

# LA STIMA IMMOBILIARE NELLA ESPROPRIAZIONE FORZATA

- 1 -

**Le novità riguardanti le  
attività dell'esperto  
stimatore nel processo di  
esecuzione immobiliare.**

(D.L. 83/2015, convertito con  
modificazioni e integrazioni nella  
**legge 132/2015 del 6 agosto 2015)**

Cosa cambia per l'esperto  
stimatore?

- 2 -

**Gli aspetti critici della  
relazione di stima**

# e·valuations®

ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI



[www.e-valuations.org](http://www.e-valuations.org)

**Relatore: Ing. Pasquale MAURELLI (Coordinatore sede territoriale e-valuations Area Metropolitana Bari)**

Esperto Stimatore – C.T.M.

Consulente Tecnico presso Tribunale e Procura di Bari, Trani, Foggia, Benevento, Matera, Brindisi



STUDIO TECNICO  
MAURELLI

Con il **D.L. 83/2015**, coordinato, con modificazioni e integrazioni, nella **legge 132/2015**, il legislatore è intervenuto in modo sostanziale sui processi fallimentare ed esecutivo.

Tra le novità introdotte dai citati provvedimenti legislativi si rilevano delle modifiche sostanziali al **Libro III del Codice di Procedura Civile** (intitolato "Del processo di esecuzione") e al **Titolo IV delle Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile**.

Per quanto concerne il settore di interesse dell'esperto estimatore, di particolare rilievo risultano le **novità** riguardanti le seguenti modifiche:

- art. 568 cod. proc. civ.** (*Determinazione del valore dell'immobile*);
- art. 173-bis disp. att. cod. proc. civ.** (*Contenuti della relazione di stima e compiti dell'esperto*)
- art. 161 disp. att. c.p.c cod. proc. civ. III comma**


## Art. 173 - CONTENUTO DELLA RELAZIONE DI STIMA E COMPITI DELL'ESPERTO

- ❑ **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI;
- ❑ **UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**;
- ❑ **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;
- ❑ **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 ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO;
- ❑ **L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI**, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO **NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**;

## Art. 173 - CONTENUTO DELLA RELAZIONE DI STIMA E COMPITI DELL'ESPERTO

- ❑ 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;
  
- ❑ IN CASO DI **OPERE ABUSIVE**, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI **COSTI** DELLA STESSA; ALTRIMENTI, **LA VERIFICA SULL'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; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE **L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE**, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40 SESTO COMMA DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ARTICOLO 46, COMMA 5 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA;

## Art. 173 - CONTENUTO DELLA RELAZIONE DI STIMA E COMPITI DELL'ESPERTO

- LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA **CENSO, LIVELLO O USO CIVICO** E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI; 

**Istituti agrari di origine medioevale:** Diritti a contenuto vario che danno poteri specifici a un soggetto non proprietario (beneficiario) e diminuiscono il valore della proprietà.

La cessione avveniva verso **due obbligazioni principali:**

- pagamento di una prestabilita quantità di cose fungibili (derrate e/o denaro)
- obbligo di manutenzione del fondo

**Durata lunga o perpetua.**

## Art. 173 - CONTENUTO DELLA RELAZIONE DI STIMA E COMPITI DELL'ESPERTO

### Verifica dell'esistenza del diritto o onere reale

**Visure catastali** (nessun valore probatorio). Confronto con eventuali raccolte di mappe storiche per sovrapporre i confini (es. Catasto Leopoldino per la Toscana )

**Visure ipotecarie e ricerche di conservatoria.** Consultazione degli atti in originale (nel testo si possono trovare citazione di atti e fonti precedenti)

Ricostruzione dei vari trasferimenti del bene (principio di continuità della trascrizioni)

Ricerca del titolo costitutivo del diritto o successivi atti di ricognizione

**Es.** Ipoteche in ricognizione a garanzia di rendite o livelli

Assenza di trascrizioni pregiudizievoli o estintive

**Es.** Affrancazioni precedenti, rinunce o permutate

Trascrizione di atti che non menzionano il diritto: termine per decorso usucapione

