

La perizia

I CONTENUTI

Spetta al consulente tecnico stabilire il valore commerciale

Il Ctu deve verificare il rispetto delle licenze urbanistiche ed edilizie

Il giudice dell'esecuzione deve provvedere alla nomina dell'esperto stimatore del bene immobile pignorato, individuando un soggetto iscritto nell'apposita sezione dell'Albo dei Ctu (consulenti tecnici d'ufficio) presso il tribunale, cui possono iscriversi geometri, architetti e ingegneri.

L'esperto stimatore, nominato con l'ordinanza di cui all'articolo 569 del Codice di procedura civile, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, deve rispondere al quesito formulato dal giudice depositando una relazione di consulenza tecnica entro il termine indicatogli.

La consulenza tecnica d'ufficio è certamente l'atto più significativo del processo esecutivo nonostante il legislatore abbia mai regolamentato i contenuti in maniera puntuale, né all'interno del Codice di procedura civile né in leggi speciali.

È infatti soprattutto sulla base dei dati contenuti nella consulenza tecnica d'ufficio che i potenziali acquirenti decidono se partecipare alla vendita e che i creditori verificano la capienza o meno del loro credito. Una corretta stima del valore commerciale del bene permette inoltre di giungere alla vendita in tempi rapidi, con sensibile riduzione dei tempi e dei costi di procedura.

Collaborazione del debitore

Lo stimatore, deve preliminarmente informare il debitore, con raccomandata, dell'inizio delle operazioni peritali invitandolo a consentirgli l'accesso all'interno del compendio pignorato per com-

piere le sue valutazioni.

In caso di mancata collaborazione del debitore, il Ctu dovrà segnalarlo al custode giudiziario il quale formulerà al giudice istanza di liberazione dell'immobile.

Verifiche e controlli

In primis deve essere verificata dal tecnico la correttezza dei dati del pignoramento e di quelli risultanti dalla documentazione ipocatastale, e riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile che andranno, poi, ordinate di cancellazione nel decreto di trasferimento.

Nella perizia va, inoltre, identificato puntualmente il bene oggetto di pignoramento, sotto il profilo civico (Comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, metri quadrati), sotto il profilo catastale anche di eventuali pertinenze ed accessori e sotto il profilo condominiale indicando gli eventuali millesimi di parti comuni.

Previa acquisizione dell'atto di provenienza e della scheda catastale presso i competenti uffici pubblici, il perito ha l'onere di effettuare un rilievo del bene pignorato che gli consenta di verificare la conformità o meno dei luoghi alla scheda catastale e in caso contrario, indicare i costi per l'aggiornamento della scheda catastale.

Il tecnico deve descrivere, inoltre, sommariamente, l'immobile pignorato, indicando lo stato di manutenzione e conservazione, pregi particolari, caratteristiche strutturali e degli impianti, allegando a corredo documentazione fotografica e planimetria, nonché descrivere le caratteristiche della zona, i principali collegamenti pubblici e i principali servizi offerti dalla zona.

Egli ha anche l'onere di eseguire controlli di conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, individuare la tipologia di

abuso riscontrato, indicando se questo sia stato o meno sanato o sia sanabile, e quantificare il costo della sanatoria. È bene ricordare che l'aggiudicatario gode della norma di favore prevista dall'articolo 31 della legge 47/85 che consente la richiesta straordinaria di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento a sua cura e spese.

Situazione dell'immobile

Nella Ctu deve essere indicato lo stato di possesso e di occupazione del bene. Qualora l'immobile sia occupato andrà verificato se l'occupazione sia o meno titolata e se sia opponibile all'aggiudicatario.

Andranno, quindi, ricercati eventuali contratti di locazione registrati o trascritti in data anteriore al pignoramento o provvedimento giudiziari di assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario.

Il consulente tecnico dovrà inoltre individuare l'eventuale presenza di vincoli artistici, storici, condominiali o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

Qualora l'immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica prevista dal Dlgs 192/2005, il Ctu deve acquisire l'attestato, ove esistente, o, in caso contrario provvedere a dotare l'immobile dell'attestato di qualificazione energetica.

