



Tribunale di Viterbo

Sezione Esecuzioni Immobiliari

* * *

Esecuzione Immobiliare n° 167/2009 r.g.e.

(riunita con la n° 97/2010 r.g.e)

MPS GESTIONE CREDITI BANCA spa /

* * *

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

(Integrazione per stima terreno in Montefiascone, loc. Fiordini)

(Censito al foglio 47 part. 740 di mq 140)

Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Clelia TESTA PICCOLOMINI

Premessa

Facendo seguito a quanto disposto dalla S.V.I. all'udienza del 15/12/2011 con la presente relazione integrativa si redige la stima del terreno pignorato in epigrafe, censito al foglio 47 part. 740.

A tal fine la S.V.I. ha concesso il termine di giorni 45 ed ha rinviato all'udienza del 16/02/2012.

1. Precisazioni importanti

In merito alle relazioni di consulenza tecnica d'Ufficio già depositate in data 03/05/2011 e in data 10/10/2011, al fine di evitare eventuali fraintendimenti sul corretto identificativo catastale di alcune particelle dei terreni pignorati facenti parte dei lotti nn. 3, 5, 6 e 7, si precisa che il carattere "/" ("barra"), utilizzato subito dopo il numero della particella

catastale, deve correttamente intendersi come indicativo della "porzione" colturale (catastale) della stessa particella: per cui, per esempio, nel lotto n. 3 l'espressione: "part. 165/A" deve intendersi correttamente come: "part. 165 porzione A" e l'espressione: "part. 165/B" deve intendersi correttamente come: "part. 165 porzione B"; oppure, in particolare, nel lotto n. 5 l'espressione: "part. 26/AA" deve intendersi correttamente come: "part. 26 porzione AA"; e così analogamente per le altre particelle interessate.

3. Risposta al quesito

In conseguenza della richiesta della S.V.I. di stima del terreno pignorato sito in Comune di Montefiascone, loc. Fiordini, censito al foglio 47 part. 740, di cui all'udienza del 15/12/2011, si rendono necessarie le seguenti aggiunte a specifici capitoli delle relazioni di consulenza tecnica d'Ufficio già depositate dallo scrivente c.t.u. in data 03/05/2011 ed in data 10/10/2011, come appresso meglio illustrato.

3.7 – Quesito n° 7

(Integra il cap. 3.7, pagg. 8÷14, della CTU 10/10/2011)

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

A seguito di quanto sopra brevemente illustrato, tenuto conto delle circostanze di luogo e di spazio relative al terreno pignorato di cui trattasi, si indica l'ulteriore lotto immobiliare.

Lotto n. 8

Diritti di nuda proprietà del terreno sito in Comune di Montefiascone, loc. Fiordini, censito al foglio 47 part. 740, con i seguenti dati di classamento catastale: qualità seminativo arborato, cl. 2, mq. 140, r.d. € 1,16, r.a. € 0,33 (Cfr. All. E ter).

3.12 – Quesito n° 12

(Integra il cap. 3.12, pag. 55 e segg., della CTU 03/05/2011, ed il cap. 3.12, pag. 15 e segg., della CTU 10/10/2011)

Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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).

TERRENO PIGNORATO (Lotto n. 8)

(Montefiascone, loc. Fiordini, foglio 47 part. 740)

In analogia a quanto effettuato per i beni immobiliari compresi nelle relazioni di consulenza tecnica d'Ufficio, depositate in data 03/05/2011 e

in data 10/10/2011, di seguito si illustrano i criteri e si determinano i valori di stima della nuda proprietà del terreno pignorato sito in Comune di Montefiascone, loc. Fiordini, censito al foglio 47 part. 740, così come richiesto dalla S.V.I. all'udienza del 15/12/2011.

Criterio e metodo di stima del valore della Nuda proprietà e dell'Usufrutto

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a secondo del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nella fattispecie deve determinarsi il valore della nuda proprietà nonché, di conseguenza, quello dell'usufrutto dei beni immobiliari.

