

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO R.G.E. n. 289/2017
UNIFICATO AL
PROCEDIMENTO R.G.E. n. 220/2019

Roberta Falconi

Silvio Di Genova

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PRELIMINARE

OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto, nel procedimento 289/2017, ha prestato giuramento in qualità di C.T.U., accettando e giurando di buon adempiere all'incarico conferitogli dal Tribunale di Civitavecchia, con decreto del 29/04/2018; successivamente, nell'udienza del 15/10/2019, il Giudice per l'esecuzione disponeva la riunione della procedura esecutiva n. 289/2017 alla 220/2019, dando mandato all'esperto estimatore di integrare la perizia originaria.

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione è stato eseguito in data 22/06/2018

SVOLGIMENTO INCARICO

QUESITO N. 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Nel fascicolo agli atti della procedura 289/2017 è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nel fascicolo agli atti della procedura 220/2019 è presente la documentazione catastale e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato.

Il pignoramento in oggetto è riferito al seguente immobile: Appartamento in villino censito al NCEU di Cerveteri (Località Valcanneto) al Fg. 67 - Particella 365 - sub. 2/501, via Guido d'Arezzo 49, classe 1, vani 7, categoria A7 con rendita catastale di 994,18€; per la quota indivisa pari ad 1/2 del diritto di piena proprietà e per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto generale e vitalizio (vita natural durante dell'esecutato).

QUESITO N. 2

Effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

- *In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a*

ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

- *In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*
- *In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

2.1 - Nel procedimento 289/2017, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, che certifica la provenienza dell'immobile oltre i venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento:

- atto a rogito del notaio E. Vesce di Roma in data 3 maggio 1991 rep. 11992, regolarmente registrato e trascritto a Civitavecchia il 15 maggio 1991 al n. 3185 di formalità, con il quale la GIO.CA srl acquistava il terreno sul quale ha edificato il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte;
- atto a rogito del notaio E. Vesce di Roma in data 30 dicembre 1998 rep. 20734, regolarmente registrato e trascritto a Civitavecchia il 22 gennaio 1999 al n. 345 di formalità, con il quale il sig. Di Genova Silvio (il quale dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni a seguito di separazione personale) acquistava la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento;

- atto a rogito del notaio E. Vesce di Roma in data 23 luglio 2008 rep. 33999, regolarmente registrato e trascritto a Civitavecchia il 7 agosto 2008 al n. 5528 di formalità, con il quale il sig. Di Genova Silvio (il quale dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni a seguito di separazione personale), riservandosi il diritto di usufrutto generale e vitalizio, ha venduto alla signora Roberta Falconi (nata a Roma il 15 marzo 1967, la quale dichiarava di essere coniugata in regime di separazione dei beni a seguito di separazione personale), il diritto di nuda proprietà della quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) di quanto in oggetto.

In conseguenza di quanto precede, l'immobile in argomento è di proprietà:

dell'esecutato (sig. Silvio Di Genova):

- per il diritto di piena proprietà della quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) - (**oggetto della presente procedura esecutiva**);
- per il diritto di usufrutto generale e vitalizio della restante quota di 1/2 (un mezzo) - (**oggetto della presente procedura esecutiva**);

della creditrice procedente (sig.ra Roberta Falconi):

- per il diritto di nuda proprietà della quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo).

Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali, in allegato alla presente la visura catastale storica.

Non avendo il creditore procedente depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto alla sua acquisizione (vedi allegato).

Dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio con le annotazioni a margine dell'esecutato, si evince che lo stesso ha contratto matrimonio in data 14/12/1992 in regime di separazione dei beni e che in data 30/05/1997 il Tribunale di Termini Imerese ha omologato la separazione consensuale fra i coniugi; pertanto alla data di acquisto dell'immobile, l'esecutato non era coniugato.

2.2 - Nel procedimento 220/2019, il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, tali certificati:

- si estendono per un periodo di oltre venti anni a ritroso della trascrizione del pignoramento;
- sono stati richiesti in relazione a ciascun soggetto che risulta proprietario;

- risalgono ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente venti anni la trascrizione del pignoramento (in relazione a ciascun soggetto che risulta proprietario).

