è dibattuto principalmente di problematiche relative ai Procedimenti di Esecuzione Immobiliare, con possibilità di consultare il Portale Vendite Pubbliche anche per gli immobili per i quali è già avvenuto il trasferimento, in modo da poter utilizzare i valori per l'individuazione dei beni comparabili nel procedimento di stima per comparazione.

Circa la verifica delle ispezioni ipotecarie è auspicabile, per le verifiche da effettuare in via preliminare sulla consistenza e completezza della documentazione depositata dal creditore procedente, una sinergia tra il perito ed il custode secondo quanto indicato nelle linee guida del CSM in data 11.10.2017.

Si rileva la mancata uniformità da parte dei Giudici sulle liquidazioni ed in particolare per quanto attiene l'applicazione dell'art.12 del DM 30.5.2002. Dal gruppo interprofessionale verrà proposto un fac-simile di liquidazione da condividere con la Sezione VII del Tribunale.

Sono state inoltre proposti miglioramenti nell'utilizzo del redattore sul portale "procedure.it", tra i quali :

l'inserimento dei dati relativi all'APE, la possibilità di inserire un elenco univoco tipo spunta per gli allegati sempre presenti (perizia privacy, visura e planimetria catastale, atti di provenienza, ecc.), eventuale inserimento di fotografie in modo che il documento venga restituito dal sistema già impaginato, inserire la possibilità che nel caso di elaborato che superi i 30 Mb l'invio avvenga automaticamente con creazione di invii con file di dimensione inferiore al massimo consentito, modificare la dicitura superficie convenzionale con superficie commerciale, nella stima del bene aggiungere eventuali oneri da portare in detrazione per la regolarizzazione o per l'occupazione dell'immobile, inserire una tabella nella quale inserire i dati OMI, avere uno strumento interno che permette di effettuare il calcolo della nuda proprietà e/o dell'usufrutto.

Circa il Processo di Cognizione è stata segnalata la necessità di una maggiore uniformità nelle liquidazioni con ricorso alle vacanze solo come forma residuale onde evitare, visto il costo orario delle vacanze ed il numero delle stesse, eventuali ricorsi.

Il Responsabile informa che il prossimo incontro con gli altri Ordini professionali è previsto per il prossimo 18 luglio, del che verrà data comunicazione alla prossima convocazione della Commissione

Il Responsabile informa che la prossima convocazione sarà effettuata dopo il periodo estivo.

I lavori odierni della Commissione hanno avuto inizio alle ore 15.30 e sono terminati alle ore 17.00.