

Dario Mottadelli – Giorgio Ponti

# LA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA ED IL PROCESSO CIVILE TELEMATICO

LINEE GUIDA PER ESECUZIONI IMMOBILIARI, PROCEDURE  
CONCURSUALI E CAUSE CIVILI E CON CENNI PER GLI ARBITRATI



**SOFTWARE INCLUSO**

PARCELLA PER LA LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI E NORMATIVA DI RIFERIMENTO



**GRAFILL**

Dario Mottadelli – Giorgio Ponti

## LA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA ED IL PROCESSO CIVILE TELEMATICO

ISBN 13 978-88-8207-842-3

EAN 9 788882 078423

Manuali, 192

Prima edizione, maggio 2016

Mottadelli, Dario <1978->

La consulenza estimativa giudiziaria ed il processo civile telematico /  
Dario Mottadelli, Giorgio Ponti. – Palermo : Grafill, 2016.

(Manuali ; 192)

ISBN 978-88-8207-842-3

1. Consulenze tecniche. 2. Processo civile – Impiego [della] Telematica.

I. Ponti, Giorgio <1948->.

347.4505 CDD-22

SBN Pal0287320

CIP – Biblioteca centrale della Regione siciliana "Alberto Bombace"

Il volume è **disponibile anche in eBook** (formato \*.pdf) compatibile con **PC, Macintosh, Smartphone, Tablet, eReader**.

Per l'acquisto di eBook e software sono previsti pagamenti con c/c postale, bonifico bancario, carta di credito e PayPal.

Per i pagamenti con carta di credito e PayPal è consentito il download immediato del prodotto acquistato.

Per maggiori informazioni inquadra con uno Smartphone o un Tablet il Codice QR sottostante.



I lettori di Codice QR sono disponibili gratuitamente su Play Store, App Store e Market Place.

© **GRAFILL S.r.l.**

Via Principe di Palagonia, 87/91 – 90145 Palermo

Telefono 091/6823069 – Fax 091/6823313

Internet <http://www.grafill.it> – E-Mail [grafill@grafill.it](mailto:grafill@grafill.it)

Finito di stampare nel mese di maggio 2016

presso **Officine Tipografiche Aiello & Provenzano S.r.l.** Via del Cavaliere, 93 – 90011 Bagheria (PA)

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

## SOMMARIO

<b>RINGRAZIAMENTI, CONTRIBUTI E COLLABORAZIONI</b> .....	p.	1
<b>PREFAZIONE</b> .....	"	3
a cura del Dott. <b>ROLANDO BRAMBILLA</b>		
<b>PREFAZIONE</b> .....	"	7
a cura della Dott.ssa <b>ALIDA PALUCHOWSKI</b>		
<b>PREFAZIONE</b> .....	"	9
a cura del Prof. Avv. <b>GIANROBERTO VILLA</b>		
<b>INTRODUZIONE ED ABSTRACT</b> .....	"	11
<b>1. DEFINIZIONE, SCOPO E CONTENUTI DELLE CONSULENZE ESTIMATIVE IN AMBITO GIUDIZIARIO (CEG)</b> .....	"	13
<b>1.1.</b> Premessa e prima definizione di CEG .....	"	13
<b>1.2.</b> Lo scopo della Relazione Estimativa.....	"	15
<b>1.3.</b> Il valore di stima .....	"	17
<b>1.4.</b> La definizione conclusiva di CEG .....	"	21
<b>2. LE PROCEDURE GIUDIZIARIE DI RIFERIMENTO E I SOGGETTI INTERESSATI</b> .....	"	23
<b>2.1.</b> Premessa .....	"	23
<b>2.2.</b> Esecuzioni immobiliari e mobiliari.....	"	23
<b>2.3.</b> Procedure concorsuali.....	"	24
<b>2.3.1.</b> Il fallimento.....	"	24
<b>2.3.2.</b> Il concordato preventivo .....	"	25
<b>2.3.3.</b> La liquidazione coatta amministrativa .....	"	25
<b>2.3.4.</b> L'amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato d'insolvenza.....	"	25
<b>2.3.5.</b> L'amministrazione straordinaria speciale .....	"	25
<b>2.4.</b> Cause Civili e contenziosi in genere, Processi Penali con valutazioni immobiliari e/o danni e difettosità .....	"	26

