

L E ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

RAPPORTO ESPERTO-CUSTODE

L'ES e il CD dovranno verificare che la documentazione di cui all'art. 567 C.P.C. sia costituita dai seguenti documenti, le cui informazioni debbono eventualmente essere sostituite, a scelta del CP, dalla certificazione notarile: - estratto di mappa del Catasto Terreni; - certificato di attuale intestazione del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati (alle relazioni notarili sarà sufficiente unire i tabulati di visure non in bollo); - certificazione notarile o certificato ipotecario ventennali.

A loro volta, la certificazione notarile e/o il certificato ipotecario devono soddisfare i seguenti requisiti:

- il periodo esaminato deve riguardare il **ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento**, ed essere esteso - ove occorra - (cioè se comprato da più tempo) fino alla data antecedente il ventennio nella quale il bene è pervenuto ai danti causa;
- la certificazione notarile ed il certificato ipotecario, nel caso sia oggetto di pignoramento una quota, devono riguardare il bene nella sua interezza, quindi, **riportare i nominativi di tutti i comproprietari** - con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari - non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di redazione della certificazione notarile o di richiesta del certificato ipotecario;
- la certificazione notarile deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni - queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti - rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, **anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie, ecc. e di quant'altro risultante sui pubblici registri** da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.

Il perito deposita la perizia in Cancelleria e contemporaneamente ne trasmette copia al debitore, al creditore procedente ed ai creditori intervenuti (si deve comunque controllare l'esattezza dei dati per il Decreto di trasferimento). Il deposito avviene anche tramite PCT.

L E ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPUNTI OPERATIVI

Per il professionista-custode, ci sono due tipi di perizia: pubblicabile e non pubblicabile; pertanto si deve verificare che non venga pubblicata quella con i dati che violerebbero la privacy.

→ *Situazione particolare:*

Nel caso di decesso del DE: **se è avvenuto dopo** la data di trascrizione del pignoramento ciò non ha rilevanza (infatti nel decreto di trasferimento il bene viene trasferito dal de cuius all'aggiudicatario); **se è avvenuto prima** della data del pignoramento in questo caso è necessario verificare chi sono gli eredi, in quanto il pignoramento è fatto sul bene degli eredi. NOTA: se non vi sono sufficienti informazioni (es. non è sufficiente la trascrizione della successione, perché **è fondamentale che dai RR.II. risulti l'accettazione dell'eredità o altro atto**) è necessario presentare al GE "Istanza di accertamento dell'erede"; questo per evitare la mancanza di continuità delle trascrizioni.

I preliminari, le domande in forma specifica e tutti gli altri atti diversi dalle trascrizioni dei pignoramenti, iscrizioni ipotecarie e dall'atto del sequestro conservativo risultanti dai RR.II., sia prima che dopo la data del pignoramento, non possono essere cancellati mediante il decreto di trasferimento, ma devono essere "risolti" prima della vendita. In caso di più pignoramenti dello stesso bene o su quote di esso, quelli successivi al primo dovranno confluire in un'unica esecuzione.