Il creditore precedente ha inoltre depositato l'estratto catastale storico (antecedente venti anni la trascrizione del pignoramento).

QUESITO N. 3

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come attestate nella certificazione notarile e nell'ispezione ipotecaria agli atti della procedura esecutiva:

1. Pignoramento trascritto a Civitavecchia in data 29 settembre 2017 al n. 5918 di formalità, R.G. 8617, a favore di Falconi Roberta contro il sig. Di Genova Silvio, gravante sul bene in oggetto per la quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) del diritto di piena proprietà;
2. Pignoramento trascritto a Civitavecchia in data 02 settembre 2019 al n. 6850 di formalità, R.G. 9089, a favore di Falconi Roberta contro il sig. Di Genova Silvio, gravante sul bene in oggetto per la quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) del diritto di piena proprietà, e per la quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) del diritto di usufrutto.

QUESITO N. 4

Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Si allega alla presente:

- atto a rogito del notaio E. Vesci di Roma in data 30 dicembre 1998 rep. 20734, regolarmente registrato e trascritto a Civitavecchia il 22 gennaio 1999 al n. 345 di formalità, con il quale il sig. Di Genova Silvio (il quale dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni a seguito di separazione personale) acquistava la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento;

- atto a rogito del notaio E. Vesce di Roma in data 23 luglio 2008 rep. 33999, regolarmente registrato e trascritto a Civitavecchia il 7 agosto 2008 al n. 5528 di formalità, con il quale il sig. Di Genova Silvio (il quale dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni a seguito di separazione personale), riservandosi il diritto di usufrutto generale e vitalizio, ha venduto alla signora Roberta Falconi (nata a Roma il 15 marzo 1967, la quale dichiarava di essere coniugata in regime di separazione dei beni a seguito di separazione personale), il diritto di nuda proprietà della quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) di quanto in oggetto.

QUESITO N. 5

Descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dice il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

L'immobile pignorato è sito nel comune di Cerveteri (RM), località Valcanneto in Guido d'Arezzo n. 49, e precisamente appartamento facente parte di un villino quadrifamiliare, distinto con l'interno "D", sviluppatosi sui piani interrato, terra, primo e secondo, composto:

- al piano interrato da due locali cantina con intercapedine;
- al piano terra da soggiorno, cucina, wc, portico, giardino con posto auto;
- al piano primo da due camere, wc, balcone, disimpegno,
- al piano secondo da soffitta e terrazzo.

il tutto confinante con via Guido d'Arezzo, villino "A" e "C" del medesimo corpo di fabbrica quadrifamiliare, salvo altri.

Caratteristiche interne dell'immobile:

- pavimenti: monocottura;
- rivestimenti bagni: monocottura;
- rivestimenti cucina: monocottura;

- pareti: intonacate;
- serramenti esterni: in alluminio con persiane;
- serramenti interni: in legno;
- impianto ascensore interno: no
- impianto citofonico/~~videocitofonico~~: si;
- impianto elettrico: si;
- impianto di riscaldamento: si;
- impianto di condizionamento: no;
- impianto fognario: si;
- impianto idraulico: si;
- impianto gas: si;
- impianto telefonico: si;
- cablaggio: no;
- impianto di allarme/antintrusione: no;
- fonti energetiche alternative: nessuna

Caratteristiche esterne dell'immobile:

- facciata: intonacata;
- copertura: a tetto con tegole.

Superficie Calpestabile:

Piano	Descrizione	Superficie Calpestabile [mq]
Interrato	Cantina (23,8mq + 14,9mq)	38,7
Interrato	Vano Scala	1,8
Terra	Soggiorno	23,3
Terra	Cucina	5,6
Terra	Wc	2,9
Terra	Portico	2,0
Terra	Vano Scala	3,6
Terra	Posto Auto	12
Terra	Giardino (circa)	171
Primo	Camera	13,2

Primo	Camera	10,9
Primo	Wc	4,6
Primo	Disimpegno	4,0
Primo	Vano Scala	3,4
Primo	Balcone	4,0
Secondo	Soffitta	9,0
Secondo	Vano Scala	1,8
Secondo	Terrazzo	3,7

Dati Catastali: Immobile censito nel N.C.E.U. del Comune di Cerveteri al Foglio 67, Particella 365, subalterno 2 graffato con il 501 - piano T-1-2-S1, - Z.C. 1 - Cat. A/7 - Cl. 1 - Vani 7 - Superficie Catastale Totale 162mq, Totale escluse aree scoperte 162mq- Rendita Catastale 994,18€.