2.4.1.	La divisione di beni.....	p.	26
2.4.2.	Il conferimento di beni in società.....	"	26
2.4.3.	Il risarcimento di danni inerenti immobili e i difetti costruttivi....	"	27
2.4.4.	La determinazione delle plusvalenze .....	"	28
2.4.5.	L'accertamento di responsabilità nella gestione di patrimoni immobiliari.....	"	28
2.5.	L'Arbitrato .....	"	28
2.6.	Gli organi ed i soggetti che interagiscono nelle diverse procedure .....	"	29
2.6.1.	Le esecuzioni immobiliari e mobiliari .....	"	29
2.6.2.	Le Procedure Concorsuali.....	"	31
2.6.3.	Cause Civili e contenziosi in genere, Processi Penali con valutazioni immobiliari e/o di danni e difettosità.....	"	35
2.6.4.	L'Arbitrato.....	"	37
<b>3.</b>	<b>LA FIGURA DEL CONSULENTE TECNICO, ESPERTO E PERITO STIMATORE NELLE PROCEDURE GIUDIZIARIE.....</b>	"	39
3.1.	Premessa .....	"	39
3.2.	Gli albi dei Consulenti Tecnici in materia civile e quelli dei Periti in materia penale .....	"	40
3.3.	La nomina dei periti e consulenti tecnici.....	"	41
3.3.1.	Richiami normativi .....	"	41
3.3.2.	La rotazione / distribuzione degli incarichi.....	"	46
3.4.	Le figure professionali .....	"	46
3.5.	Le associazioni di settore ed i Siti Web o Social Network .....	"	47
3.6.	Requisiti di conoscenza, abilità e competenza, certificazioni e riconoscimenti.....	"	51
3.6.1.	I requisiti .....	"	51
3.6.2.	Certificazioni.....	"	53
3.7.	Gli ausiliari del Consulente Tecnico .....	"	54
3.8.	Le responsabilità, l'assicurazione di RC e il ruolo di pubblico ufficiale.....	"	54
<b>4.</b>	<b>IL QUESITO.....</b>	"	59
4.1.	Premessa .....	"	59
4.2.	Le diverse articolazioni dei quesiti .....	"	59
4.2.1.	Esecuzioni Immobiliari (EI).....	"	59
4.2.2.	Procedure Concorsuali.....	"	67
4.2.3.	Cause Civili e contenziosi in genere, Processi Penali con valutazioni immobiliari e/o di danni e difettosità.....	"	70
4.2.4.	L'Arbitrato.....	"	72
4.3.	Oltre il quesito .....	"	72
<b>5.</b>	<b>LA NORMATIVA E LE FORMALITÀ.....</b>	"	74
5.1.	L'incarico ed il Giuramento .....	"	74

5.2.	Le verifiche Preliminari .....	p.	76
5.3.	L'inizio delle operazioni peritali .....	"	77
5.4.	Il Contenuto del Rapporto di Valutazione .....	"	78
5.5.	La collaborazione con le Parti .....	"	79
5.6.	La richiesta di proroga .....	"	80
<b>6.</b>	<b>LE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	"	81
6.1.	La pianificazione dell'attività peritale .....	"	81
6.1.1.	Il tempo .....	"	84
6.1.2.	L'ordine e le dipendenze .....	"	85
6.1.3.	Il percorso critico .....	"	85
6.2.	Le operazioni peritali (schede tecniche) .....	"	86
6.2.1.	La cancelleria del Tribunale (PCT) .....	"	87
6.2.2.	L'Ufficio delle Entrate – Servizi catastali .....	"	88
6.2.3.	L'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare .....	"	90
6.2.4.	Il catasto energetico .....	"	92
6.2.5.	Le banca dati immobiliari .....	"	93
6.2.6.	Notaio/Archivio notarile .....	"	95
6.2.7.	L'Ufficio Tecnico del Comune – Settore urbanistica .....	"	96
6.2.8.	La Soprintendenza dei Beni Culturali .....	"	98
6.2.9.	L'Ufficio Regionale del Demanio .....	"	99
6.2.10.	L'Ufficio Tecnico del Comune – Settore edilizia privata .....	"	99
6.2.11.	Il sopralluogo .....	"	102
6.2.12.	Anagrafe/Stato civile .....	"	107
6.2.13.	Agenzia delle Entrate – Settore Registrazione Atti .....	"	107
6.2.14.	Fornitori Servizi e Utente .....	"	108
6.2.15.	L'amministratore di Condominio .....	"	109
6.3.	Il ruolo del Custode Giudiziario nelle Esecuzioni Immobiliari .....	"	111
6.4.	Le operazioni peritali per le cause civili .....	"	111
<b>7.</b>	<b>GLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE (IVS)</b> .....	"	112
7.1.	Cosa sono gli Standard Internazionali di Valutazione? .....	"	112
7.2.	Il codice etico e di condotta del Valutatore Immobiliare .....	"	113
7.3.	Il processo valutativo: le basi del valore, i criteri ed i procedimenti di stima .....	"	116
7.3.1.	Analisi del quesito o dell'incarico e definizione dello scopo della valutazione .....	"	117
7.3.2.	Scelta del valore da stimare (valore di mercato o valore diverso dal valore di mercato) .....	"	117
7.3.3.	La scelta del criterio di stima .....	"	122
7.3.4.	Osservazioni di mercato .....	"	123
7.3.5.	Scelta del Metodo e dei Procedimenti di Stima .....	"	127
7.3.5.1.	Scelta del procedimento di stima .....	"	127
7.4.	La misurazione delle consistenze .....	"	131

