

TRIBUNALE DI POTENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

CHIARIMENTI PERITALI

— Procedimento n. 29/2022 RGE —

* * *

PREMESSO CHE

- con provvedimento del 18 maggio 2023, il Giudice dell'esecuzione immobiliare, dott.ssa Annachiara Di Paolo, ha disposto la nomina del sottoscritto quale Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU)-Esperto stimatore per il procedimento che qui ci occupa;
- con PEC trasmessa in data 19 maggio 2023 si è provveduto a comunicare l'accettazione, anche per giuramento, del menzionato incarico di CTU;
- in ottemperanza all'oggetto dell'incarico, il 26 marzo 2024 si è quindi provveduto a depositare il Rapporto di valutazione immobiliare;

CONSIDERATO CHE

- all'udienza del 2 ottobre 2024, il legale difensore della [redacted] ha depositato nota con la quale ha richiesto chiarimenti e precisazioni in ordine, essenzialmente, a quattro profili. In primo luogo, è stato richiesto di integrare il punto "2" – Quesito n."1" (a pag. 125) del Rapporto, con la precisazione che «il diritto di abitazione del sig. [redacted] non è opponibile alla Procedura in quanto il creditore ipotecario procedente è titolare di ipoteca volontaria iscritta in data 24 settembre 2008, anteriore alla costituzione ed alla trascrizione del medesimo diritto di abitazione e che quindi i tre lotti andranno venduti liberi». In secondo luogo, è stato richiesto di integrare il punto "8" – Quesito n."7" (a pag. 136) del Rapporto, con la precisazione che «il diritto di abitazione del sig. [redacted] comunque non opponibile al creditore procedente fondiario in quanto munito di ipoteca iscritta in data anteriore alla costituzione ed alla trascrizione dello stesso diritto di abitazione». In terzo luogo, è stato richiesto di integrare il punto "14" – quesito n."13" (pag. 140) del Rapporto, con la

precisazione che «*il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa*». Infine, è stato richiesto di confermare che la stima espressa non sia stata influenzata dal diritto di abitazione del Sig. [REDACTED];
– con provvedimento del 20 ottobre 2024, il Giudice dell'esecuzione immobiliare, dott.ssa Annachiara Di Paolo, ha disposto di rendere i chiarimenti richiesti dal creditore precedente;

IL CONSULLENTE TECNICO D'UFFICIO

A).

Sulla prima e seconda richiesta di chiarimento

Relativamente alla richiesta di precisare che il diritto di abitazione del Sig. [REDACTED] non sia opponibile al creditore ipotecario, giova premettere che non si ignora, ovviamente, il consolidato insegnamento giurisprudenziale e notarile per il quale se la costituzione del diritto di abitazione sia trascritta – come nel caso di specie – in data successiva all'iscrizione ipotecaria, il creditore ipotecario potrà far vendere la proprietà del bene come libera dal diritto di abitazione, senza che questo sia opponibile. Ed infatti la formulazione che si è inteso impiegare nel Rapporto di valutazione immobiliare, là ove viene precisato che «*non sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici sul bene, se non quelli della presente procedura*», intende proprio fare riferimento alla sola ipoteca iscritta sull'immobile esecutato e non anche al diritto di abitazione.

Ne consegue che, ove la scelta stilistica impiegata nel Rapporto di valutazione immobiliare, dovesse essere causa di incertezze interpretative, il chiarimento reso in questa sede è da intendersi parte integrante e unitaria del medesimo Rapporto. Talché, sempre che il Giudice dell'esecuzione lo ritenesse, la locuzione – suggerita dal creditore precedente – per la quale «*il diritto di abitazione del sig. [REDACTED], comunque non opponibile al creditore precedente fondiario in quanto munito di ipoteca iscritta in data anteriore alla costituzione ed alla trascrizione dello stesso diritto di abitazione*» può fare ingresso, senza necessità di materiale trasposizione, nel testo del Rapporto di valutazione immobiliare.

B).

Sulla terza richiesta di chiarimento

Relativamente alla richiesta di precisare che il pignoramento non abbia ad oggetto una quota indivisa, deve osservarsi che anche in questo caso la formulazione che si è inteso impiegare nel Rapporto di valutazione immobiliare, là ove si individua nella sola Sig.ra [REDACTED] la titolare del diritto di proprietà della quota 1000/1000, presuppone logicamente che non vi siano altri «proprietari concorrenti» e, di risulta, che l'oggetto del pignoramento sia l'intero asse proprietario e non una quota (indivisa o meno) dello stesso.

Ne consegue che, ove la scelta stilistica impiegata nel Rapporto di valutazione immobiliare, dovesse essere causa di incertezze interpretative, il chiarimento reso in questa sede è da intendersi parte integrante e unitaria del medesimo Rapporto. Talché, sempre che il Giudice lo ritenesse, la locuzione — suggerita dal creditore precedente — per la quale «*il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa*» può fare ingresso, senza necessità di materiale trasposizione, nel testo del Rapporto di valutazione immobiliare.

C).

Sulla quarta richiesta di chiarimento

Relativamente alla richiesta di precisare che la stima dell'immobile non sia stata influenzata dal diritto di abitazione, si conferma che, giusti i chiarimenti resi ai punti *sub-A)*, e *sub-B)*., la stima è stata compiuta senza tener conto del diritto di abitazione del Sig. [REDACTED]

L'esperto stimatore

Geom. Giuseppe ARANEO

(documento informatico firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 24 D.lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.)

