

Tribunale di Genova

Direttive per gli stimatori degli immobili pignorati

A distanza di diversi anni dalla riforma del processo esecutivo, nell'ambito della quale è stato completamente ridisegnato pure il ruolo dello stimatore, continuano a registrarsi casi in cui le relazioni peritali non indicano, o non indicano con la necessaria chiarezza, alcuni dati essenziali per il corretto svolgimento della procedura.

Si è ritenuto utile, pertanto, riepilogare le questioni su cui più frequentemente i professionisti hanno ritenuto necessario confrontarsi con il GE, corredate dei chiarimenti che sono stati di volta in volta forniti.

-1-

Sulla stima del bene

Non vi è dubbio che il valore cui si deve fare riferimento è quello di mercato, concretamente attribuibile al bene nel momento storico in cui viene effettuata la stima.

E' importante precisare, però, che ai fini della stima devono essere tenute presenti le particolari modalità con cui si procederà alla vendita.

E' infatti noto che il valore commerciale di un bene che può restare sul mercato a tempo indefinito è concettualmente diverso da quello dello stesso bene che necessita di pronta liquidazione.

D'altra parte, anche l'esperienza insegna che i migliori risultati si ottengono quando il prezzo di partenza è contenuto: ciò (in condizioni normali di mercato) determina un maggiore interesse e quindi da un lato allontana il rischio della diserzione delle vendite (una vendita deserta rappresenta una grave perdita di tempo e di denaro) e dall'altro aumenta le probabilità che alla vendita partecipino numerosi offerenti.

Per questi motivi si deve ritenere tecnicamente più corretto, oltre che vantaggioso per la procedura, effettuare la stima facendo riferimento al valore del bene *in pronta liquidazione*, cioè avendo riguardo alla possibilità di venderlo ad un determinato prezzo nell'arco di pochi mesi.

- 2 -

Sui quesiti integrativi

Il quesito-tipo utilizzato da questo Tribunale richiede allo stimatore di fornire una serie di informazioni ulteriori. Il quesito, infatti, richiede:

1. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza

2. *una sommaria descrizione del bene;*

3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Dovranno essere indicati:

le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;

gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

le iscrizioni ipotecarie

i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

In relazione a queste ulteriori attività si ritiene opportuno rammentare quanto segue.

1) Sull'identificazione del bene:

Per "bene" si intende il "bene giuridico" che è stato espropriato: bene giuridico che è definito sia dalla natura del diritto colpito (piena proprietà, quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà, nuda proprietà...) che dalla descrizione del bene materiale (la unità immobiliare, il terreno, l'edificio) interessato.

Quindi, la risposta al quesito dovrà essere sempre nella forma "Quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'appartamento sito all'interno 14 del civico di Via XX Settembre 100, costituito da ingresso..." oppure "Piena proprietà del complesso immobiliare sito in... e costituito da"

In altri termini, la risposta a tale quesito è, tecnicamente, la succinta descrizione del bene che è di regola contenuta negli atti notarili di compravendita, e che dovrà essere trascritta nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento.

Si raccomanda in particolare di fare molta attenzione ai dati catastali. I dati indicati dallo stimatore saranno trascritti nei successivi atti processuali (ordinanza di vendita, decreto di trasferimento), quindi devono essere a prova di errore. L'esperto dovrà controllare anche che i dati citati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione siano corretti, evidenziando molto chiaramente eventuali difformità.

2) Sulla sommaria descrizione del bene:

Questa è la parte che interessa maggiormente il potenziale acquirente. Devono essere descritti, in maniera sintetica ma completa, e soprattutto chiara anche per un profano, gli elementi caratteristici:

- a) della zona dove è sito il bene (ubicazione dell'area, sua destinazione fattuale e urbanistica, collegamenti, servizi ecc.)
- b) del compendio di cui il bene fa parte (edificio condominiale, compendio di terreni ecc.)
- c) della specifica unità immobiliare (appartamento, negozio, posto auto, terreno ecc.)

Si noti che non serve una minuziosa descrizione dei materiali e delle finiture (che spesso rende lunga e disagiata la lettura della relazione), quanto l'indicazione di tutti i fattori (qualità complessiva delle rifiniture, esposizione, stato di conservazione dell'appartamento; caratteristiche delle parti comuni; pregio e comodità della zona) che una persona normale prende in considerazione per valutare l'opportunità di acquistare un immobile.

3) Sullo stato di possesso del bene:

A rigore, lo "stato di possesso" riguarda la situazione materiale del bene: e quindi bisognerà precisare se il bene è occupato dall'esecutato, o da un terzo, verificando in questo caso a quale titolo il terzo sia al possesso del bene. Di solito, il sistema più comodo è fare compilare al terzo occupante la dichiarazione che si allega al presente scritto, spiegando al terzo che è nel suo interesse evidenziare l'esistenza di un titolo opponibile alla procedura (in mancanza del titolo, il GE potrebbe disporre immediatamente la liberazione dell'immobile)

Al di là di queste considerazioni, va aggiunto che in questa fase è necessario anche verificare con attenzione la proprietà del bene, cioè verificare se esistano tutti i titoli di provenienza (questo accertamento non è necessario solo nel caso in cui il creditore abbia depositato, anziché i certificati ipocatastali, una relazione notarile). Si dovrà pertanto verificare se vi sia continuità nei successivi passaggi di proprietà trascritti sul registro immobiliare, e, naturalmente, se il bene di proprietà dell'esecutato coincida esattamente con quello pignorato (per esempio, spesso è capitato che fosse stato pignorato per l'intero un bene che era dell'esecutato solo pro quota).

4) Sulle formalità che resteranno a carico dell'acquirente:

Nel quesito sono indicati gli atti più comuni tra quelli che rientrano in questa categoria: atti costitutivi di servitù, costituzioni di fondi patrimoniali, atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene espropriato, ecc.

E' ancora alquanto diffusa la opinione, non del tutto corretta, che la vendita forzata possa "purgare" il bene pignorato da qualsiasi onere gravante su di esso, perciò sul punto è importante essere il più chiari possibile. Sarà pertanto opportuno richiamare in questa

sezione anche il risultato degli accertamenti di cui alla sezione che precede, indicando chiaramente se vi siano terzi (conduttori in forza di contratto di locazione trascritto prima del pignoramento; coniugi assegnatari della casa coniugale in forza di provvedimento trascritto, ecc) che vantino un possesso opponibile alla procedura.

E' da segnalare che esistono poi atti la cui opponibilità al creditore procedente (e quindi all'acquirente) può essere dubbia, nel senso che dipende di solito da un complesso di circostanze che lo stimatore non può prendere in considerazione: si pensi al contratto preliminare trascritto ai sensi dell'art. 2645 bis c.c., o ai pignoramenti precedenti a quello per cui si procede, o ancora ai sequestri. E' opportuno che lo stimatore segnali eventuali situazioni di tale tipo – nonchè tutte le altre situazioni "dubbe" - evidenziando la problematica e rimettendosi alle successive decisioni del GD.

5) Sulle formalità che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Tendenzialmente, sono destinati ad essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli successivi, nonchè le iscrizioni ipotecarie (precedenti o successive al pignoramento).

6) Sulla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene:

Si raccomanda allo stimatore di dare conto delle eventuali irregolarità, specificando in maniera chiara se esse siano sanabili o meno, e quantificando il costo globale approssimativo della sanatoria.