A tal fine si è fatto riferimento agli articoli 46 e 48 del d.p.r. n. 131 del 26/04/1986 e ss.mm.ii. ed ai relativi coefficienti di calcolo.

In particolare, il predetto art. 48 (Valore della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione) ha previsto che: *"Per il trasferimento della proprietà gravata da diritto di usufrutto, uso o abitazione la base imponibile è costituita dalla differenza tra il valore della piena proprietà e quello dell'usufrutto, uso o abitazione. Il valore dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione è determinato a norma dell'art. 46, assumendo come annualità l'ammontare ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse."*

Il citato art. 46 del d.p.r. 131/1986 ha, in particolare, previsto al comma 1): *"Per la costituzione di rendite la base imponibile è costituita dalla somma pagata o dal valore dei beni ceduti dal beneficiario ovvero, se maggiore, dal valore della rendita; (...);* ed al comma 2), lett. c), ha sancito: *"Il valore della rendita o pensione è costituito: dall'ammontare*

che si ottiene moltiplicando l'annualità per il coefficiente indicato nel prospetto allegato al presente testo unico, applicabile in relazione all'età della persona alla cui morte deve cessare, se si tratta di rendita o pensione vitalizia."

Con decreto del ministro dell'economia e delle finanze del 12/12/2011 (Modifica del saggio di interesse legale) è stata fissata all'art. 1) la misura del saggio legale di interesse legale, con decorrenza dal 01/01/2012, pari all'2,5% in ragione d'anno.

Con d. dirett. 22/12/2011 del Ministero dell'Economia e delle finanze sono stati adeguati i coefficienti, di cui al suddetto d.p.r. n. 131 del 26/04/1986, per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite e pensioni calcolati al saggio di interesse del 2,5%.

Con atto di donazione rep. 1147 del 04/12/1992, a rogito notaio Giorgio Imparato, trascritto a Viterbo il 28/12/1992 r.p. 13014 r.g. 16246, **** (celibe), ****, **** (coniugata con ****) e **** (figlio di **** e nipotedi ****), hanno, in particolare, convenuto all'art. 1 che: *"**** e ****, per sé riservando il diritto di usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento e per dopo di sé a favore di ****, donano a **** che accetta, la nuda proprietà dei seguenti immobili posti nel Comune di Montefiascone (...)" (Cfr. CTU 03/05/2011: All. L).*

In particolare all'art. 1, punto VIII, del suesposto atto di donazione è stato indicato il terreno sito in loc. Fiordini, censito al foglio 47 part. 283 di mq 1.160.

Tale terreno, come già ampiamente illustrato nella relazione di consulenza tecnica d'Ufficio depositata in data 10/10/2011 (**Cfr. CTU 10/10/2011: cap. 3.2, pagg. 7 e segg.; cap. 3.7, pagg. 10 e segg.**), è stato suddiviso con frazionamento del 05/01/1978 n. 150.79/1978, in atti dal 19/08/1993 TF. 150/88-89A, nella particella 283 di mq 1.020 e nella particella 740 (di cui al presente pignoramento) di mq 140 (**Cfr. All. E ter**).

Per atto a rogito notaio Furio Giardino, rep. 78327 del 11/03/2004, la suesposta particella 283, originata dal frazionamento di cui sopra, è pervenuta in proprietà ad un soggetto terzo al presente pignoramento (**Cfr. CTU 10/10/2011: All. GG**).

Si precisa che detto terreno (part. 283) è recintato e su parte dello stesso terreno insiste un fabbricato (**Cfr. All. DD bis**).

In merito al diritto di usufrutto del terreno pignorato di cui trattasi, dall'estratto del registro degli atti di morte del Comune di Montefiascone, è risultato che **** è deceduto in data (**Cfr. CTU 03/05/2011: All. I**).

Inoltre, a seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente c.t.u. in data 08/02/2012 all'Ufficio di stato civile del Comune di Montefiascone (**Cfr. All. A bis**), dall'estratto del registro degli atti di morte, è risultato che **** è deceduto in data (**Cfr. All. J bis**).