7.5.	Il Rapporto di Valutazione .....	p.	133
7.6.	Conclusioni .....	"	135
<b>8.</b>	<b>LA RELAZIONE TECNICA ED ESTIMATIVA GIUDIZIARIA (REG) .....</b>	"	137
8.1.	Il punto di vista del lettore / fruitore .....	"	137
8.2.	Il contenuto della REG .....	"	139
8.2.1.	Informazioni Descrittive .....	"	142
8.2.2.	Informazioni Giuridiche ed Amministrative .....	"	142
8.2.3.	Consulenza Tecnica .....	"	144
8.2.4.	Consulenza Estimativa .....	"	144
8.2.5.	La Standardizzazione della REG .....	"	145
8.3.	Analisi dettagliata della REG .....	"	150
8.3.1.	Formazione dei Lotti .....	"	150
8.3.2.	Stato di possesso .....	"	151
8.3.3.	Vincoli ed oneri giuridici .....	"	153
8.3.4.	Informazioni per gli acquirenti .....	"	155
8.3.5.	Giudizi di conformità edilizia .....	"	155
8.3.6.	Giudizi di conformità urbanistica .....	"	159
8.3.7.	Giudizi di conformità catastale .....	"	159
8.3.8.	Giudizi di conformità titolarità/corrispondenza atti .....	"	160
8.3.9.	Altri giudizi di conformità .....	"	161
8.4.	Gli allegati .....	"	161
8.5.	La standardizzazione della relazione peritale e il Progetto Tribù Office .....	"	161
<b>9.</b>	<b>I COMPENSI DEI PERITI E CONSULENTI TECNICI, LA LIQUIDAZIONE DEL MAGISTRATO ED IL PAGAMENTO DELLE SPETTANZE .....</b>	"	163
9.1.	Premessa .....	"	163
9.2.	Il quadro normativo .....	"	164
9.3.	Come strutturare l'istanza di liquidazione al Giudice, per una CEG? .....	"	186
9.4.	Il deposito dell'istanza di liquidazione by PCT (Processo Civile Telematico) .....	"	192
9.5.	La liquidazione da parte del Giudice ed il valore "esecutivo" del relativo Decreto .....	"	192
9.6.	Le possibili opposizioni al Decreto di liquidazione del Giudice .....	"	194
9.7.	Come è opportuno articolare la richiesta di pagamento delle spettanze liquidate? .....	"	197
9.8.	Il pagamento dei compensi e relative problematiche .....	"	198
9.9.	Cenni sui compensi per gli arbitrati .....	"	200
<b>10.</b>	<b>LE CONTESTAZIONI DELLA CONSULENZA TECNICA .....</b>	"	201
10.1.	Premessa .....	"	201
10.2.	Quali sono le contestazioni ricorrenti? .....	"	202