Se il bene pignorato fa parte di un condominio il consulente dovrà indicare a quanto ammontano le spese ordinarie annue e se vi sono spese straordinarie deliberate e per quale ammontare.

Valore

Da ultimo il Ctu dovrà individuare il valore commerciale del bene oggetto di pignoramento indicando i criteri di stima utilizzati, valutare se sia possibile la divisibilità dei beni pignorati in lotti ovvero se sia necessario eseguire alcune opere per la migliore commercia-

bilità del bene.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le spese accessorie. Per condonare gli interventi illegittimi l'aggiudicatario può contare sulla riapertura dei termini

Chi acquista può sanare le opere abusive

■ Chi è interessato ad acquistare da una procedura espropriativa deve calcolare, anche i costi accessori, che andranno sommati alle imposte da versarsi per il trasferimento, poiché si tratta di valutazioni determinanti per stimare l'effettivo prezzo del bene. L'entità di tali spese dipende dalle previsioni del bando di vendita, dal contenuto della CtU e dalle informazioni del custode.

Se l'immobile è sito in condominio, l'aggiudicatario in base al principio di solidarietà tra acquirente e venditore per le spese condominiali maturate nell'anno dell'acquisto, con il decreto di trasferimento, e quello precedente (articolo 63 comma 4 delle disposizioni attuative del Codice civile) è obbligato al pagamento degli oneri accessori nei confronti del Condominio, salvo poi il suo diritto di rivalsa verso il debitore.

Qualora nell'immobile posto in vendita forzata siano presenti abusi sanabili, l'aggiudicatario dovrà sostenere le spese per la sanatoria straordinaria di abusi edilizi indicati dall'articolo 31 della legge 47/1985

in virtù della facoltà concessagli dal combinato disposto dagli articoli 46, comma 5, del Dpr 380/2001 e 40, comma 6 della legge 47/1985. Saranno, quindi a suo carico gli onorari del professionista incaricato, le eventuali opere edili da eseguirsi e oneri, sanzioni o oblazioni.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario gli onorari, i compensi e le indennità notarili relativi alla registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento nonché quelli relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli ordinate di cancellazione nel decreto di trasferimento (articolo 179 bis, comma 2 delle disposizioni attuative del Codice di procedura civile), restano a carico della procedura le spese per l'esecuzione delle dette formalità.

Il giudice dell'esecuzione, può porre le spese di cancellazione a carico dell'aggiudicatario, poiché «il principio dell'obbligo di pagamento delle spese predette a carico del debitore non è inderogabile, non essendo tale inderogabilità sancita da alcuna norma di legge e non avendo esso ad oggetto situazioni soggetti-

ve indisponibili» (sentenza Cassazione 10909/2002).

A tal proposito le prassi seguite dai diversi tribunali non sono univoche. Taluni tribunali, ad esempio, impongono all'aggiudicatario di anticipare anche le spese relative a detti adempimenti, ma poi gli riconoscono il diritto di ottenere la rifusione dalla procedura in via privilegiata (articolo 2770 del Codice civile).

Se l'immobile al momento dell'emissione del decreto di trasferimento è occupato senza titolo l'aggiudicatario dovrà sostenere anche le spese della procedura di rilascio. Il decreto di trasferimento è infatti titolo esecutivo per il rilascio e contiene l'ingiunzione al debitore e a coloro che occupano l'immobile di rilasciarlo libero da persone e cose in favore dell'aggiudicatario. La norma prevede che la liberazione dell'immobile rientri tra i compiti del custode giudiziario, tuttavia l'aggiudicatario sarà libero di esonerarlo da tale adempimento e provvedervi autonomamente a mezzo di un legale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il calcolo dei costi

SPESE ACCESSORIE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

- Spese condominiali in base al principio di solidarietà tra acquirente e venditore per l'anno dell'acquisto, che è quello dell'emissione del decreto di trasferimento e quello precedente (articolo 63 comma 4 delle disposizioni attuative del Codice civile).
- Spese per sanatoria straordinaria abusi edilizi (articolo 31, legge 47/85)
- Spese per compensi notarili relativi alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e, quando previsto, quelli relativi alla cancellazione delle formalità gravanti i beni
- Spese per la procedura di rilascio dell'immobile se occupato