

**IMMOBILI**

Esperti estimatori,
accesso a ogni atto

De Stefanis a pag. **V**

Dal tribunale di Roma guida sui professionisti nominati nelle esecuzioni immobiliari

Esperti estimatori senza segreti

L'accesso è consentito a tutti gli atti dell'immobile

DI CINZIA DE STEFANIS

L'esperto estimatore in caso di esecuzioni immobiliari è autorizzato ad acquisire direttamente presso gli uffici pubblici i documenti che si profilano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice). È in particolare autorizzato ad accedere a ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del comune, dell'ufficio del registro, della agenzia del territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali. Questo è quanto si legge nella guida del 17 dicembre 2015 del Tribunale di Roma (sezione quarta) sui compiti dell'esperto estimatore nominato in caso di esecuzioni immobiliari. L'esperto nominato dovrà verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, comma 2 c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) e dovrà accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

Valore di mercato immobile. L'esperto estimatore sarà tenuto a determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione

I compiti dell'esperto estimatore

<p>Carenza nella documentazione</p>	<p>L'esperto dovrà segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti)</p>
<p>Descrizione cespite</p>	<p>L'estimatore dovrà verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante</p>
<p>Lotto dei beni pignorati</p>	<p>L'esperto dovrà dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale</p>

delle fonti cui si sarà fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'articolo 568, secondo comma c.p.c. Inoltre nella determinazione del valore dell'immobile sarà tenuto a considerare i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma, a specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia, indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate, alle banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore

alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

© Riproduzione riservata

