



## TRIBUNALE DI BIELLA

### Ufficio esecuzioni immobiliari

#### **OGGETTO: verbale riunione con professionisti che collaborano con l'Ufficio esecuzioni immobiliari in qualità di esperti**

Il giorno 20.3.2023, alle ore 11.20, ha luogo la riunione concordata con i professionisti che collaborano con l'Ufficio esecuzioni immobiliari in qualità di esperti e il Tribunale; l'incontro si svolge nella stanza del GE Emanuele Migliore, stante la sopravvenuta indisponibilità dell'aula inizialmente indicata nell'avviso di convocazione.

Per il Tribunale è presente il dott. Emanuele Migliore, quale giudice attualmente assegnatario del ruolo esecuzioni immobiliari, e gli esperti di cui al separato elenco allegato al verbale (all. 1); sono altresì presenti le dott.sse Sonia Bonardi e Lisa Francese della società Astelegale che collaborano con la cancelleria dell'Ufficio esecuzioni e procedure concorsuali del Tribunale.

Si procede all'esame del primo punto all'ordine del giorno indicato nell'avviso di convocazione e quindi all'esame della *modifica del quesito sulla stima del bene conferito all'esperto*.

Il dott. Emanuele Migliore dà atto che, con precedente provvedimento generale del febbraio 2022, è stata disposta un'integrazione del quesito all'esperto per il caso di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

In allegato al presente verbale viene allegato il **nuovo quesito**, redatto con la collaborazione della geom. Maria Cristina REGE, con l'aggiunta di un nuovo punto I) proprio relativo all'integrazione appena esposta (all. 2).

\*\*\*

Si passa quindi all'esame del secondo punto all'ordine del giorno circa le *eventuali problematiche riscontrate dagli ausiliari nella stesura della redazione di stima e/o della predisposizione di un modello uniforme di relazione ex art. 568 c.p.c.*

Il dott. Emanuele Migliore segnala che, anche ai sensi della nuova formulazione dell'art. 173 bis, ultimo comma, disp. att. c.p.c.<sup>1</sup>, è opportuno mantenere l'attuale schema della relazione di stima adottato dagli ausiliari in quanto chiaro, completo e agevolmente comprensibile anche in ragione della suddivisione delle singole risposte ai quesiti posti.

---

<sup>1</sup> A seguito della novella di cui al D. Lgs.n. 149/2022 è stato aggiunto un ultimo comma alla citata disposizione secondo cui *“la relazione di stima è redatta in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione”*.

La geom. Maria Cristina REGE si propone di interpellare il gestore della piattaforma ([www.procedure.it](http://www.procedure.it)) per provvedere all'inserimento nello schema di relazione dell'ulteriore punto relativo all'integrazione al quesito di cui sopra.

Gli esperti segnalano quindi la problematica concernente la *liquidazione del saldo del compenso*, posto che, a seguito della liquidazione dell'acconto, il sistema non consente più all'ausiliario di avere visione del fascicolo.

La dott.ssa Sona Bonardi fa presente che, per le procedure di più recente iscrizione, anche a seguito di modifiche al sistema SIECIC, è possibile ora, inserendo la voce liquidazione acconto esperto, consentire all'ausiliario il perdurante accesso al fascicolo e quindi procedere al successivo deposito dell'istanza di liquidazione del saldo.

Per le procedure più risalenti, in particolare nel caso di estinzione tipica o atipica della procedura, vista l'accertata impossibilità per l'esperto di avere accesso al fascicolo, provvederà alla liquidazione del saldo direttamente il GE.

Per le procedure che invece dovessero fisiologicamente terminare con l'emissione del decreto di trasferimento, la liquidazione del saldo dovrà comunque tenere conto del valore di aggiudicazione del bene che, molto spesso, è di molto inferiore al prezzo di stima, stante la scarsa appetibilità del mercato immobiliare biellese; la liquidazione dell'acconto potrebbe in tal caso essere ampiamente soddisfacente.

\*\*\*

Viene quindi esaminato l'ultimo profilo all'ordine del giorno relativo all'eventuale *integrazione e aggiornamento dei valori delle liquidazioni* per l'attività svolta dagli esperti.

Si dà innanzitutto atto che i valori delle liquidazioni attualmente seguito da questo Tribunale risultano da tempo non più aggiornati.

Tutti i partecipanti alla riunione concordano pertanto sulla necessità di un relativo aggiornamento e sull'individuazione di un modello standardizzato della liquidazione, che tenga comunque conto delle particolarità del caso concreto.

Dopo ampia discussione si individuano le seguenti nuove modalità di determinazione del compenso da liquidare all'esperto:

**1) compenso per l'attività di stima dell'immobile ex art. 13 dell'allegato A del D.M. 30.5.2022** da calcolarsi sulla base del prezzo di stima e considerato il valore complessivo dei beni pignorati. Possibilità di autonoma determinazione dei compensi in caso di pluralità di immobili diversi tra loro (es. immobili abitativi e commerciali/industriali costituenti oggetto del compendio pignorato). Possibilità di aumento ex art. 52 DPR n. 115/2002 in caso di complessità dell'incarico.

**2) compenso per la verifica di conformità edilizia e catastale ex art. 11 dell'allegato A del D.M. 30.5.2022 e per il rilievo ex art. 12 del cit. DM, la somma di € 900,00 forfettizzata.**

Possibilità di aumento ex art. 52 DPR n. 115/2002 in caso di complessità dell'incarico.

**3) compenso ex art. 16 del cit. DM per la determinazione del canone di locazione, la somma di € 500,00 forfettizzata (tenuto conto della attività usualmente necessarie per l'esperto per procedere a tale valutazione).**

**4) la somma di € 300,00 forfettizzata a titolo di spese, oltre alle eventuali spese ulteriori da documentare analiticamente (es. per richiesta copie di atti a uffici pubblici, visure catastali).**

Il Tribunale procederà pertanto a liquidare i compensi degli esperti secondo i nuovi parametri concordati, previo deposito di istanza in linea con tali importi.

\*\*\*

Per quanto concerne le ulteriori varie questioni, alcuni esperti segnalano la necessità di procedere all'istituzione di un percorso di formazione, come già avvenuto in passato, per i nuovi professionisti che dovessero iscriversi all'albo.

L'ing. Anna Porro segnala che è stata fissata per il prossimo mercoledì 22 marzo un incontro presso questo Tribunale con la Presidente del Tribunale per discutere anche di tali problematiche.

\*\*\*

Alle ore 12,15 circa ha termine la riunione.

Il dott. Emanuele Migliore ringrazia tutti i partecipanti per la collaborazione e invita per il futuro a segnalare eventuali ulteriori problematiche; in tal caso, si procederà alla fissazione di nuovi incontri.

Il presente verbale è redatto dal dott. Emanuele Migliore e verrà reso noto mediante comunicazione ai locali collegi e consigli dell'ordine, già in precedenza notiziati dell'incontro, nonché con la pubblicazione sul sito internet del Tribunale.

Si produce in allegato:

- 1) foglio presenze partecipanti a incontro
- 2) nuovo quesito all'esperto.

Il GE

Emanuele Migliore