10.3.	Come è possibile evitare le contestazioni? .....	p.	207
10.3.1.	Un adeguato percorso metodologico.....	"	207
10.3.2.	Una formazione professionale continua, anche in campo giuridico .....	"	208
10.3.3.	Utilizzo della standardizzazione degli elaborati, dei criteri, dei metodi, dei procedimenti e loro validazione .....	"	208
10.3.4.	La dimostrabilità di tutti i passaggi della relazione e la citazione di tutte le fonti utilizzate .....	"	208
10.3.5.	Il riesame della CT e della valutazione .....	"	208
10.3.6.	La qualità generale della CT .....	"	208
10.3.7.	Le certificazioni del CT.....	"	209
10.3.8.	Ma soprattutto la consapevolezza!.....	"	209
<b>11.</b>	<b>IL PROCESSO CIVILE TELEMATICO (PCT) .....</b>	"	210
11.1.	Premessa .....	"	210
11.2.	La normativa di riferimento.....	"	210
11.3.	Quali sono gli scopi del Processo Civile Telematico.....	"	212
11.4.	Come cambia l'attività del CT (CTU / Esperto o Perito Estimativo) con l'introduzione del PCT?.....	"	212
11.5.	La terminologia utilizzata nel PCT.....	"	213
11.6.	Specifiche Tecniche e Requisiti Fondamentali .....	"	213
11.7.	Problemi Informatici con la Firma Digitale.....	"	214
11.8.	Il ReGIndE – Registro Generale degli Indirizzi Elettronici .....	"	217
11.9.	Cosa Possiamo fare con il PCT?.....	"	219
11.9.1.	Deposito Telematico.....	"	219
11.9.2.	Consultazione dei fascicoli telematici di Causa.....	"	231
11.9.3.	I pagamenti telematici.....	"	234
11.10.	Il Giuramento del CTU con l'introduzione del Processo Civile Telematico e con la nuova Legge n. 132/2015 .....	"	234
11.11.	Conclusioni .....	"	235
<b>12.</b>	<b>LA PUBBLICITÀ NELLE VENDITE GIUDIZIARIE.....</b>	"	236
12.1.	L'importanza della pubblicità nelle vendite giudiziarie.....	"	236
<b>13.</b>	<b>LA VENDITA GIUDIZIARIA DEGLI IMMOBILI .....</b>	"	240
13.1.	Premessa .....	"	240
13.2.	Le recenti riforme del Processo Esecutivo .....	"	240
13.3.	Il Tribunale di Monza: un modello di efficienza nel processo esecutivo immobiliare.....	"	242
13.4.	Aspetti pratici e vantaggi del sistema di vendite all'asta per Esecuzioni Immobiliari.....	"	247
13.4.1.	Come partecipare ad un'asta? .....	"	249
13.4.2.	Modalità della vendita.....	"	249
13.4.3.	Formalità successive all'aggiudicazione.....	"	250

13.4.4. Il decreto di trasferimento della proprietà in favore dell'aggiudicatario .....	p.	250
13.5. Tabella sinottica di tutte le fasi del procedimento esecutivo .....	"	251
<b>14. IL PUNTO DI VISTA DELLA GIURISPRUDENZA</b> .....	"	255
14.1. Premessa .....	"	255
14.2. I compensi .....	"	256
14.3. I criteri di stima .....	"	259
14.4. Il valore .....	"	262
<b>15. NOTE GENERALI, GLOSSARIO, INDICE ALFABETICO DELLE VOCI PIÙ IMPORTANTI</b> .....	"	264
– Note generali .....	"	264
– Glossario .....	"	264
– Indice alfabetico delle voci utili più importanti .....	"	267
<b>16. BIBLIOGRAFIA, SITOGRAFIA E RIFERIMENTI ON LINE ESSENZIALI</b> .....	"	271
– Arbitrato .....	"	271
– Contestazione della consulenza tecnica .....	"	271
– Compensi del Consulente Tecnico (CT) .....	"	271
– CTU .....	"	272
– Esecuzioni e procedure concorsuali .....	"	272
– Siti Web di autori e collaboratori .....	"	272
– Siti Web utili .....	"	272
– Standard di valutazione .....	"	273
– Urbanistica .....	"	273
– Valutazione immobiliare .....	"	273
<b>17. INSTALLAZIONE DEL SOFTWARE INCLUSO</b> .....	"	275
17.1. Note sul software incluso .....	"	275
17.2. Requisiti hardware e software .....	"	275
17.3. Download del software e richiesta della password di attivazione .....	"	275
17.4. Installazione ed attivazione del software .....	"	276
<b>NOTE SUGLI AUTORI</b> .....	"	278

---

## RINGRAZIAMENTI, CONTRIBUTI E COLLABORAZIONI

I ringraziamenti più sinceri a coloro che hanno contribuito e collaborato direttamente alla strutturazione e realizzazione dell'intero libro:

