

TI_GERICHTE 15.2014.73 vom 12. November 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-11-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2014.73

FR: TI_GERICHTE 15.2014.73 du 12 novembre 2014

IT: TI_GERICHTE 15.2014.73 del 12 novembre 2014

Regeste

Ricorso contro stima immobiliare. Contestazione metodo di stima. Valore "intrinseco".
Fissazione di un termine per anticipare le spese di una nuova perizia

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di esecuzione e fallimenti 12.11.2014
15.2014.73

Ricorso contro stima immobiliare. Contestazione metodo di stima. Valore "intrinseco".
Fissazione di un termine per anticipare le spese di una nuova perizia

Incarto n. 15.2014.73 Lugano 12 novembre 2014 In nome della Repubblica e Cantone Ticino La Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza composta del giudice: Jaques, presidente vicecancelliere: Cortese statuendo quale giudice unico (art. 48 b LOG) sul ricorso 11 luglio 2014 di RI 1 contro l'operato dell'Ufficio di esecuzione di Lugano nell'esecuzione n. _____ in via di realizzazione del pegno che grava la particella n. _____ RFD _____ promossa nei confronti del ricorrente da PI 1 ritenuto in fatto: A. Sulla scorta del precetto esecutivo n. _____ in via di realizzazione di pegno immobiliare che grava la particella n. _____ RFD _____ emesso il 29 agosto 2013 dall'Ufficio esecuzione (UE) di Lugano, PI 1 procede contro RI 1 per l'incasso di fr. 367'929.70 oltre interessi del 2.25% dal 30 giugno 2013. Con comunicazione del 28 aprile 2014, l'UE ha informato l'escusso del deposito della domanda di realizzazione. B. Il 21 maggio 2014, l'UE ha trasmesso all'escusso copia del mandato con cui ha assegnato al perito immobiliare _____ l'incarico di allestire una perizia estimativa del fondo da realizzare. Il 3 luglio 2014, l'UE ha poi comunicato all'escusso di avere ricevuto dal perito la perizia in questione, che accerta un valore di stima di fr. 803'000.-, preannunciando la pubblicazione del bando d'incanto dopo il 21 luglio 2014. C. Con ricorso dell'11 luglio 2014, RI 1 ha chiesto l'annullamento della perizia e l'affidamento ad altro perito dell'incarico di procedere ad una nuova stima a spese dell'UE di Lugano. D. Con osservazioni del 22 luglio 2014, PI 1 si è rimessa al giudizio della Camera, mentre l'UE ha postulato la reiezione del ricorso. Considerato in diritto: 1. Interposto all'autorità di vigilanza entro 10 giorni dalla notifica dell'atto impugnato emesso da un organo ausiliario dell'UE (il perito), il ricorso è in linea di principio ricevibile (art. 17 LEF; DTF 101 III 33 consid. 1; Franco Lorandi, *Betreibungsrechtliche Beschwerde und Nichtigkeit*, 2000, n. 67 ad art. 17). 2. Con il ricorso RI 1 contesta le modalità di esecuzione della perizia, la metodologia applicata dal perito e il risultato cui egli è pervenuto. Egli si duole in particolare che il perito abbia esaminato la casa in 30 minuti al massimo, tralasciando di analizzare in dettaglio le finiture, lo stato di manutenzione e così via. Critica d'altronde la metodologia adottata dal perito, che si fonda sulla "matematica finanziaria" e considera fondamentale il "potenziale reddito del fondo". Per il ricorrente essa non corrisponde alle

