



TRIBUNALE DI LUCCA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**LINEE GUIDA PER IL CUSTODE E L'ESPERTO STIMATORE PER LO SVOLGIMENTO DEI
CONTROLLI PRELIMINARI E LA PREDISPOSIZIONE DEL MODULO DI CONTROLLO
NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI**

Il Giudice dell'Esecuzione

Premesso che la Riforma Cartabia ha espressamente richiesto e disciplinato, nelle procedure esecutive immobiliari, la collaborazione e il lavoro sinergico tra il Custode e l'Esperto stimatore nominati, al fine di redigere, congiuntamente tra loro, un modulo di controllo preliminare e segnalare al G.e. problematiche e criticità che meritano di essere affrontate, esaminate e risolte immediatamente, senza dover attendere l'udienza ex art. 569 c.p.c.;

rilevato che, anche prima dell'entrata in vigore della riforma Cartabia, il Tribunale di Lucca ne ha invero anticipato i contenuti - per quanto attiene ai profili sopra evidenziati, uniformandosi alle prassi elaborate dal CSM e da tempo seguite dai Tribunali più virtuosi;

rilevato, pertanto, che già da un triennio, presso il Tribunale di Lucca, gli Esperti stimatori lavorano unitamente al Custode nello svolgimento degli accertamenti e delle verifiche preliminari per la predisposizione del modulo di controllo;

rilevato che i provvedimenti di nomina del G.e. non contengono invero una specifica distribuzione dei compiti assegnati al Custode piuttosto che all'Esperto stimatore, lasciando agli stessi una certa discrezionalità ed elasticità nella gestione degli incarichi;

considerato tuttavia che proprio l'esperienza maturata sul campo in questi anni dagli ausiliari sopra detti - con riferimento agli accertamenti propedeutici richiesti dal G.e. - ha fatto emergere la necessità di delineare delle indicazioni operative per l'esecuzione della fase iniziale dell'incarico, al fine di garantirne effettività e linearità ed evitare sovrapposizioni di verifiche e controlli tra l'Esperto e il Custode;

preso atto delle difficoltà operative riscontrate e segnalate dagli ausiliari;

ritenuto di dover dare seguito ai suggerimenti pervenuti da IVG e dagli Esperti stimatori al fine di rendere più agevole il loro lavoro;

presa visione degli aspetti specifici segnalati e ritenuto di recepire le indicazioni operative proposte;

Tutto ciò premesso, ritenuto e considerato,

il Giudice dell'Esecuzione

sentito il Presidente del Tribunale,

sentito il Presidente della Sezione civile,

elabora le seguenti Linee guida per l'esecuzione dei controlli preliminari e la redazione del modulo iniziale.

- 1) Si intendono posti a carico del solo Custode Giudiziario gli incombeni di seguito indicati:
 - a. il deposito del modulo di controllo procedura, compilato comunque congiuntamente con l' Esperto Stimatore, all'interno del fascicolo telematico, unitamente al deposito del verbale di primo accesso;
 - b. in caso di riscontrata trascrizione di domanda giudiziale o sequestro penale sull'immobile/sugli immobili oggetto di procedura, la consultazione del fascicolo presso la cancelleria del tribunale o la procura ove è incardinato il procedimento, dandone notizia all'E.S.;
- 2) si intendono posti a carico del solo Esperto Stimatore gli incombeni di seguito indicati:
 - c. l'acquisizione dei certificati di residenza, di stato civile, di matrimonio, etc. che dovranno essere trasmessi al C.G. una volta acquisiti dall'Esperto;
 - d. l'acquisizione del titolo di provenienza dell'immobile, che dovrà essere poi trasmesso in copia al C.G. .
- 3) per la valutazione dell'indennità di occupazione / canone di locazione,

come indicato nell'incarico di nomina dell'E.S. la valutazione circa la congruità del canone avverrà al momento del deposito della perizia che deve contenere sempre detto accertamento (espressamente richiesto nel quesito);

in caso di immobile occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura (contratto di data certa anteriore alla notifica del pignoramento), il C.G. provvederà sin da subito ad incassare il canone di locazione riservandosi di comunicare al conduttore la valutazione che sarà effettuata dal perito;

nel caso di immobile occupato senza titolo opponibile alla procedura (assenza di contratto, contratto privo di data certa ovvero di data certa successiva al pignoramento), il C.G. chiederà all'occupante di presentare idonea proposta di indennità di occupazione, sottoponendo successivamente l'importo indicato dall'occupante alla valutazione del E.S. prima di provvedere alla riscossione;

- 4) relativamente alla richiesta di quantificazione delle spese condominiali, sarà dapprima l'E.S. ad interfacciarsi con l'amministratore di condominio al fine di quantificare l'insoluto, al momento del deposito della perizia, provvedendo successivamente a fornire al C.G. i recapiti dello stesso al fine di permettere a quest'ultimo di rimanere aggiornato circa le spese condominiali insolute e tutte le informazioni relative al condominio (consentendo quindi di trasmettere dette informazioni al professionista delegato per aggiornare l'avviso di vendita);
- 5) in ogni caso, eventuali documenti non previsti dianzi ma rilevanti ai fini degli atti successivi della procedura, anche se acquisiti separatamente dal E.S. e dal C.G. dovranno essere tra gli stessi condivisi.

Con riferimento alla richiesta degli Esperti stimatori di autorizzazione alla conservazione dei documenti acquisiti dall'Esperto fino alla chiusura della procedura esecutiva, il G.e. chiarisce che la conservazione degli stessi per tutto il periodo di svolgimento della procedura è funzionale al regolare sviluppo della esecuzione stessa, non essendo infrequente che l'esperto sia richiamato, dopo la delega delle operazioni di vendita, per accertamenti ulteriori, resi successivamente necessari e non previamente ipotizzabili; ne consegue che detta conservazione, in quanto implicita nel funzionale e fisiologico svolgimento della procedura, non necessita di alcuna autorizzazione specifica del G.e.

Resta inteso che l'Esperto è responsabile in via esclusiva degli utilizzi e delle divulgazioni della documentazione conservata, poste in essere in violazione della normativa sulla Privacy e che non siano quindi funzionali, strettamente connessi e giustificati dagli accertamenti richiesti dal G.e.

Le presenti Linee Guida sono state elaborate sulla base delle criticità operative evidenziate dagli Ausiliari e il G.e. ne suggerisce e raccomanda l'attuazione a tutti gli Esperti.

*** **

Si richiede al Presidente del Tribunale di autorizzare la pubblicazione della presente Circolare sul sito Internet del Tribunale di Lucca nella sezione dedicata alla modulistica delle procedure esecutive immobiliari.

Si dispone l'invio della presente circolare a IVG Lucca, nonché ai Presidenti degli ordini dei Geometri, degli Architetti e degli Ingegneri perché ne assicurino la diffusione presso i rispettivi iscritti, con il mezzo che ritengano più idoneo.

Lucca, 4.9.24.

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

Antonia Libera Oliva

Antonia Libera Oliva