- Astalegale.net Spa (Pubblicità legale, Informatizzazione Procedure, Processo Civile Telematico (PCT));
- Dott.ssa Laura Arosio (Dottore Commercialista, Curatrice Fallimentare);
- Dott. Mirko Buratti (Presidente F.F. Sezione Fallimentare Tribunale di Monza);
- Dott. Alberto Crivelli (Giudice Sezione Fallimentare Tribunale di Monza);
- Avv. Chiara Garzia (Esperto in diritto immobiliare e contratti agrari);
- Avv. Umberto Grella (Avvocato Amministrativista);
- Dott. Liberato Iaconanni (Custode Giudiziario);
- Avv. Roberto Lissoni (Avvocato Civilista);
- Dott. Claudio Miele (Presidente Sezione IV Civile Tribunale di Monza);
- Arch. Fulvia Nidasio (Esperta stimatrice);
- Avv. Daniela Raco (Avvocato civilista);
- Arch. Roberto Serlenga (Esperto stimatore);
- Dott. Sergio Tremolada (Ragioniere Commercialista, Curatore, Delegato alla vendita).

I nostri ringraziamenti vanno anche a tutti coloro che hanno contribuito anche indirettamente, con la loro disponibilità, collaborazione, o semplicemente con la loro appassionata attività per la giustizia ed il settore delle Valutazioni Immobiliari, al reperimento di materiali per il libro:

- 123RF ([www.it.123rf.com](http://www.it.123rf.com)) – Autori delle immagini e titolari delle licenze per la pubblicazione;
- Associazione e-valuations (Istituto di estimo e valutazioni – Member IVSC – *International Valuation Standards Council*, Socio UNI, Membro CTS Tecnoborsa);
- Associazione Interprofessionale di Monza e Brianza;
- Astalegale.net Spa (Pubblicità Legale, Informatizzazione Procedure, Processo Civile Telematico (PCT)).

Un ringraziamento particolare e sentito a coloro che hanno collaborato direttamente alla predisposizione dei seguenti capitoli:

- Capitolo 2 – *Le procedure giudiziarie di riferimento e i soggetti interessati* – Dott. Claudio Miele, Presidente della Sezione IV Civile del Tribunale di Monza;
- Capitolo 9 – *I compensi del consulente, la liquidazione del Magistrato ed il pagamento delle spettanze* – Dott.ssa Laura Arosio (Dottore Commercialista, Curatrice Fallimentare) e Dott. Alberto Crivelli (Giudice Sezione Fallimentare Tribunale di Monza);

- Capitolo 13 – *La vendita giudiziaria degli immobili* – Dott. Mirko Buratti (Presidente F.F. della Sezione Fallimentare del Tribunale di Monza), Dott. Sergio Tremolada (Ragioniere Commercialista, Curatore, Delegato alla Vendita), Dott. Liberato Iaconianni (Custode Giudiziario);
- Capitolo 14 – *La giurisprudenza più utile sugli argomenti trattati* – Avv. Umberto Grella (Amministrativista).

Un ultimo e sentito ringraziamento ai 3 prefatori, che con attenzione e capacità hanno analizzato il lavoro svolto, mettendo in risalto contenuti, particolarità, argomenti, anche alla luce della loro importante esperienza nel settore:

- Dott. Rolando Brambilla (Dottore Commercialista, Revisore Legale, Curatore);
- Dott.ssa Alida Paluchowski (Presidente Sezione Fallimentare Tribunale di Milano);
- Prof. Avv. Gianroberto Villa (Professore Ordinario di Diritto Civile, Università degli Studi di Milano – Facoltà di Giurisprudenza).

Ci scusiamo per le inevitabili dimenticanze e mancate citazioni, anche di titoli ed esperienze, che speriamo ci verranno perdonate.

## 📌 **Note degli autori**

Le persone, Professionisti, Enti, Associazioni, Istituti, Società, ecc. citati nel volume sono stati richiamati, con le opportune informazioni, nelle note a piè di pagina dei singoli capitoli. Ovviamente nei capitoli successivi non sono state replicate le note con i soggetti già citati e documentati in precedenza. In ogni caso, ai fini di una completa informazione generale, tutti i soggetti citati sono riepilogati nel Capitolo 16 (Bibliografia, sitografia e riferimenti on line essenziali) con i loro indirizzi Web ed on line (e-mail, link, ecc.), per quanto reperibile e disponibile. Ci scusiamo anticipatamente per dimenticanze ed eventuali errori;

Per tutti i testi di terzi citati è stata verificata, per quanto possibile, l'esistenza o meno di Copyright e/o Diritti d'Autore.