regole peritali comunemente ammesse, secondo cui il valore venale coincide con il valore commerciale e dipende dal valore intrinseco del fondo oltre che dalle condizioni generali del mercato immobiliare, concetti che secondo lui il perito non ha minimamente considerato. Gli rimprovera poi di non avere messa in pratica la giurisprudenza del Tribunale federale da lui citata, secondo cui il valore venale del fondo va determinato confrontando i prezzi ottenuti in operazioni immobiliari concluse nella stessa regione relative a fondi di ubicazione e qualità uguali o analoghe a condizioni usuali. Il ricorrente chiede infine che il perito sia sentito su diversi punti della perizia reputati incomprensibili o approssimativi. Conclude sostenendo che il valore della casa sia di almeno fr. 1'000'000.– (anziché fr. 803'000.–) e chiede l'annullamento della perizia e l'affidamento del mandato ad altro perito, a spese dell'Ufficio d'esecuzione, “che non avrebbe dovuto accettare una perizia del genere”. 3. Nell'esecuzione in via di realizzazione di pegno l'ufficio procede di regola a una sola stima del fondo gravato, dopo il deposito della domanda di realizzazione (sentenza del Tribunale federale 5A_792/2013 del 10 febbraio 2014, consid. 3.1; Gilliéron, Commentaire de la LP, vol. II, 2000, n. 16 ad art. 155 LEF), e ne menziona il risultato nella pubblicazione dell'avviso d'incanto e negli avvisi speciali (art. 97 cpv. 1, 138, 139 LEF e 9 del Regolamento concernente la realizzazione forzata di fondi [RFF, RS 281.42], per il rinvio degli art. 155 LEF e 99 RFF). L'ufficio può ancora procedere a una revisione della stima dopo l'appuramento dell'elenco oneri (art. 44 RFF, cui rinvia l'art. 102 RFF), qualora abbia elementi per ritenere che la stessa non sia più idonea (Gilliéron, op. cit., n. 176 ad art. 140 e n. 16 ad art. 155; cfr. anche sentenza della CEF 15.2009.61 del 18 giugno 2009). Nella procedura di realizzazione di pegno la stima riveste un ruolo solo secondario (DTF 135 I 105 consid. 3.2.2). 3.1 In virtù dell'art. 9 cpv. 2 RFF, applicabile anche nell'esecuzione in via di realizzazione del pegno per il rinvio dell'art. 99 cpv. 2 RFF, ogni interessato può chiedere all'autorità di vigilanza una nuova stima a mezzo di perito, previo deposito delle spese occorrenti. Ogni interessato ha quindi il diritto di rimettere in discussione la stima allestita in vista della vendita e di esigere (ai sensi dell'art. 9 cpv. 2 RFF) una nuova stima da parte di un perito (DTF 122 III 339 seg. consid. 3 a; Gilliéron, op. cit., n. 177 ad art. 140). In caso di contestazione della nuova perizia decide in modo definitivo l'autorità di vigilanza cantonale (art. 9 cpv. 2 RFF, ultimo periodo). 3.2 Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale (DTF 133 III 538, consid. 4.1 i.f.), il ricorso diretto contro la stima è da considerare come tale se verte sui criteri da considerare nella stima giusta l'art. 9 cpv. 1 RFF (ad esempio se l'ufficio si è erroneamente fondato sulla stima fiscale, cfr. Zopfi, in: Kurzkomentar zum VZG, 2011, n. 9 ad art. 9 RFF) o sul principio stesso del ricorso ad un perito in virtù dell'art. 97 cpv. 1 LEF (cfr. DTF 101 III 34-5, consid. 2b/c; sentenza della CEF 15.2005.47/57 del 2 giugno 2005, consid. 3), mentre contestazioni sullo stesso valore di stima vanno di regola assimilate a una richiesta di una nuova stima a mezzo di periti nel senso dell'art. 9 cpv. 2 RFF (sentenze della CEF 15.2014.23 del 15 maggio 2014, consid. 3, e 15.2012.129 dell'11 dicembre 2012, consid. 3). 3.3 Nel caso specifico, la maggior parte delle critiche espresse nel ricorso riguardano direttamente i criteri su cui si fonda la perizia e sono dunque in sé ricevibili. 4. Il valore di stima di un fondo è l'importo che presumibilmente può essere ricavato in caso di realizzazione del fondo pignorato (DTF 99 III 56 consid. 4b). Corrisponde al presumibile valore venale o commerciale (di mercato) del fondo e dei suoi accessori (art. 9 cpv. 1 RFF; DTF 134 III 43 consid. 4), tenuto conto dei vincoli propri alle aste coatte, in particolare il fatto che esse vanno fissate a relativamente breve termine (v. Swiss Valuation Standards [SVS], 2 a ed. 2013, ad 4.2.8), che non possono essere annullate nel caso in cui vi siano pochi interessati,