Con riferimento alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA (art. 10 DPR 633/72), si precisa che la fine dei lavori dell'immobile in oggetto è superiore a 5 anni, e che l'attuale proprietario non è l'impresa costruttrice, pertanto la vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

QUESITO N. 6

Accerti la conformità tra le descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

La descrizione attuale del bene è conforme a quella indicata nel pignoramento e identifica l'immobile in modo corretto.

QUESITO N. 7

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Non necessario, l'immobile è accatastato conforme all'originaria autorizzazione a costruire. Come meglio precisato nel successivo quesito n. 9, si sono però rilevate delle difformità (per quelle che

potranno essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, si dovranno aggiornare le planimetrie catastali, inserendo anche il posto auto scoperto nella corte esterna).

QUESITO N. 8

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Il comprensorio "Valcanneto, dove insiste l'immobile in oggetto, ha destinazione residenziale (E/1, estensivo di 1°), ed è stato costruito a seguito della convenzione urbanistica (lottizzazione convenzionata) a rogito del notaio Emanuele Arra in data 15/03/1968 al rep. 17610/8850 e successivi.

Nel P.T.P.R. Regione Lazio, l'area è individuata come urbanizzata (paesaggio degli insediamenti urbani).

QUESITO N. 9

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo, per il conseguimento del titolo in sanatoria.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

La costruzione dell'immobile in oggetto è stata autorizzata dal comune di Cerveteri con Concessione n. 161 del 19/06/1992, rilasciata alla società GIO.CA s.r.l. (realizzazione di una casa quadrifamiliare sul lotto 49d via Guido d'Arezzo - Valcanneto). Presso gli uffici del Servizio Urbanistica del comune di Cerveteri non sono presenti: il verbale di fine lavori; la domanda di agibilità.

Durante il corso dei sopralluoghi, sono emerse difformità della costruzione rispetto le autorizzazioni rilasciate, in particolare:

1. al piano terra: è stato modificato l'ingresso del bagno, tale difformità potrà essere sanata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
2. al piano terra: è stato costruito un portico con struttura in legno (pilastri, travi, copertura), per tale manufatto (unitamente a quello del successivo punto "3"), realizzato in assenza di autorizzazioni, l'amministrazione comunale di Cerveteri ha emesso la sanzione Amministrativa pecuniaria (allegata) n. 8 del 17/03/2008 per 11.550,00€; alla data attuale tale sanzione non è stata pagata mentre l'esecutato ha presentato ricorso;
3. al piano terra: in corrispondenza del portico di cui al precedente punto "2" è stato posto in opera un forno barbecue prefabbricato, per tale manufatto (unitamente a quello del precedente punto "2"), realizzato in assenza di autorizzazioni, l'amministrazione comunale di Cerveteri ha emesso la sanzione Amministrativa pecuniaria (allegata) n. 8 del 17/03/2008 per 11.550,00€; alla data attuale tale sanzione non è stata pagata mentre l'esecutato ha presentato ricorso ;
4. al piano primo: nel locale Wc, con la concessione edilizia 161/1992, veniva autorizzata una portafinestra con ringhiera parapetto, mentre è stata realizzata una finestra; tale difformità potrà essere sanata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
5. al piano primo: nel locale camera, con la concessione edilizia 161/1992, veniva autorizzata una portafinestra con ringhiera parapetto, mentre è stata realizzata una finestra; tale difformità potrà essere sanata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
6. al piano secondo: il locale soffitta è stato reso abitabile, tale abuso non può essere sanato e dovranno essere rimossi gli impianti realizzati (elettrico, termico);
7. al piano interrato: è stata modificata la distribuzione interna ed è stata anche modificata la destinazione dei locali, da cantina a locali abitabili (soggiorno, angolo cottura). Ad eccezione della diversa distribuzione dei tramezzi divisori, che potranno essere sanati ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, dovranno essere rimossi gli impianti (elettrico, termico) che rendono abitabili i locali;
8. al piano interrato: è stato realizzato un bagno non autorizzato che dovrà essere rimosso;
9. al piano interrato: è stata realizzata una porta di accesso al locale intercapedine, tale difformità potrà essere sanata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
10. nella corte esterna: da accatastare il posto auto estero;

