

*Un'essenziale e importante procedura delle aste giudiziarie*

# Come si giunge a definire il prezzo base

Sulla stima dei beni pignorati, passaggio essenziale nella procedura esecutiva, il sito idealista/news propone l'interessante intervento dell'avv. Valentina Papanice di condominio web che proponiamo ai lettori della "Gazzetta".

Un momento essenziale nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare attiene è quello della stima del bene. Ricordiamo che la procedura esecutiva immobiliare è quel procedimento giudiziale attivato dai creditori rimasti insoddisfatti e muniti di titolo esecutivo.

I creditori mirano così a soddisfare il proprio credito mediante la vendita di uno o più beni o diritti immobiliari intestati al debitore. E' dunque evidente che deve essere individuato il prezzo di vendita del bene.

La determinazione del valore di mercato - Tale prezzo, come prescrive l'art. 568 c.p.c., verrà individuato dal giudice con riferimento al valore di mercato sulla base delle indicazioni fornite dalle parti e dall'esperto che verrà appositamente nominato.

Sempre l'art. 568 al co.2, contiene le indicazioni che deve seguire l'esperto nella determinazione del valore dell'immobile, così prevedendo testualmente:

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nomina del perito - Così, il primo passo che farà il giudice dopo l'istanza di vendita (proposta dal creditore precedente o da uno degli intervenuti) sarà quello di nominare l'esperto, il quale presterà giuramento e successivamente eseguirà l'incarico.

L'esperto, una volta ricevuto l'incarico, dovrà innanzitutto controllare la completezza dei documenti depositati dal creditore, segnalando al giudice eventuali mancanze o inidoneità.

Dopo avere espletato la relazione, dovrà

inviarla ai creditori e al debitore almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata dal giudice ex art. 569 c.p.c. (per la comparizione delle parti e l'autorizzazione della vendita).

Le parti potranno presentare osservazioni all'udienza, inviandole quindici giorni prima al perito; il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti richiesti.

Contenuto della relazione di stima - Il contenuto della relazione di stima è previsto dall'art. 173-bis, co.1 delle disp. att. trans. c.p.c., secondo cui nella relazione devono risultare, in sintesi (si rinvia al testo integrale della norma): identificazione del bene, descrizione del bene; stato di possesso del bene; esistenza di formalità, vincoli oneri, anche di natura condominiale sul bene, a carico dell'acquirente e di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente;

La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità; in caso di opere abusive, controllo della possibilità di sanatoria; altrimenti, verifica della presenza di istanze di condono; in ogni altro caso, la verifica, se l'aggiudicatario può eventualmente presentare istanza di condono; verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico; indicazione dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni prima della perizia, di eventuali procedimenti giudiziari in corso in relazione al bene pignorato.

Compenso dell'esperto - Il compenso dell'esperto viene liquidato dal giudice e, a mente del nuovo co.3 dell'art. 161, disp. att. e trans. c.p.c. (introdotto dal D.L. 83/2015), deve essere calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Sempre a mente del detto co.3, prima della vendita, come solitamente accade, possono essere liquidati acconti per massimo la metà del compenso, calcolato sulla base del valore di stima e spesso posto a carico del creditore precedente. Tale provvedimento costituisce titolo esecutivo che dunque può essere portato ad esecuzione.

**GARE AL RIALZO** - Non sempre scarseggiano le offerte nelle vendite in asta. Anzi, quando l'immobile è chiaramente di valore scattano gare al

rialzo. L'acquisto, poi, contribuisce a ridare valore all'immobile che, quando ad esempio si tratta di un villaggio vacanze, è sulla strada giusta: torna ad essere produttivo e quindi produttore di occupazione.

Tutto questo è stato dimostrato da una vendita on line che si è conclusa nei giorni scorsi con un offerta di 9 milioni per un immobile situato a Badesi in Sardegna: il "Costa Paradiso Resort Soglia Village", mega complesso residenziale di 138 unità abitative più albergo e piscine condominiali che una società di Verona aveva costruito ma mai completato a "Maccia Boina" sul litorale di Badesi. La vendita all'asta giudiziaria del complesso residenziale, facente parte del fallimento che nel 2012 aveva interessato la società "Soglia Hotel Group" di Verona, è stata gestita, per conto del Tribunale civile veneto, da un portale di aste specializzato nell'organizzazione di aste immobiliari online provenienti da fallimenti, esecuzioni immobiliari e liquidazioni volontarie che anticipa, di qualche mese, il portale ufficiale predisposto dal ministero della Giustizia al quale dovranno, necessariamente, iscriversi tutte le aziende che vorranno occuparsi delle vendite all'asta non affidate agli istituti di vendite giudiziarie. L'asta per la vendita del resort è partita dal prezzo base di 6, 9 milioni di euro, la metà del valore iniziale dichiarato nella perizia del tribunale, che era di 13 milioni. La gara per l'aggiudicazione si è chiusa dopo un duello serrato tra i partecipanti che, a suon di rialzi, hanno fatto lievitare la somma di acquisizione finale a 9, 2 milioni di euro, più spese.

«La trasparenza e sicurezza – dice un comunicato del sito gestore della vendita – garantita dal meccanismo dell'asta online ha consentito al bene di raggiungere il suo reale valore di mercato, molto vicino al prezzo di stima dichiarato in perizia». Il villaggio turistico occupa una superficie complessiva di 250 mila mq ed è situato a 300 metri dal mare. Il residence, composto da venti immobili collegati da viabilità pedonale interna, comprende 12 fabbricati residenziali, per un totale di 138 unità abitative e 8 con destinazione alberghiera (sei di essi destinati a suite e camere, per un totale di 140 unità abitative) oltre a servizi alberghieri e spazi comuni come reception, ristorante, bar, market, negozi e parcheggi interrati. Il villaggio vacanze si trova allo stato grezzo, con diversi livelli di avanzamento lavori e finitura tra i vari fabbricati che lo compongono. Per completarlo e metterlo in condizioni di poter accogliere i turisti i neo acquirenti dovranno ulteriormente investire diversi milioni di euro, spese che avranno sicuramente preventivato prima di partecipare all'asta online.

A.A.