Il coniuge ****, nata il **** (**Cfr. All. J bis**), alla data di redazione della presente relazione peritale ha 82 anni compiuti; si precisa che per errore materiale nel suddetto atto del notaio Imperato rep. 1147 del 04/12/1992 per la sig.ra **** è indicata la data di

nascita del 10/12/1929.

Conseguentemente per la determinazione del valore della nuda proprietà del terreno pignorato oggetto della presente relazione integrativa, di cui al suesposto atto di donazione rep. 1147 del 04/12/1992, censito in Comune di Montefiascone al foglio 47 particella 740, ai fini dell'applicazione del coefficiente di calcolo della rendita, si dovrà fare riferimento all'età della sig.ra ****.

Pertanto per la determinazione del valore della nuda proprietà, e di conseguenza del valore dell'usufrutto, si dovrà preliminarmente determinare il valore della piena proprietà del bene immobiliare in oggetto.

Criterio e metodo di stima del valore della Piena Proprietà

Come sopra anticipato ai fini della stima del valore della nuda proprietà/usufrutto del bene si deve preliminarmente stimare il relativo valore della piena proprietà.

Nella fattispecie, il criterio di stima della piena proprietà del bene di cui si deve trovare il più probabile valore corrisponde al proprio valore venale.

Il valore venale è il valore che il medesimo bene assume sul mercato.

Per quanto concerne il metodo di stima della piena proprietà, è da escludersi che possa applicarsi il metodo analitico, perché vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Pertanto si procederà alla stima della piena proprietà del bene pignorato utilizzando il metodo di confronto, che consente il minor



marginale di incertezza in quanto fa riferimento a valori di immobili paragonabili per ubicazione, tipologia e stato.

A tale fine, in relazione alle informazioni di mercato già assunte relativamente ai restanti terreni pignorati, di cui alle precedenti relazioni di consulenza tecnica d'Ufficio depositate dello scrivente c.t.u. in data 03/05/2011 e 10/10/2011, tenuto anche conto della particolare ubicazione e tipologia, nonché della esigua superficie del terreno di cui trattasi, si può desumere per esso un valore di stima mediamente variabile da un minimo di circa € 1,50 al mq ad un massimo di circa € 2,50 al mq.

Stima valore della piena proprietà del terreno pignorato (Lotto n. 8)

(Terreno, loc. Fiordini, foglio 47 part. 740, di mq 140)

Alla luce di quanto sopra esposto il valore della piena proprietà del terreno pignorato, sito in Comune di Montefiascone, loc. Fiordini, censito al foglio 47 part. 740, di mq 140, oggetto della presente relazione integrativa, si ottiene applicando alla superficie catastale il corrispondente valore unitario di stima che si assume mediamente pari ad € 2,00 al mq, come appresso:

	a
	l
	o
	r
	e
	d
	i
	s
	t



i
n
a
d
e
l
i
a
p
i
e
n
a
p
r
o
p
r
i
e
t
à
(
L
o
t
t
o
n
.
8
)
(
T



e
r
r
e
n
o
p
i
g
n
o
r
a
t
o
i
n
a
g
r
o
d
e
l
C
o
n
u
n
e
d
i
M
o



n
t
e
f
i
a
s
c
o
n
e
)

Località	Foglio	Particella	Sup. (mq)	€/mq	Stima
Fiordini	47	740	140	€ 2,00	€ 280,00

Sulla base del suesposto valore si procede al calcolo del valore di stima della nuda proprietà e dell'usufrutto del terreno pignorato, come appresso

illustrato.

Stima dei valori di nuda proprietà ed usufrutto del terreno pignorato

Alla luce di quanto sopra esposto, la stima del valore della nuda proprietà del terreno pignorato, di cui sopra, si può calcolare come differenza tra il valore della piena proprietà ed il corrispondente valore dell'usufrutto.