Sulle **note di trascrizione**: spesso i diritti agrari e oneri reali si trovano citati non nel quadro A (tipologia di atto es. Cessione di livello ) né nel quadro C (soggetti e diritti) ma nel quadro D

## Art. 173 - CONTENUTO DELLA RELAZIONE DI STIMA E COMPITI DELL'ESPERTO

**USI CIVICI: UN PROBLEMA CHE COINVOLGE 450.000 PROPRIETARI ABRUZZESI  
ovvero il 35% del territorio regionale.**

e-valuation<sup>®</sup>  
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI

## Art. 173 - CONTENUTO DELLA RELAZIONE DI STIMA E COMPITI DELL'ESPERTO



- ❑ L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno **trenta giorni prima dell'udienza fissata** ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.
- ❑ Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno **quindici giorni prima**, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.



## Art. 173 - CONTENUTO DELLA RELAZIONE DI STIMA E COMPITI DELL'ESPERTO

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo **567**, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

## ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

Affidabilità nelle verifiche documentali e procedurali  
ed importanza della formazione degli Esperti Stimatori

### La CHECK LIST

**Obiettivo:** la verifica della titolarità dei beni colpiti da pignoramento, la segnalazione degli errori (catastali, ipotecari, anagrafici, ecc.), la verifica della continuità delle trascrizioni, risalendo fino ad un atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, stato civile dell'esecutato, accettazioni dell'eredità, ecc....

Tale verifica preliminare comporta una preparazione tecnica e legale, che normalmente non fa parte dell'ordinaria formazione degli Esperti Stimatori.

<b>Nota trascrizione del pignoramento</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
Depositata la nota di trascrizione del pignoramento	X	
<b>Documenti richiesti ex art. 567 comma 2 c.p.c.</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
Estratto attuale catasto (visure attuali ed estratto di mappa)		X
Estratto storico del catasto (visure storiche fino ante ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento)		X
Certificati ipotecari delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (a nome dell'esecutato e dei precedenti proprietari fino al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento)		X
<b>In alternativa la certificazione notarile</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
Certificazione notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale (con indicazione delle provenienze ipotecarie a nome dell'esecutato e dei precedenti proprietari e dati catastali fino al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento)	X	
<b>Altri documenti depositati</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
C.D.U. (facoltativo)		X
Planimetrie catastali (facoltativo)		X
Elaborato planimetrico (facoltativo)		X
Certificato di Stato civile esecutato se coniugato		X

L'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come **riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento**

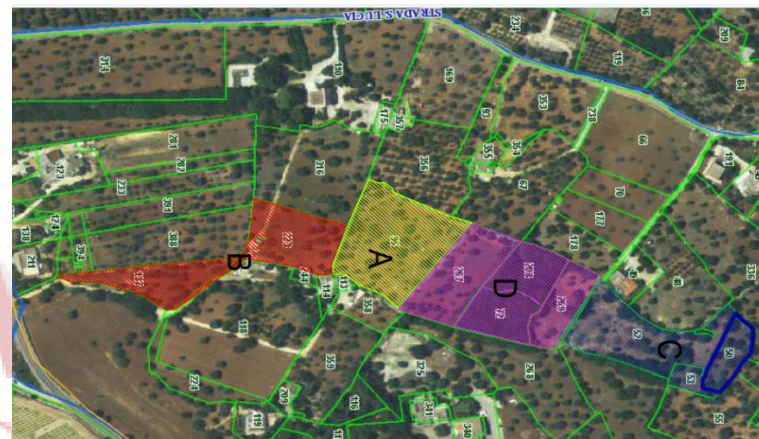
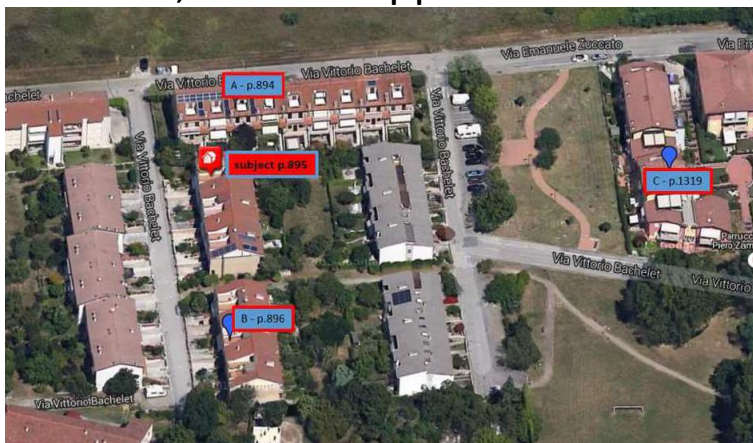
Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

