

# 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

Evento organizzato da:

con il patrocinio di:



## CONVEGNO

### Le Best Practices nei processi di Esecuzione Forzata

**21** 2019  
**MARZO**

**Aula Consiglio Ordine degli Avvocati**  
**VI piano del Tribunale di Bari** P.zza Enrico De Nicola - BARI

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**

# QUALI STANDARD DI RIFERIMENTO (REGOLE)

Internazionale

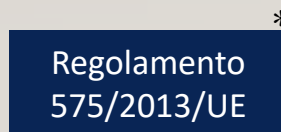
Europeo

Italiano



Articolo 173 Bis C.p.c.  
Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto

Articolo 568 C.p.c.  
Determinazione del valore dell'immobile



UNI 11558:2014  
Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza

UNI 11612:2015  
Stima del Valore di mercato degli immobili

\*

\*

\*

## La Scelta del valore

### VALORE DI MERCATO

Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea N. L 176 del 27 giugno 2013:

“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe **venduto** alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente **consenzienti** alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata **promozione commerciale**, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con **prudenza e senza costrizioni**”

COOKING

COOKING

Valutatore  
Qualificato e  
Certificato

COOKING

Rigoroso  
Processo  
Valutativo

COOKING

Dati  
Immobiliari  
di Qualità



## Dati per il calcolo del valore di mercato (OMV)



Dati Conformi agli Standard Internazionali di Valutazione

Dati NON conformi agli Standard Internazionali di Valutazione

## NORMA UNI 11612:2015 – Stima del valore di mercato degli immobili

L'approccio di mercato si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni...

...Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni...

...in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonchè giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo.

## Valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare Agenza delle Entrate)

Dopo la sentenza n. 30163 del 15 dicembre 2017, la Corte di Cassazione si è pronunciata ancora una volta sui valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Con la recente sentenza n. 3197 del 9 febbraio 2018 le quotazioni OMI possono essere prese in considerazione per individuare un valore presunto ribadendo che sono idonee solamente a “condurre ad indicazioni di valori di larga massima” (Cassazione n. 25707/2015).



# La Scelta del valore

## ART.568 C.P.C. (DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

introdotto con la L.132/2015

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è **determinato dal giudice** avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

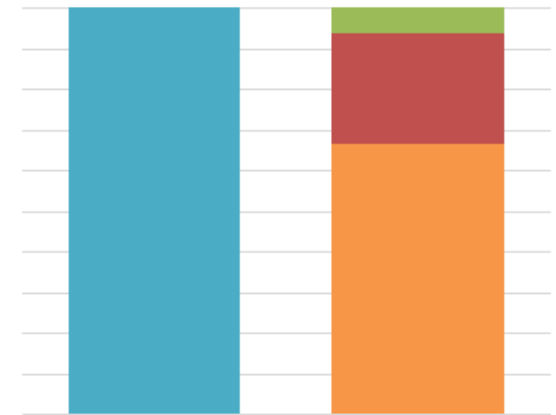
Nella determinazione del **valore di mercato** l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa **la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

# La Scelta del valore

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

valore di mercato nelle specifiche condizioni di vendita all'asta

- la scarsa conoscenza dei soggetti acquirenti (ristrettezza del mercato)
- scarsa possibilità di visionare adeguatamente l'immobile
- limitato tempo utile per decidere se acquistare l'immobile
- assenza di garanzie per vizi occulti non determinabili
- indisponibilità immediata dell'immobile alla data dell'asta
- meccanismi di partecipazione all'asta poco conosciuti
- tempistiche non adeguate per l'ottenimento del mutuo



■ Valore di Mercato (OMV)

■ Diversità di mercato (margine ineliminabile)

■ Sfiducia (margine comprimibile)

■ Valore di vendita giudiziaria (FJV)