Il valore dell'usufrutto si ottiene in base alla seguente espressione:

$$V_{\text{usufr.}} = V_{\text{p.p.}} \times S_{\text{int}\%} \times K_{\text{età}}$$

ove:

$V_{\text{usufr.}}$ è il valore di stima dell'usufrutto;

$V_{\text{p.p.}}$ è il valore di stima della piena proprietà;

$S_{\text{int}\%}$ è il saggio di interesse legale (pari al 2,50%);

$K_{\text{età}}$ è il valore del coefficiente di età.

In merito all'esatta individuazione del coefficiente di età, di cui al prospetto allegato al d.p.r. 131/1986, così come aggiornato dall'allegato al d. dirett. 22/12/2011, bisogna tenere conto delle circostanze già in precedenza illustrate, a seguito delle quali, in relazione all'età compiuta della sig.ra **** di ** anni, il coefficiente di età è pari a 10 (per anni compiuti da 79 a 82), da cui si ottiene per il valore di stima dell'usufrutto:

Località	Foglio	Particella	Vp.p.	Sint%	Ketà	Vusufr.
Fiordini	47	740	€ 280,00	2,5%	10,00	€ 70,00

Sulla scorta del valore dell'usufrutto di cui alla precedente tabella si ottiene per differenza il seguente valore di stima della nuda proprietà.

Lotto n.	Località	F.	Particella	Stima piena proprietà	Stima Usufrutto	Stima Nuda proprietà
8	Fiordini	47	740	€ 280,00	€ 70,00	€ 210,00

Riepilogo Stima Lotto n. 8

(N.B.: Integra il "Riepilogo Stima per Lotti" di cui al cap. 3.12, pagg. 25 e segg., della relazione di consulenza tecnica d'Ufficio depositata il 10/10/2011)

Lotto n. 8

(Valore nuda proprietà immobiliare)

Diritti di nuda proprietà del terreno sito in Comune di Montefiascone, loc. Fiordini, censito al foglio 47 part. 740, con i seguenti dati di classamento catastale: qualità seminativo arborato, cl. 2, mq. 140, r.d. € 1,16, r.a. € 0,33 **(Cfr. All. E ter)**.

Valore di stima della nuda proprietà: € 210,00 a corpo.

3.13 – Quesito n° 13

Fornire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.

Con la presente relazione peritale integrativa di stima del terreno in

Comune di Montefiascone, loc. Fiordini, censito al foglio 47 part. 740 si è completata la relazione sui beni immobiliari pignorati, così come richiesto dalla S.V.I. all'udienza del 15/12/2011.

3.14 – Quesito n° 14

Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Ci si scusa fin d'ora con la S.V.I., e con le restanti Parti per la durata delle operazioni peritali inopinatamente ed imponderabilmente prolungatasi tanto da non consentire allo scrivente c.t.u. di rispettare le scadenze sopra fissate.

In analogia a quanto già effettuato con le relazioni di consulenza tecnica d'Ufficio depositate rispettivamente in data 03/05/2011 e in data 10/10/2011, una copia della presente relazione integrativa (in formato "pdf") viene inviata, tramite posta elettronica, al Creditore procedente presso l'avv. Francesco Persio, con studio a Rieti, in Piazza Vittorio Emanuele II, n. 11 e al proprio domiciliatario avv. Alessandro Graziani, con studio in Viterbo, via Pieve di Cadore n. 55; al Custode nominato avv. Giuseppe Mariottini, con studio in Viterbo, via dei Mille n. 80; nonché al

Debitore esecutato tramite l'avv. Guido Conticelli con studio in Viterbo, via Roma n. 13; la presente relazione integrativa viene, inoltre, inviata tramite posta elettronica, in formato "pdf" all'avv. Angelo Angeloni, con studio in Montefiascone via Dante Alighieri n. 96/a, per il Creditore procedente (Banca Cattolica spa) nella procedura esecutiva n. 97/10 r.g.e. riunita alla presente procedura n. 167/09 r.g.e.

