

ROMA tel. 06.3770.8428
MILANO tel. 02.75709258
NAPOLI tel. 0812473309
LECCE tel. 0832.2781

 **legalmente** www.legalmente.net
a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it

PROSSIMO
APPUNTAMENTO

Domenica
24/07/2016

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Sulla base del documento che ora è più completo, gli interessati all'acquisto traggono elementi utili per decidere l'eventuale partecipazione alla vendita all'asta

La relazione dell'esperto? Una miniera di dati

E' fonte principale di informazione e non si esaurisce nella mera stima del valore dell'immobile. Vademecum per chi acquista

L'INTERVENTO

Grazie alle riforme degli ultimi anni, il mondo delle aste giudiziarie non è più ostico. Tanto che l'acquisto all'asta è sempre più paragonabile alla compravendita nel mercato immobiliare. Sulla materia interviene l'avvocato Giorgia Viola, del Foro di Napoli: «La relazione dell'esperto costituisce la fonte principale e fondamentale di informazione, sia per gli organi della procedura, che per ogni possibile soggetto interessato all'acquisto, ma anche principalmente,

per l'aggiudicatario, in quanto il suo contenuto, riprodotto dal professionista delegato nell'avviso di vendita e successivamente nel decreto di trasferimento, costituisce l'unico strumento utile per l'attuale e futura circolazione del bene. A seguito delle varie modifiche legislative, la relazione, oramai, ha un contenuto articolato che trascende dalla mera valutazione dell'immobile, tanto che si è osservato che essa costituisce un vero e proprio documento informativo sulla base del quale il giudice opera le sue scelte e gli offerenti traggono gli elementi utili per l'eventuale partecipazione alla vendita. Sulla base della nuova formulazione dell'art.

173 delle disp. att. al codice di procedura civile, così come novellato dal decreto legge 27/6/2015 n. 83, convertito dalla legge n. 132/2015, l'esperto deve: procedere all'identificazione dell'immobile, comprensiva dei confini e dati catastali, e a descriverlo sommariamente; indicare lo stato di possesso e, se occupato da terzi, il titolo legittimante il possesso; riscontrare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carat-

tere storico artistico; verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene e l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa ovvero la verifica sull'eventuale presentazione delle istanze di condono se presentata dal precedente proprietario e gli eventuali costi da corrispondere; ed in ogni caso la verifica della possibilità di conseguire il titolo in sanatoria. Infine, indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese già deliberate anche se il relativo debito non sia anco-

FOCUS

L'equiparazione

L'ampiezza dei compiti attribuiti all'esperto consente di equiparare la vendita esecutiva alla vendita tra privati, dando ai soggetti interessati informazioni di qualità non inferiore a quelle che si potrebbero ottenere con la vendita notarile.

ra scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia».

Le Vendite Giudiziarie

Le vendite giudiziarie a Napoli sono promosse dalla V^a e V^a bis Sezione Espropri e dalla VII^a Fallimentare. Tutti possono partecipare, ad eccezione del debitore. Le notizie relative all'immobile sono reperibili nella perizia di stima di cui il professionista delegato cura la pubblicazione sui siti internet indicati nell'ordinanza di delega. Le notizie relative a ciascuna vendita sono

(queste ultime nella misura che sarà indicata dall'avvocato delegato), non superiore a giorni centoventi giorni dalla aggiudicazione ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta; l'indicazione della somma da versare a cauzione che non può essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione

cpc. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e non siano state presentate