**CASO A)** l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), **l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E.** per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

**CASO B)** l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, è sempre opportuno effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.



Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, è opportuno acquisire la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

L'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**.

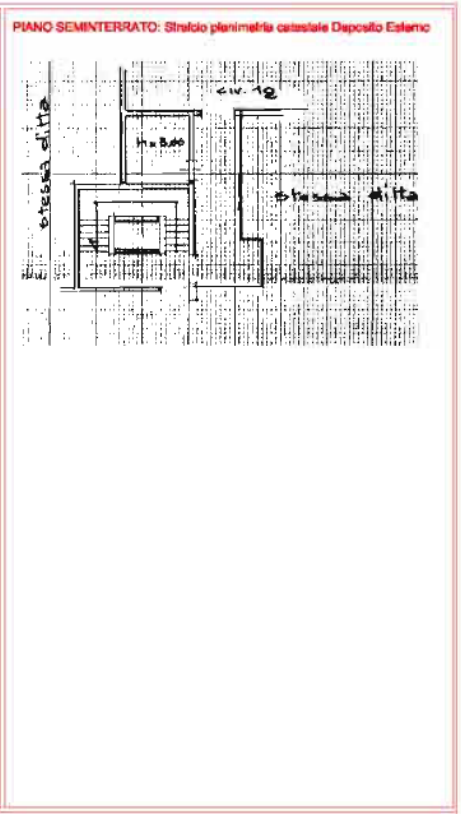
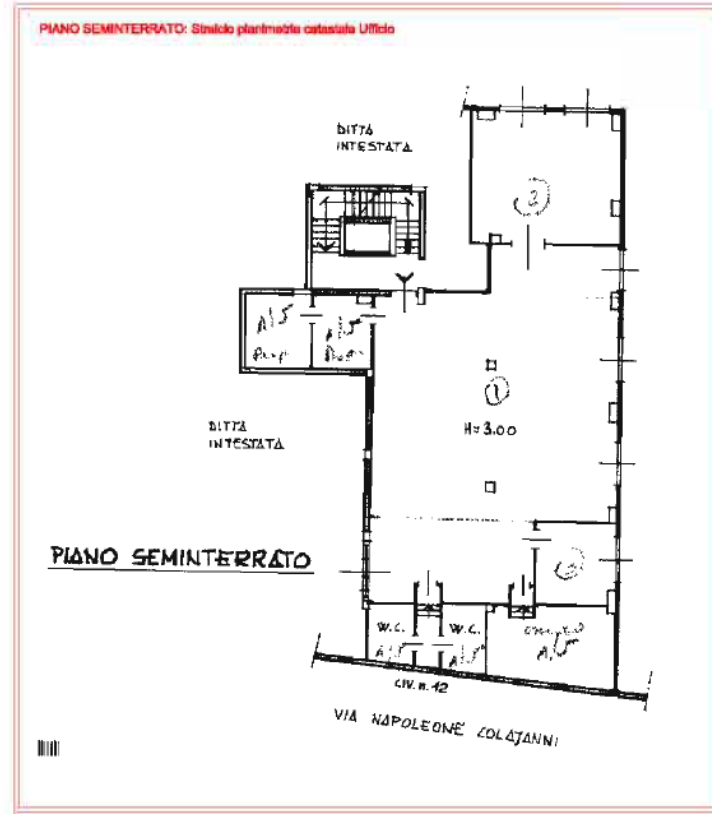
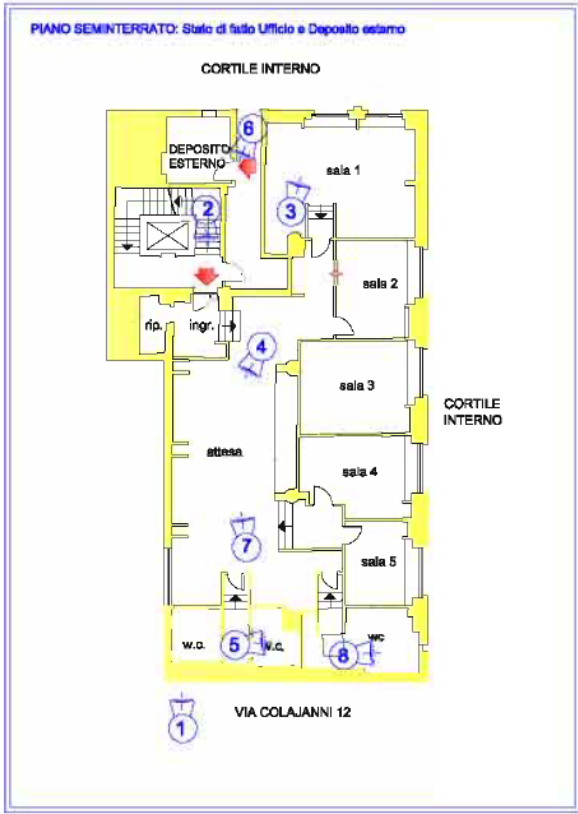
- L'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**;