3.15 – Quesito n° 15

Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

Lo scrivente c.t.u. resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare intervenendo, ove necessario, all'udienza fissata del 16/02/2012 per il prosieguo della procedura.

3.16 – Quesito n° 16

Depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.

Ci si scusa fin d'ora con la S.V.I., e con le restanti Parti per la durata delle operazioni peritali inopinatamente ed imponderabilmente prolungatasi tanto da non consentire allo scrivente c.t.u. di rispettare le scadenze sopra fissate.

Il presente elaborato peritale integrativo, completo degli allegati in forma cartacea, nonché elettronica memorizzati su CD-Rom (**Cfr. All. FF ter**), viene depositato presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari di

Viterbo.

3.17 – Quesito n° 17

Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

Si allega nuovamente, per facilitare la consultazione, l'allegato fotografico relativo al terreno pignorato sito in Comune di Montefiascone, loc. Fiordini, censito al foglio 47 part. 740, già accluso alla relazione peritale depositata dallo scrivente c.t.u. in data 10/10/2011 **(Cfr. All. DD bis)**.

3.18 – Quesito n° 18

Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In relazione al terreno pignorato di cui alla presente relazione integrativa, per facilitare la consultazione, si allegano l'estratto di mappa catastale e le visure catastali storiche aggiornate al 31/01/2012 **(Cfr. All. C ter; All. E ter)**.

3.19 – Quesito n° 19

Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

Non vi sono stati ostacoli per l'accesso al terreno pignorato di cui alla

presente relazione integrativa.

3.20 – Quesito n° 20

Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

In separato allegato si riporta, in triplice copia, una descrizione sintetica dei beni immobiliari (con i dati catastali) unitamente alla proposta di formazione dei lotti proposti per la vendita (Cfr. All. EE ter).

Si precisa che l'allegato "EE ter" integra la descrizione sintetica dei beni immobiliari posta in allegato "EE bis" alla relazione di consulenza tecnica d'Ufficio dello scrivente c.t.u. depositata in data 10/10/2011.

4. Deposito in Cancelleria della relazione integrativa di c.t.u.

(con gli allegati e il CD-Rom)

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ritenendo di aver completamente espletato il mandato conferitomi, rassegno in duplice copia la presente relazione (completa degli allegati) integrativa delle relazioni di consulenza tecnica d'Ufficio già depositate in data 03/05/2011 e in data 10/10/2011, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Si precisa, infine, che il certificato notarile depositato in Cancelleria dal domiciliatario del Creditore procedente in data 14/01/2010, nonché la documentazione ipo-catastale acclusa all'atto di pignoramento immobiliare della Banca Cattolica spa sono già stati restituiti alla Cancelleria al momento del deposito, avvenuto in data 03/05/2011, della

relativa relazione di consulenza tecnica d'Ufficio (**Cfr. CTU 03/05/2011**

cap. 4).

Viterbo, 08/02/2012

IL C.T.U.
(Ing. Marco Casciano)

Allegati:

- A bis) Corrispondenza;
- C ter) Estratto di mappa catastale: Comune di Montefiascone, terreno foglio 47 part. 740;
- E ter) Visure catastali storiche (al 31/01/2012): Comune di Montefiascone, terreno foglio 47 particelle 740 e 283;
- J bis) Certificato di morte e certificato di stato di famiglia di
;
- DD bis) Documentazione fotografica: terreno Comune di Montefiascone, loc. Fiordini, foglio 47 particella 740;

EE ter) Descrizione sintetica del bene immobiliare pignorato con proposta per la formazione del lotto di vendita (*N.B.: l'allegato "EE ter" integra l'allegato "EE bis" alla c.t.u. depositata il 10/10/2011*);

FF ter) CD-Rom con perizia ed allegati (*N.B.: Il CD-Rom allegato "FF ter" integra il CD-Rom in allegato "FF bis" alla c.t.u. depositata il 10/10/2011*)