# La Scelta del valore

## VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE

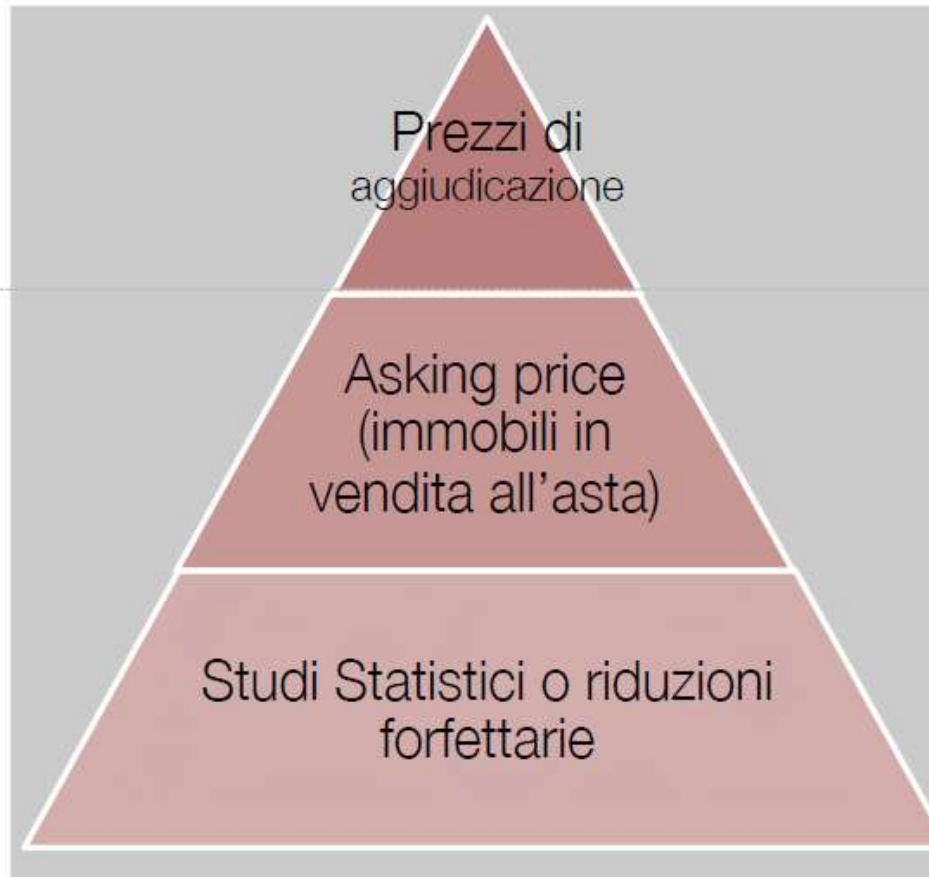
Linee Guida ABI

il perito (valutatore immobiliare) deve considerare:

- dei dati immobiliari (prezzi e caratteristiche) di beni venduti con le medesime procedure
- delle risultanze e degli andamenti delle compravendite
- delle indagini statistiche svolte sulle vendite giudiziarie (singolo Tribunale oppure nazionali)
- degli elementi desumibili dal Tribunale in oggetto<sup>15</sup> (tempi di vendita, ecc.)
- delle condizioni che modificano le situazioni indicate nella definizione di valore di mercato

In ogni caso il “valore di mercato” con assunzione **non può essere determinato con una semplice (e senza motivazione) decurtazione percentuale del “valore di mercato” nel libero di mercato.**

## Dati per il calcolo del valore di vendita giudiziaria (FJV)



Dati Conformi agli Standard Internazionali di Valutazione

Dati NON conformi agli Standard Internazionali di Valutazione







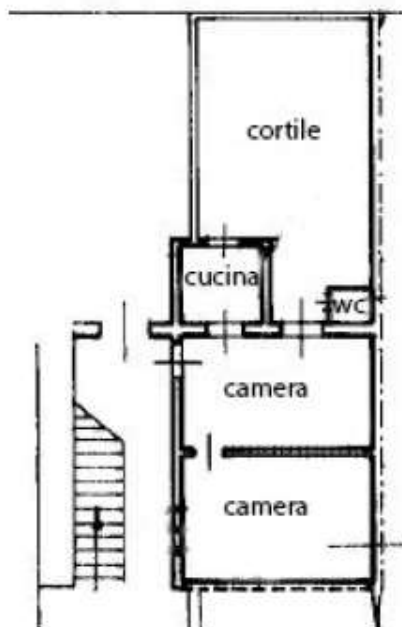


Fig.01 - Planimetria catastale

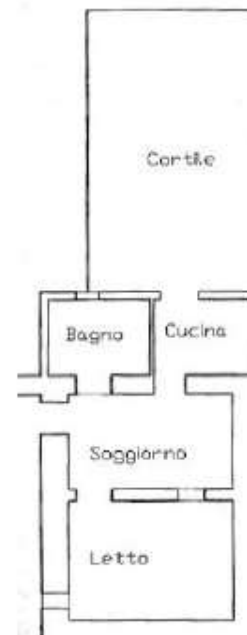


Fig.02 - Planimetria stato di fatto

Cucina	6,2 m <sup>2</sup>
Bagno	6 m <sup>2</sup>
Camera da letto	15,2 m <sup>2</sup>
Soggiorno-pranzo	12,3 m <sup>2</sup>
<b>Totale sup. utile</b>	<b>39,7 m<sup>2</sup></b>

