



ROMA
 MILANO
 NAPOLI
 LECCE

tel. 06.3770.8428
 tel. 02.75709258
 tel. 0812473309
 tel. 0832.2781



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

PROSSIMO
 APPUNTAMENTO

Domenica
 05/02/2017

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

I professionisti utilizzati dal Tribunale sono iscritti in specifici albi e suddivisi per qualifica professionale: hanno il compito di rispondere ai quesiti del giudice

La perizia? Fondamentale nella vendita esecutiva

Nella relazione del consulente tecnico sono contenuti tutti i dati per valutare la consistenza dell'immobile all'asta

L'INTERVENTO

Il ruolo dei consulenti tecnici, l'importanza fondamentale della perizia di stima, la possibilità di valutare l'effettiva consistenza di un bene. Su questi temi interviene l'avvocato Antonio De Simone, del Foro di Napoli. << Nell'ambito delle procedure esecutive - spiega l'avvocato De Simone - la perizia di stima dell'immobile è redatta da un professionista esperto in materia, nominato dal giudice dell'esecuzione, di cui è ausiliario, che svolge le sue funzioni nell'ambito di rito agli artt. 13 e seguenti del codice di rito agli artt. 13 e seguenti delle disposizioni attuative. I consulenti tecnici sono iscritti in specifici albi, divisi per qualifica professionale, tenuti dai Tribunali ed il loro compito è quello di ri-

spondere in maniera puntuale e precisa ai quesiti formulati dal giudice, garantendo, nello svolgimento dell'incarico, la propria imparzialità nei confronti delle parti. La relazione fornisce tutti gli elementi informativi rilevanti per la determinazione del valore del bene nonché quelli che interesseranno i potenziali acquirenti e quelli che, inseriti nell'ordinanza di vendita, garantiranno la stabilità degli esiti del procedimento.

In particolare, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalla perizia deve evincersi: 1) l'effettiva titolarità del diritto espropriato in capo all'esecutato, competendo all'esperto verificare la completezza della documentazione ipocatastale depositata dal creditore procedente, che attesta nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento le risultanze delle ispezioni catastali ed immobiliari;

2) la corretta identificazione catastale dell'immobile tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione, la certificazione ipocatastale ed il bene pignorato;

3) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, tra cui le ipoteche iscritte e le domande giudiziali trascritte, che andranno cancellate con il decreto di trasferimento, nonché gli oneri condominiali insoluti, le convenzioni che limitano l'alienabilità dell'immobile o regolano le condizioni, dell'alienazione, i vincoli di natura storico artistica o diretti alla conservazione del territorio;

4) lo stato di occupazione del bene, ed in special modo se lo stesso è occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura e quindi all'aggiudicatario;

5) la regolarità edilizia o, in caso di mancanza del titolo a costruire, la sanabilità degli abusi attraverso il deposito della domanda di sanatoria entro cento venti

giorni dalla notifica del decreto di trasferimento o la non sanabilità che necessiterà la riduzione in ripristino dello stato dei luoghi;

6) il reale valore del cespite. La perizia, dunque, è un elemento cardine della procedura esecutiva, soprattutto se si considera che la Corte di Cassazione con la sentenza n. 7294 del 13/5/2013, ha ritenuto applicabile alle vendite giudiziarie la disciplina dell'art. 1489 c.c., per cui gli oneri o i diritti reali o personali non apparenti gravanti sul bene, devono essere evidenziati già in sede di relazione del consulente, oltre che nel testo dell'ordinanza di vendita, ed in caso contrario l'acquirente è garantito dal diritto alla risoluzione del contratto o alla riduzione del prezzo.

Per tale motivo è opportuno leggere con attenzione la relazione, tenendo ben presente che il consulente non è responsabile

dell'errata descrizione dell'immobile pignorato quando l'aggiudicatario disponga degli elementi per individuare l'effettiva consistenza dell'immobile>>.

FOCUS La stima

La consulenza tecnica d'ufficio costituisce la fonte principale e fondamentale di informazione nella vendita giudiziaria, in quanto la perizia e gli elementi di essa sono riprodotti dal delegato nell'avviso di vendita e quindi nel decreto di trasferimento.

dell'errata descrizione dell'immobile pignorato quando l'aggiudicatario disponga degli elementi per individuare l'effettiva consistenza dell'immobile>>.