che il piede d'asta è fissato dalla legge e che i beni sono venduti senza garanzia e in linea di massima nello stato in cui si trovavano al momento del pignoramento. 4.1 Per il ricorrente la metodologia seguita dal perito non corrisponderebbe alle regole peritali comunemente ammesse, secondo cui il valore venale coincide con il valore commerciale e dipende dal valore intrinseco del fondo, oltre che dalle condizioni generali del mercato immobiliare. Non cita però alcun riferimento a sostegno della sua affermazione. Ora, né la legge né la giurisprudenza definiscono o impongono alcun metodo di stima (DTF 134 III 44 consid. 4; sentenza del Tribunale federale 5A_275/2013 del 12 giugno 2013 consid. 5.1). Anzi, secondo il Tribunale federale non è raro che due periti o conoscitori abbiano un avviso diverso sul medesimo oggetto, potendo i criteri di stima variare in modo considerevole dall'uno all'altro (DTF 131 III 139 consid. 3.2.1; 120 III 81 consid. 2b; Zopfi, op. cit., n. 3 ad art. 9). I manuali di stima immobiliare riferiscono del resto di numerosi metodi diversi (ad es.: SVS, op. cit., pag. 35 segg.; Wenger/Wenger/Naegeli, Der Liegenschaftsbewerter, 5 a ed., 2009, pag. 1-3; Graziano Castello, Manuale operativo degli standard di stima immobiliare, 2013, pag. 29 e 47 segg. v. pure l'art. 93 cpv. 3 dell'ordinanza sugli investimenti collettivi [OICol, RS 951.311], che obbliga il perito a giustificare il metodo di stima). Ad ogni modo non sta all'ufficio d'esecuzione o all'autorità di vigilanza disquisire su questioni di metodologia, lo scopo del ricorso a un perito essendo proprio quello di far capo a conoscenze specialistiche di cui non dispongono tali autorità (cfr. DTF 93 III 22). Esse devono solo verificare che il perito abbia la formazione e/o l'esperienza necessarie per assolvere il mandato che gli è affidato, appurare eventuali errori o sviste manifesti e, ove occorra, scegliere tra diverse perizie (cfr. art. 9 cpv. 2 RFF, ultimo periodo). 4.2 Nel caso concreto, il perito _____ risulta avere la formazione (Certificate of Advanced Studies della SUPSI quale perito immobiliare) e l'esperienza necessarie all'assolvimento del mandato che gli è stato conferito. Il metodo a cui fa capo risulta essere quello insegnato alla SUPSI, fondato sulle norme della SIV (Associazione svizzera valutatori immobiliari), e in particolare sul sistema "Multi Element Value" (MEV, v. perizia, pag. 12), che combina diversi elementi pertinenti per stimare il valore del fondo (v. Francesco Canonica, Die Immobilienbewertung, 2009, pag. 151 segg.), tra cui quello centrale è il valore di reddito del fondo, secondo una opinione oggi diffusa tra i valutatori immobiliari (ad. es. Wenger/ Wenger/Naegeli, op. cit., pag. 1 ad 1). Non si disconosce, invero, che è piuttosto oscuro quanto intenda dire il perito laddove scrive che "riferimenti afferenti a costi di costruzione (valore intrinseco) non vengono considerati in quanto l'effetto dell'esitazione sul mercato immobiliare esula dai costi di produzione dell'oggetto peritato" (perizia, ad 1.4), ma questa formulazione è mutuata dalla definizione del "valore venale in comune commercio" secondo il diritto espropriativo e fiscale italiano (v. definizione in Wikipedia). In questa concezione il valore venale dipende da elementi di valutazione solo oggettivi e stabili, ad esclusione di fattori soggettivi (in particolare affettivi), tra cui sono annoverati i costi di costruzione. Essi, infatti, hanno un significato concreto soprattutto per il proprietario attuale (venditore). In caso di realizzazione forzata, tale interesse non è invece di rilievo, poiché il proprietario debitore non ha alcun influsso sulla fissazione del prezzo d'aggiudicazione. 4.3 Accanto al valore di reddito (VdR), il perito ha del resto preso in considerazione anche il valore venale del fondo (VV), la vetustà tecnica (VT) – ovvero l'importo necessario per riportare la costruzione a uno stato pari a quello originario – e il valore assoluto del terreno (VA), che si determina in funzione della sua ubicazione (perizia, pag. 3). Nel calcolare la vetustà tecnica, il perito ha quindi considerato lo stato attuale della casa, stimando i costi di "riproduzione" (perizia, pag. 12).

Contrariamente a quanto afferma il ricorrente, il perito ha anche tenuto conto del valore venale del fondo secondo la definizione che ne dà il diritto fiscale svizzero, ossia come “il prezzo ottenuto in operazioni immobiliari, concluse nella stessa regione, relative a fondi d'ubicazione e qualità uguali o analoghe a condizioni usuali” (cfr. art. 6 cpv. 1 dell'Ordinanza sulla valutazione dei fondi per l'imposta federale diretta, RS 642.112). Egli ha infatti verificato la plausibilità del calcolo del valore venale in base al valore di reddito (perizia, pag. 13), confrontandolo con i valori di mercato rilevati nel proprio database (perizia, n. 1.6.6). Perciò il metodo di calcolo utilizzato in concreto non appare né inusuale né manifestamente insostenibile.