I costi per le demolizioni e le sanatorie di cui ai precedenti punti vengono stimati in 20.000,00€ (demolizioni, trasporti a discarica, oneri per le discariche, lavori di ripristino, spese tecniche, sanzioni, spese amministrative, etc.).

QUESITO N. 10

Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Nulla da segnalare. Il sottoscritto ha provveduto ad interpellare gli uffici competenti, senza aver ricevuto alcun riscontro.

QUESITO N. 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Durante il sopralluogo del 22/06/2018, l'immobile era occupato dall'esecutato.

Circa le comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, è stato interpellato l'ufficio competente, senza aver ricevuto alcun riscontro.

QUESITO N. 12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

L'immobile non è occupato da coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO N. 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati d

i eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali

(di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Nulla da segnalare

QUESITO N. 14

Appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alta luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

All'atto della notifica dei pignoramenti i proprietari dell'immobile erano:

l'esecutato (sig. Silvio Di Genova):

- per il diritto di piena proprietà della quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo);
- per il diritto di usufrutto generale e vitalizio della restante quota pari a 1/2 (un mezzo);

la creditrice procedente (sig.ra Roberta Falconi):

- per il diritto di nuda proprietà della quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo).

L'immobile, per come conformato (villino su quattro livelli), non è divisibile.

QUESITO N. 15

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

RISPOSTA AL QUESITO N. 15

Il bene pignorato può essere venduto in unico lotto. Data la sua caratteristica (villino su quattro livelli), non è possibile vendere lo stesso in più lotti.

QUESITO N. 16

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, 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 9 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 una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione 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 di 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 16

L'immobile in oggetto viene valutato con il metodo della stima sintetica, in base a valori unitari al mq di superficie lorda commerciale (circa le superfici si farà riferimento solo ed esclusivamente a quelle regolarmente autorizzate). Sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate (valori OMI. al primo semestre 2018) e di indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari locali, il valore unitario per tipologie analoghe a quella in oggetto viene preso pari a 2.000,00€/mq. Per tenere conto delle diverse destinazioni dei singoli ambienti e del loro grado di conservazione, vengono utilizzati i coefficienti di omogeneizzazione ricavabili dalle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'Agenzia del Territorio (allegato n. 2 al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) e dalla Norma UNI 10750:

Descrizione	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente di omogenizzazione (destinazione)	Coefficiente di omogenizzazione (conservazione)	Superficie commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]	Totale parziale [€]
Piano Terra:						
Soggiorno, K, Wc	42,5	1	0,95	40,38	2.000,00 €	80.750,00 €
Portico	2	0,35	0,95	0,67	2.000,00 €	1.330,00 €
Piano Primo:						
Camera, Cameretta, Wc, Disimpegno	42,50	1	0,95	40,38	2.000,00 €	80.750,00 €
Balcone	4	0,25	0,95	0,95	2.000,00 €	1.900,00 €
Piano Secondo:						
Soffitta	13,00	1	0,95	12,35	2.000,00 €	24.700,00 €
Terrazzo	3,7	0,25	0,95	0,88	2.000,00 €	1.757,50 €
Piano Seminterrato:						
Cantina	46,80	0,5	0,95	22,23	2.000,00 €	44.460,00 €
Giardino	85,00	0,1	1	8,50	2.000,00 €	17.000,00 €
Giardino	86,00	0,02	1	1,72	2.000,00 €	3.440,00 €
Superficie Commerciale Lorda [mq]				128,04		
Area a Parcheggio:	12	a corpo				10.000,00 €
sommano						266.087,50 €
a detrarre: assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10% del valore dell'immobile)						- 26.608,75 €
a detrarre oneri per la regolarizzazione urbanistica di cui al precedente quesito n. "9"						- 20.000,00 €
VALORE IMMOBILE						219.478,75 €
VALORE 1/2 IMMOBILE						109.739,38 €

