

Il fronte fabbricati. L'impatto della riforma

Immobili da valutare con criteri definiti

La durata del processo esecutivo immobiliare dipende anche dalla rapidità dei creditori nel formulare le loro istanze e nel presentare la documentazione necessaria. Assume un rilievo primario quella "ipocatastale", che comprova la titolarità in capo al soggetto esecutato del bene pignorato.

Il nuovo legislatore ha imposto al creditore che chiede la vendita dell'immobile pignorato di allegare alla richiesta questa documentazione entro il termine perentorio di 60 giorni dalla presentazione del ricorso, anziché nei 120 introdotti con la riforma del 2005 (articolo 567 Cpc). Sono dimezzati (da 30 a 15) anche i giorni concessi al giudice per nominare l'esperto che dovrà valutare l'immobile.

È proprio sotto questo profilo che la riforma ha maggiormente inciso, dettando specifici criteri ai quali l'esperto dovrà attenersi nel determinare il valore dell'immobile. Adesso è il giudice che lo determina, riferendosi al valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dalle parti e, soprattutto, dall'esperto da lui nominato. Questi deve procedere seguendo le linee dettate dal nuovo articolo 568 Codice di procedura civile, calcolando cioè la superficie dell'immobile, indicando il valore per metro quadro e poi quello complessivo ed esponendo infine, in modo analitico, gli adeguamenti e le correzioni della stima, tenuta presente anche l'incidenza sul valore del fatto che l'immobile viene venduto privo di qualsivoglia garanzia per i vizi. Non meno importante lo stato d'uso e di manutenzione, l'eventuale occupazione e, non da ultimo, le spese condominiali sia ordinarie e magari straordinarie già deliberate dall'assemblea e non ancora scadute, senza dimenticare di quantificare l'im-

porto di quelle ancora insolute inerenti gli ultimi due anni che precedono la redazione della perizia (articolo-173 bis, n.9, delle disposizioni attuative del Codice di procedura civile).

Nemmeno va tralasciato il controllo su opere abusive eseguite sul bene, con indicazione semmai di possibili sanatorie e dei relativi costi ovvero di istanze di condono, dettagliandone però i riferimenti normativi in base ai quali possono essere presentate e le eventuali oblazioni da corrispondere.

Il giudice può disporre che il

GLI ELEMENTI UTILI

Il perito deve considerare oltre allo stato del bene anche le spese insolute degli ultimi due anni ed eventuali opere abusive

versamento del prezzo avvenga ratealmente, autorizzando nel contempo l'aggiudicatario a immettersi da subito nel possesso dell'immobile venduto (nuovo articolo 574, comma 1, Cpc), a condizione però che verga rilasciata, da parte di un operatore professionale individuato dal giudice stesso, una fideiussione irrevocabile e a prima richiesta pari ad almeno il 30% del prezzo di vendita. Si tratta di una garanzia al rilascio dell'immobile nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente nel pagamento del prezzo, con conseguente declaratoria di decadenza dall'aggiudicazione. Il mancato pagamento anche di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine comporta per l'aggiudicatario la perdita di quanto già versato e il suo obbligo di restituire il bene entro 30 giorni dal provvedimento del giudice.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