## VALUTAZIONE:

Alla stregua di quanto enunciato è possibile assegnare un costo unitario in linea con quanto rilevato attraverso l'analisi:

- Delle **Agenzie immobiliari**, secondo le quali, per abitazioni ubicate in via M.F.Nitti e zone strettamente limitrofe aventi caratteristiche similari all'immobile oggetto di stima, le quotazioni possono essere assunte mediamente pari a €/m<sup>2</sup> 1.000,00;
- **Andamento delle vendite giudiziarie** per immobili oggetto di procedura esecutiva presso il Tribunale di Bari;
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, aggiornate al 1° semestre del 2018, che per immobili ubicati nella zona B7 centrale/ QUARTIERE LIBERTÀ TRA C.SO VITT.VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M.CIFARELLI, B.BUOZZI, CIMITERO, P.ORESTE del comune di Bari, riporta valori inclusi:
  - ✓ tra €/m<sup>2</sup> 1.250,00 ed €/m<sup>2</sup> 1.700,00 per abitazioni di tipo economico.

## DETTAGLI BENI

### APPARTAMENTO

Via Monsignor Nitli, 75  
Bari (BA)

Piena proprietà di alloggio residenziale di due vani ed accessori al piano terra composto di una zona giorno con cucina e soggiorno e di una zona notte costituita da camera da letto doppia e servizio igienico aerato ed illuminato naturalmente.

INDirizzo Via Monsignor Nitli, 75	DISPONIBILITÀ OCCUPATO	DETERMINAZIONE BUDGETARIA -
VANI 2	METRI QUADRI 50,62	PIANO T

#### DATI CATASTALI

Foglio:95, Particella:118, Subalterno:1

### Informazione sulla vendita

#### Dati relativi al lotto

LOTTO - NUMERO BANI Unico Numero beni: 1	GENERE - CATEGORIA IMMOBILE, IMMOBILE RESIDENZIALE	VALORE DI STIMA -
--	--	----------------------

#### Dettagli sulla vendita già effettuata

DATA EDORA VENDITA 30/01/2019 09:30	TIPO VENDITA senza incanto	MODALITÀ VENDITA Presso il venditore
--	-------------------------------	---