Nel caso di indisponibilità di riferimenti, dimenticanze, errori o contatti manifestatisi successivamente alla pubblicazione, gli autori sono disponibili a trovare le possibili soluzioni, previo contatto alle email [dmottad@hestudio.info](mailto:dmottad@hestudio.info) e [arch@giorgioponti.it](mailto:arch@giorgioponti.it)

## PREFAZIONE

a cura del Dott. ROLANDO BRAMBILLA  
(Dottore Commercialista, Revisore Legale, Curatore)

Il tema che mi è stato proposto di commentare è davvero stimolante, quanto difficile da svolgere in modo sintetico – come mi viene richiesto – sia per la complessità della materia, che per la mancanza di un ulteriore volume, in corso di redazione, inerente i metodi di valutazione immobiliare più idonei da applicare.

Mi permetto una breve premessa critica personale; la metodologia valutativa analizzata (IVS) dimostra una volta in più la riduzione del peso della cultura europea della valutazione e l'assimilazione, generalmente acritica, dei criteri applicati negli Stati Uniti; la genesi di questo processo, che ha anche aspetti parzialmente negativi, è conseguenza della incapacità del pensiero europeo, in particolare italiano, di aggiornare i principi contabili ed i connessi criteri di valutazione immobiliare che per secoli avevano costituito un punto di riferimento riconosciuto a livello internazionale.

La globalizzazione della economia ed il “monopolio” culturale anglosassone hanno, da un lato consentito di applicare *standard* omogenei (algoritmi matematici e fisici) a livello internazionale, che sono un fattore positivo per una comprensione diffusa delle stime, essendo la matematica un linguaggio universale. Al contempo, si è sottostimata la variabile “uomo” e le caratteristiche specifiche dei singoli mercati, sotto il profilo culturale, giuridico e normativo, che hanno determinato una crisi mondiale ancora non superata.

La ricerca di *standardizzazione* che gli autori perseguono, a livello scientifico, procedurale e tecnico, in ottica di raggiungere risultati di “qualità, efficienza, stabilità delle valutazioni e consulenze” mi pare un obiettivo fondamentale da perseguire ed adottare da tutti i paesi: l'adozione di Standard Internazionali di Valutazione (IVS e EVS) **consentirà di comprendere con precisione e chiarezza** che:

- 1) Lo scopo della valutazione influenza in modo determinante il valore e il prezzo di mercato è uno solo ed è indifferente da fattori diversi dal mercato, introducendo un elemento cardine per una corretta metodologia di redazione di una consulenza;
- 2) Il glossario inserito nel volume sintetizza il significato specifico dei termini:
  - a) data di stima;
  - b) canone di mercato;
  - c) valore di investimento;
  - d) valore di liquidazione;
  - e) valore di vendita forzata;
  - f) valore di realizzo;
  - g) valore cauzionale.

Una attenzione particolare merita il Valore della vendita giudiziaria (**FJV**); finalmente, la riforma (**Legge n. 132 del 20 agosto 2015**) assorbe, attraendolo al mercato immobiliare, il significativo mondo delle procedure giudiziarie, riconoscendone l'importanza; e gli autori interpretano con chiarezza la specificità della regolamentazione introdotta, in particolare, per **la riduzione di valore di mercato** per 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 come operare per le eventuali spese condominiali.

Molto efficace è la percezione dei redattori della esigenza di applicare i metodi/procedimenti internazionalmente più comuni, *Market Comparison Approach*, *Income Approach*, *Cost Approach*, con tutte le rispettive variabili utili nella specifica valutazione, senza trascurare i criteri classici della metodologia italiana:

- 1) Valore di mercato;
- 2) Costo;
- 3) Trasformazione;
- 4) Complementare;
- 5) Sostituzione.

Tale impostazione è sagace in quanto consente una graduale assimilazione dei criteri internazionali, mantenendo – magari come metodo di controllo quando validi e significativi – criteri consolidati se supportati da dati e benchmark immobiliari adeguati.