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.



L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento;



L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- Verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale, dandone in caso positivo immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione);
- In presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

## ART. 568 COD. PROC. CIV. (DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

- ❑ Nella determinazione del valore di mercato, l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.
- ❑ L'Esperto deve altresì precisare tali adeguamenti in maniera distinta con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute.

Sulla scorta del valore di mercato determinato, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

## CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA

Descrizione	Valore
Valore Complessivo di mercato	€ 160.000,00
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 2.500,00
oneri di regolarizzazione catastale	-€ 750,00
stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	€ -
stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	€ -
Locali recuperabili in ampliamento al piano interrato e sottotetto	€ 20.300,00
Totale Valore	€ 177.050,00
mancanza di garanzia per vizi (min 15% a 30% max)	-15% -€ 26.557,50
Totale Valore a base d'asta	€ 150.492,50
<b>Totale Valore a base d'asta (arrotondato)</b>	<b>€ 150.000,00</b>

## TERZO COMMA DELL'ART. 161 DISP. ATT. AL C.P.C.

- ❑ Stabilisce che il compenso dell'Esperto nominato dal giudice non sarà più calcolato sulla base del prezzo stimato dall'Esperto, ma sarà calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita dell'immobile.
- ❑ È stata altresì introdotta la previsione sulla scorta della quale, prima della vendita dell'immobile pignorato ed oggetto di stima, non possono essere liquidati, in favore dell'Esperto, acconti in misura superiore al 50% del compenso calcolato sulla base del valore di stima (ex art. 13 DM del 2002).



## IL TRIBUNALE ORDINARIO di VICENZA

## UFFICIO ESECUZIONI

Il Giudice dott. Giulio Borella,

.....*omississ*.....

