

ROMA tel. 06.3770.8493
 MILANO tel. 02.7570958
 NAPOLI tel. 081.2473309
 LECCE tel. 0832.2781

Legalmente

www.legalmente.net

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

PROSSIMO
 APPUNTAMENTO

Domenica
 18/05/2014

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'AMPIEZZA DEI COMPITI ATTRIBUITI ALL'ESPERTO GARANTISCE LA MASSIMA SICUREZZA NELL'ACQUISTO DELL'IMMOBILE POSTO ALL'ASTA

La perizia, cardine del pignoramento

La relazione redatta dal consulente ausiliario del giudice è fondamentale per la determinazione del prezzo del bene

La perizia 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 rigide e precise competenze, definite nel codice di rito agli artt. 13 e seguenti delle disposizioni attuative. I consulenti tecnici sono iscritti - dopo una procedura di accertamento dell'esperienza - all'interno di specifici albi, divisi per qualifica professionale, tenuti dai Tribunali.

Il compito del consulente - spiega l'avvocato Maria Luigia Ienco - è quello di rispondere in maniera puntuale e precisa ai quesiti formulati dal Giudice, garantendo - nello svolgimento dell'incarico - la propria imparzialità nei confronti delle parti.

Ai sensi dell'art. 173 bis disposizioni attuative codice

procedura civile, dalla perizia deve risultare:

- 1). l'effettiva titolarità del diritto espropriato in capo all'esecutato, in quanto l'esperto deve verificare la completezza della documentazione ipocatastale depositata dal creditore procedente, che attesta nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento le risultanze delle visure 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 e precisamente se 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 centoventi 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>.

La relazione fornisce, dunque, tutti gli elementi informativi rilevanti per la determinazione del valore del bene nonché quelli che interessano i potenziali acquirenti

e quelli che, inseriti nell'ordinanza di vendita, garantiscono la stabilità degli esiti del procedimento.

<La Corte di Cassazione, infatti, - spiega ancora l'avvocato Ienco - con la sentenza n. 7294 del 13/5/2013, ha ritenuto che la disciplina dell'art. 1489 cc è applicabile alle vendite giudiziarie, che riconosce al compratore la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo, quando il bene risulti gravato da oneri o diritti reali o personali non apparenti, non dichiarati dal venditore e non conosciuti dall'acquirente, che ove presenti devono essere evidenziati già in sede di relazione del consulente, oltre che nel testo dell'ordinanza di vendita al riparo da ogni contestazione.

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

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

Ad ogni buon conto - conclude l'avvocato Ienco - l'ampiezza dei compiti attribuiti all'esperto che vanno dalla verifica della regolarità urbanistica a quella amministrativa fino allo stato di occupazione dell'immobile pignorato, oltre che la possibilità di visitare l'immobile pignorato contattando il custode, consente di equiparare la vendita esecutiva alla vendita tra privati, dando ai soggetti interessati informazioni di qualità non inferiori a quelle che si potrebbero ottenere con la vendita notarile.