La stima dell'usufrutto del 50% dell'immobile, viene calcolata con i criteri dettati dagli artt. 14 e 17 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni), con applicazione dei coefficienti indicati in tabella allegata al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 e ss.mm.ii., ora Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 21/12/2015 (G.U. n. 302 del 30/12/2015). Considerato che l'esecutato è nato il giorno 11/09/1964, e pertanto ha 55 anni, il coefficiente per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita, calcolati al saggio di interesse dello 0,2 per cento è pari a 325,00. La rendita annua dell'immobile, pari al valore attuale di 219.478,75€ moltiplicato per il tasso di interesse dello 0,2%, è quindi uguale a 438,96€. Moltiplicando la rendita annua per il coefficiente relativo all'età anagrafica (325), avremo il valore dell'usufrutto dell'intero immobile: $482,175€ \times 325 = 142.661,19€$, nel nostro caso, il valore dell'usufrutto sul 50% dell'immobile, è stimato pertanto pari a: $142.661,19€ / 2 = 71.330,59€$

Un secondo metodo di calcolo del valore dell'usufrutto di un immobile, può essere ottenuto da quello suggerito dalla Circolare N.IV/PS/30800/bis del 10 aprile 2000 del Ministero del Lavoro

(rif. Solo Stime Massimo Curatolo - Licia Palladino, edizioni DEI, edizione 06/2005), mediante la seguente formula: Valore Immobile - Valore nuda proprietà

dove il valore della Valore nuda proprietà si ottiene dalla seguente formula:

$$\text{Prezzo di Mercato Libero (219.478,75€) / (1+r)^n$$

dove "r" è il rapporto tra il canone annuo e il prezzo di mercato. Sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, il valore unitario delle locazioni per tipologie analoghe a quella in oggetto oscilla tra 6 e 8€/mq/mese, nel caso in esame tale valore viene preso pari alla media, e pertanto avremo:

$$\text{canone annuo} = (6+8) \text{ €/mq/mese} / 2 * (\text{superficie lorda equivalente, vedi precedente tabella} = 128,04) \text{mq} * 12 \text{mesi} = 10.755,36\text{€/anno}$$

$$r = \text{canone annuo (10.755,36€) / prezzo di mercato (219.478,75€)} = 0,049004106320$$

mentre "n" è il numero di anni di vita statisticamente probabile dell'usufruttuario (nel Ns. caso l'esecutato), che si ottiene sulla base delle tavole di mortalità per sesso e per età dell'ISTAT. Nel caso in oggetto, dalla tavola di mortalità della popolazione Italiana dell'anno 2018, la speranza di vita di un uomo di 55 anni è pari a 27,852anni. Pertanto il valore dell'usufrutto dell'intero immobile è pari a: $219.478,75€ - [219.478,75€ / (1+0,049004106320)^{27,852}] = 161.575,06€$

nel nostro caso (50% dell'immobile), il valore dell'usufrutto è stimato pertanto pari a:

$$161.575,06€ / 2 = 80.787,53€$$

Dall'esame congiunto dei risultati ottenuti, si ottiene una sostanziale uniformità dei valori; per quanto sopra, il valore dell'usufrutto del 50% dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare viene stimato pari a 76.059,06€ (media dei valori precedentemente calcolati $71.330,59€ + 80.787,53€$)/2.

VALORE DELL'IMMOBILE

Per quanto sopra, il valore di 1/2 dell'immobile ($109.739,38€ = 219.478,75€ / 2$), sommato al diritto di usufrutto (vita natural durante dell'esecutato) del restante 1/2 (76.059,06€), è con la presente C.T.U. stimato in: 185.798,44€, in cifra tonda: **185.800,00€**.

25/01/2020

IL CTU