La norma richiede dunque al giudice di determinare il prezzo in base al "valore di mercato del bene (oltre che una serie di altri indici), che deve essere fornito dall'esperto, il quale dunque pure deve parametrare la propria stima non già al presumibile valore di realizzo del bene, bensì in base al valore di mercato, con gli adattamenti richiesti dalla specificità della vendita coattiva (es. decurtazioni per assenza di garanzia per vizi). Non si spiega quindi per quale ragione la liquidazione del bene debba avvenire sulla scorta del valore di vendita finale, quando viene chiesto di effettuare la stima del valore di mercato.



IL TRIBUNALE ORDINARIO di VICENZA

UFFICIO ESECUZIONI

Il Giudice dott. Giulio Borella,

.....*omississ*.....

Nella specie la norma, nell'ancorare la stima al valore di vendita finale del bene, finisce col trasformare l'obbligazione dell'esperto da obbligazione di mezzi ad obbligazione di risultato, senza tenere conto tuttavia che sul valore finale di vendita del bene possono incidere svariati fattori, non preventivamente governabili dall'esperto (basti pensare, a puro titolo di esempio, alle stime effettuate prima e nell'imminenza della crisi del mercato immobiliare, calibrate su ben altra situazione di mercato e rivelatesi poi inadeguate non per colpa degli esperti; o si pensi all'ipotesi di danni cagionati all'immobile dal debitore, o da terzi, o da intemperie; ecc.).



Diffuso pregiudizio nei confronti della categoria degli esperti stimatori, tacciati di effettuare stime troppo alte, al fine di lucrare compensi più elevati.

Trattasi, appunto, di mero pregiudizio, in quanto una superficiale scorsa al D.P.R. 30.05.2002 e alle tabelle allegate evidenzia che, posto che il compenso non può mai superare l'importo di **euro 2.271,76**, anche sovrastimando ad euro 500.000,00 un bene che ne vale euro 400.000,00, il compenso sarebbe di euro 2.256,18, con un lucro di soli euro 90,00 circa lordi; sovrastimando ad euro 400.000,00 un bene del valore di euro 300.000,00 il lucro sarebbe di soli euro 95,09 circa; sovrastimando ad euro 300.000,00 un bene che ne vale 250.000,00 il lucro sarebbe addirittura di soli euro 80,00 circa lordi.



IL TRIBUNALE ORDINARIO di VICENZA

UFFICIO ESECUZIONI

Il Giudice dott. Giulio Borella,

p.q.m.

**IL TRIBUNALE DI VICENZA**

e·valuations®  
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI

In persona del giudice dell'esecuzione Dott. Giulio Borella, solleva **eccezione di illegittimità costituzionale dell'art. 161 co. 3 L. 132/2015**, nella parte in cui prevede che il compenso dell'esperto venga calcolato in base al ricavato realizzato dalla vendita del bene, nonchè nella parte in cui prevede che, prima della vendita, non. possano essere liquidati acconti in misura superiore al 50% del valore di stima, in relazione all'art. 3, 36,41,97 e 117 Costituzione, quest'ultimo in relazione al principio di proporzionalità, quale principio generale del diritto comunitario primario.

# GRAZIE DELL'ATTENZIONE

Un ringraziamento particolare a:



## IL COMMENTARIO DEL MERITO



e-mail [pasquale.maurelli@e-valuation.org](mailto:pasquale.maurelli@e-valuation.org)

## ***Creazione di una banca Documenti Immobiliari Web***

Banche Dati (C.C.I.A.A., OMI, NOMISMA, FIAIP, ecc.) e annunci immobiliari:

- 1) Fonti e criteri rilevazione non noti
- 2) Mancanza di indicazione della caratteristiche abitazione di riferimento
- 3) Mancanza di rilevazione nei piccoli comuni

La possibilità di condividere gratuitamente su una piattaforma riservata agli Esperti le analisi di mercato ed i documenti ed atti reperiti mi ha portato a acquistare un servizio di Dropbox Professional® per creare tale servizio.