### mappa



Ingrandisci

Google Maps

### Vendite già effettuate

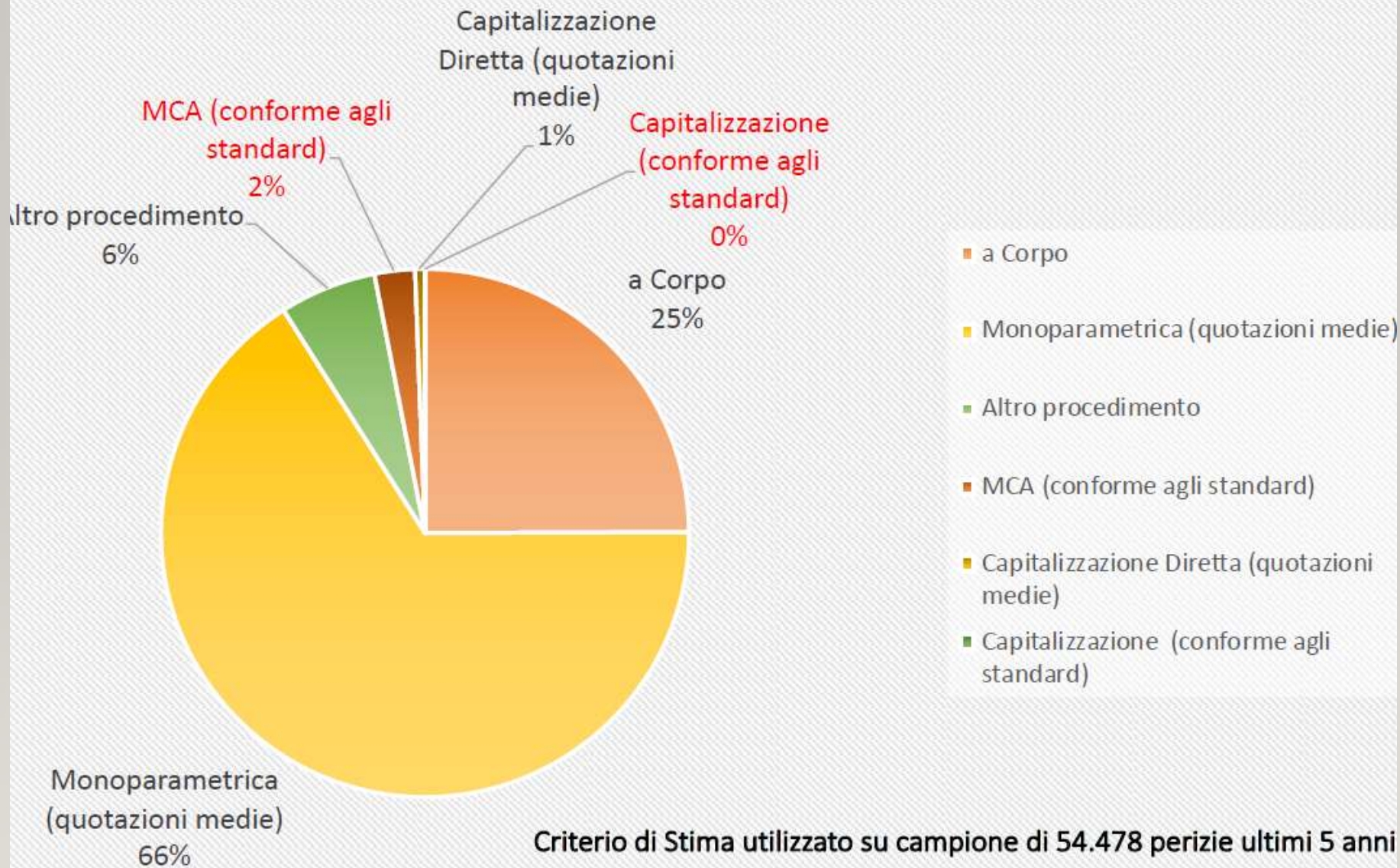
Andamento:

Versione Tabellare

Data Vendita	Tipologia	Prezzo
27/06/2018	senza incanto	€ 63.000,00
30/01/2019	senza incanto	€ 47.250,00

DESCRIZIONE	VALORE
<b>Valore complessivo di mercato</b>	<b>€ 43.000,00</b>
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	- € 1.200,00
Oneri di regolarizzazione catastale	- € 500,00
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	-
<b><u>TOTALE VALORE</u></b>	<b>€ 41.300,00</b>
Mancanza di garanzia per vizi (-15%)	- € 6.195,00
<b>Totale valore a base d'asta</b>	<b>€ 35.105,00</b>
<b>TOTALE VALORE A BASE D'ASTA (ARROTONDATO)</b>	<b>€ 35.000,00</b>









GRAZIE

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

- ❑ **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**, COMPRESIVA 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;

## 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 <sup>4</sup>COMMA DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO

## 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 **New!** TITOLO 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 permuta

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.