Gli autori sottolineano, inoltre, due ulteriori aspetti importanti:

- 1) Come i principi di valutazione internazionali raccomandano di coinvolgere nel processo estimativo esperti conoscitori locali del mercato di riferimento dei cespiti da valutare;
- 2) Come il processo estimativo, soprattutto in ambito giudiziario, si collochi sempre più all'interno di una complessiva consulenza tecnica, indispensabile ai fini della valutazione e della completezza procedurale ed informativa.

In previsione della finalizzazione del prossimo volume sui metodi di valutazione, sarà, quindi, necessario non trascurare indicazioni macroeconomiche sulla evoluzione della congiuntura internazionale, che possono incidere in modo rilevante sulla validità delle valutazioni; per effetto della ormai determinante influenza dei fattori esogeni sulle economie nazionali ad esempio una concausa indiscutibile è la crisi dei *subprime* del 2008, a mio avviso non ancora superata; e quella, oggi in atto, del mercato dei produttori di energia di durata non prevedibile, nonché quella latente dei prodotti derivati speculativi, frutto di una scelta politica, determinata da una cultura prettamente finanziaria dell'economia, che considera anche gli immobili come un valore finanziario, di pronta liquidazione. In realtà un immobile, nella percezione italiana, è un bene rifugio, che risolve definitivamente e stabilmente il problema dell'uso e della disponibilità, oltre a rappresentare – fatto non coerente con l'evoluzione del mercato – una salvaguardia patrimoniale. La prevalenza della cultura finanziaria americana considera, invece, l'immobile un *asset* strumentale, oggetto di continuo rinnovamento tecnologico ed edilizio (e di occupazione temporanea) quindi con una vita utile molto ridotta (si veda la definizione assiomatica del concetto di deprezzamento degli immobili indicati dall'Unione Europea degli Esperti Contabili).

Un recupero del teorema di Nicolaij Kondratiev sui cicli economici (sviluppo, consolidamento, euforia finanziaria e depressione primaria o secondaria) forse non sarebbe da scartare. Particolarmente la depressione secondaria ha come sintomi: bassa inflazione, interessi sul debito

in calo, materie prime al minimo, surplus di liquidità (proprio quanto succede in buona parte dell'Europa e, a mio avviso, in Italia).

Un capitolo di rilievo che certamente sarà introdotto in un'altra edizione, o in un nuovo volume degli stessi autori, dovrebbe indicare la struttura operativa necessaria per effettuare questa attività specifica e complessa. I mercati anglosassoni dispongono di *corporation* bancarie, di revisione, contabili, legali competenti nelle diverse specializzazioni. Mi pare che in Italia i professionisti con tali caratteristiche non siano molti. Quindi sarà quantomeno utile creare dei team multidisciplinari in grado di effettuare pratiche tanto complesse, che richiedono qualifiche professionali molto elevate ed un training adeguato per acquisire le qualifiche e gli accreditamenti indicati dagli autori nel volume.

*Rolando Brambilla*



## PREFAZIONE

a cura della Dott.ssa ALIDA PALUCHOWSKI  
(Presidente Sezione Fallimentare Tribunale di Milano)

Dovendo lasciare il foro monzese e la sezione esecuzioni e fallimenti alcuni mesi fa, per assumere la presidenza della sezione fallimentare di Milano, sapevo che avrei rimpianto presto le caratteristiche tipiche e proprie dei suoi operatori migliori: serietà, efficienza, pragmaticità, creatività ed impegno.

Il volume di cui mi è stata chiesta la prefazione è l'esempio lampante di queste doti, non solo perché è stato redatto da due dei più attenti ed impegnati periti con i quali in questi 14 anni ho collaborato, ma perché esprime proprio quello che di regola trovo auspicabile in un professionista che redige elaborati funzionali alla risposta ai quesiti di giustizia ed in particolar modo a quelli valutativi imposti dalla normativa sulle esecuzioni, più volte rivista ed ancora oggi nel mirino di una imminente riforma i cui principi sono stati approvati pochi giorni fa dal Consiglio dei Ministri. Come noto l'introduzione dell'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione ha trasformato la più semplice e piana delle perizie in un elaborato complesso e articolato, in grado di rispondere a molteplici quesiti che vanno oltre quelli valutativi, riguardando aspetti giuridici ed amministrativi, i vincoli, lo stato di inquinamento o meno dei suoli, persino la completezza della documentazione che servirà poi per il trasferimento di proprietà valido ed efficace.