4.4 Il ricorrente si duole che il perito abbia esaminato la casa in 30 minuti al massimo, senza esaminarne in dettaglio le finiture, lo stato di manutenzione e così via. Questo lasso di tempo è però bastato per valutare lo stato generale della costruzione (sinteticamente descritto a pag. 11 della perizia) e scattare diverse foto che lo documentano, ciò che pare sufficiente per calcolare la vetustà tecnica dell'edificio.

4.5 La tabella “delle classi di posizione per le abitazioni” (perizia, pag. 9) è la classificazione secondo i standard della SIV (cfr. Canonica, op. cit., pag. 287 ad 15.3.1) dell'attrattiva commerciale dei fondi in funzione della loro ubicazione, del loro utilizzo dal punto di vista pianificatorio, del loro posizionamento, della viabilità e della situazione del mercato immobiliare. È solo uno dei fattori che concorrono alla valutazione dell'immobile.

4.6 Contrariamente a quanto afferma lapidariamente il ricorrente, la descrizione sommaria del fondo (perizia, pag. 10), unitamente agli altri dati della perizia e delle foto, appare sufficiente come informazione ai potenziali interessati. Le superficie menzionate sono quelle risultanti dal registro fondiario (cfr. perizia, pag. 6).

4.7 Il calcolo finale (perizia, pag. 12) consiste nel dedurre dal presunto valore locativo capitalizzato l'importo necessario per riportare la costruzione a uno stato pari a quello originario (vetustà tecnica). Il risultato è poi oggetto di un esame di plausibilità in funzione dei valori di mercato (sopra consid. 4.3). Il ricorrente reputa il costo di (ri)costruzione della parte abitativa della casa e il valore locativo troppo bassi, ma non ne indica i motivi né fornisce elementi concreti di confronto. Non si può così dire che il perito si sia fondato su valori manifestamente errati.

4.8 In definitiva, la perizia in esame resiste alla critica, a maggior ragione ove si pensi che la stima di almeno fr. 1'000'000.– citata dal ricorrente non è minimamente motivata. Il ricorso va quindi respinto.

5. Come visto (sopra consid. 3.1), ogni interessato può chiedere all'autorità di vigilanza una nuova stima a mezzo di perito, previo deposito delle spese occorrenti (art. 9 cpv. 2 RFF). La richiesta del ricorrente di ordinare una nuova stima a spese dell'UE di Lugano può quindi essere accolta solo in parte, i costi della nuova perizia dovendo essere anticipati da lui. Spetta all'autorità cantonale di vigilanza scegliere il perito (sentenza del Tribunale federale 5A_789/2012 del 24 gennaio 2013, consid. 2.1) come pure fissare l'ammontare dell'anticipo e il termine entro il quale esso va versato (DTF 60 III 189; sentenza del Tribunale federale 5A_472/2012 del 17 ottobre 2012 consid. 3.2.3).

6. Non si preleva la tassa di giustizia e non si assegnano indennità (art. 20 a cpv. 1 primo periodo LEF, 61 cpv. 2 lett. a e 62 cpv. 2 OTLEF). Per questi motivi, pronuncia:

1. Il ricorso è respinto.

2. La domanda tendente all'allestimento di una nuova perizia del valore di stima della particella n. _____ RFD _____ è parzialmente accolta.

2.1 Di conseguenza RI 1 è invitato a versare entro 10 giorni sul conto del Tribunale d'appello CCP 69-10370-9 a mezzo della polizza allegata fr. 2'000.– quale anticipo dei costi della nuova perizia che la Camera affiderà all'arch. _____, _____.

2.2. In difetto di tempestivo versamento dell'anticipo, il valore presumibile di realizzazione del fondo n. _____ RFD _____ stabilito dall'Ufficio d'esecuzione in fr. 803'000.– diventerà

definitivo. 3. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 4. Notificazione a: –; –.
Comunicazione all'Ufficio di esecuzione di Lugano. Per la Camera di esecuzione e
fallimenti del Tribunale d'appello Il presidente Il
vicecancelliere Rimedi giuridici Contro la presente decisione è possibile presentare ricorso
in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro dieci giorni dalla
notificazione, rispettivamente entro cinque giorni dalla notificazione nel caso in cui la
decisione impugnata è stata pronunciata nell'ambito di un'esecuzione cambiaria.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte
Originaltext. Quellen-URL siehe oben.