## 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.**

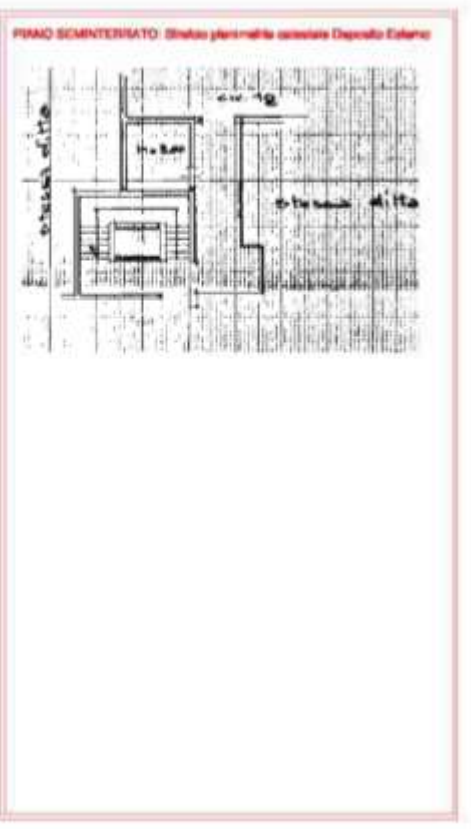
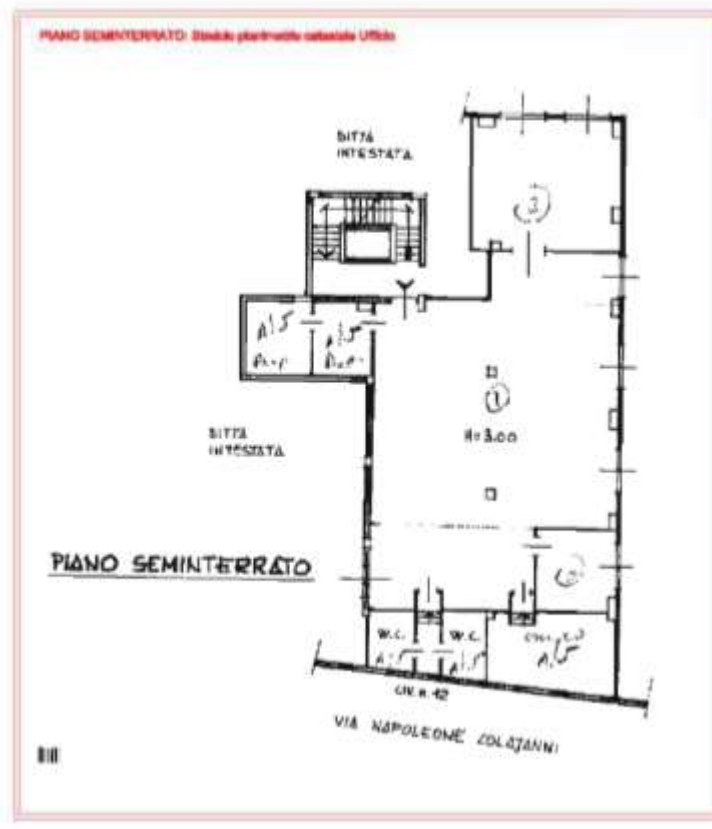
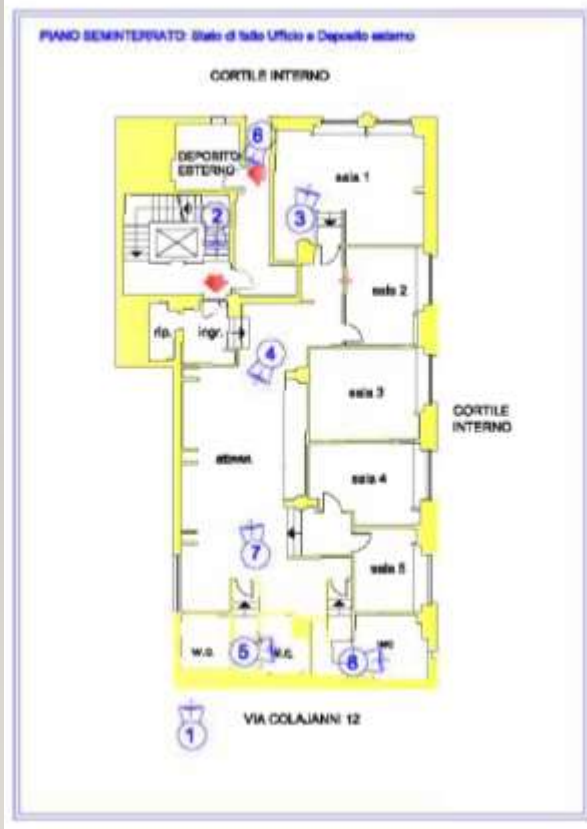
L'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

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
<b>Totale Valore</b>	<b>€ 177.050,00</b>
mancanza di garanzia per vizi (min 15% a 30% max)	<b>-15%</b> -€ 26.557,50
<b>Totale Valore a base d'asta</b>	<b>€ 150.492,50</b>
<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**

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-valuations.org](mailto:pasquale.maurelli@e-valuations.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.