Ecco perché è particolarmente utile per un operatore e non solo per il perito, ma anche per gli avvocati ed i magistrati, esaminare il volume che traccia delle linee guida semplici, complete, propositive, per Esecuzioni Immobiliari, Procedure Concorsuali, Cause Civili ed ha pure degli accenni agli Arbitrati.

L'obiettivo di guidare il Consulente Tecnico (CT), in modo sequenziale, pratico e completo nello svolgimento della sua attività e nella perizia estimativa attraverso un percorso costruito sulla base dell'esperienza degli autori e di molti Giudici e loro Ausiliari nonché di legali che operano nel settore è pienamente e felicemente raggiunto.

Il testo è corredato di continui richiami normativi e giurisprudenziali, aggiornati sino alla fine del 2015, utili per la facile consultazione e per ogni approfondimento necessario.

Di particolare interesse per i Magistrati, come me, sono i Capitoli 5 (*La normativa e le formalità*), 6 (*Le operazioni peritali e le attività del Perito e CT*) e 8 (*La relazione estimativa immobiliare*). In essi, infatti, ho trovato tracciate con chiarezza espositiva ed organizzazione del pensiero le linee guida che consentono una standardizzazione del percorso consulenziale e peritale, riprendendo esperienze consolidate e nuove di particolare importanza ed interesse. L'esposizione consente la disamina dei temi fondamentali che consentono al giudice ed al curatore o delegato di ottenere, da ogni CEG, tutte le informazioni necessarie per la loro attività

di propulsione e cura delle procedure esecutive o fallimentari e per sostenere ed articolare le decisioni relative.

Non va dimenticato nemmeno il Capitolo sul Processo Civile Telematico (PCT) che si configura come un utilissimo ausilio sia per la scelta del supporto informatico (Punto di accesso, firma digitale, ecc.) sia per la compilazione della relazione peritale, il deposito, il download degli atti presenti nel fascicolo, ecc..

La struttura è quasi manualistica e molto pratica, tuttavia, essa non va a discapito della necessaria “scientificità” dei processi estimativi, compatibilmente con la natura disciplinare e dottrinale della materia dell’estimo.

L’intento del volume, infatti, è dichiaratamente anche quello di contribuire ad un complessivo elevamento della qualità delle Consulenze Estimative Giudiziarie (CEG) indispensabile per una azione di giustizia sempre più rapida ed efficace, dove le esecuzioni stanno assumendo un ruolo centrale nel recupero di credibilità del Paese Italia in sede europea quanto ai modi e tempi di recupero degli investimenti. In tal senso è interessante perciò la proposta di formazione continua dei CEG e di una certificazione sulle loro abilità, conoscenze e competenze, almeno di livello nazionale.

Un volume, quello che segue, quindi, certamente dal taglio operativo, ma completo e con uno standard alto che potrà essere estremamente utile anche per i Magistrati come strumento di supporto e di approfondimento della conoscenza dell’attività dei loro Consulenti Tecnici, consentendo anche di comprendere anche le inevitabili criticità.

*Alida Paluchowski*

## PREFAZIONE

a cura del Prof. Avv. GIANROBERTO VILLA

(Professore Ordinario di Diritto Civile, Università degli Studi di Milano – Facoltà di Giurisprudenza)

Tra i tanti problemi di difficile soluzione, la nostra epoca pone anche questo: la complessità della tecnica e l'elevata specializzazione del sapere richiedono indagini sempre più approfondite ed esperte su molti aspetti rilevanti nella decisione di una lite; allo stesso tempo, la società preme affinché quella decisione sia presa in tempi rapidi e, se possibile, in modo definitivo.

Alla prima parte della questione si pone rimedio seguendo uno schema consolidato e si affidano valutazioni tecniche sempre più difficili ad esperti del settore che operano come consulenti del giudice (o dell'arbitro); ma, se non si vuole che le decisioni diventino approssimative, poco accurate e, perciò, tendenzialmente dominate dal caso, alla seconda parte del problema si può rispondere solamente perfezionando competenze e metodi che siano capaci di assicurare elevati standard nell'attività dei consulenti e di produrre percorsi lineari e risultati che, se saranno convincenti e privi di errori, metteranno il processo al riparo da inciampi, ripensamenti e contestazioni e, con essi, da molte delle cause che lo rallentano.

Il lavoro di Giorgio Ponti e Dario Mottadelli fornisce un prezioso contributo proprio guardando a questa seconda linea di intervento. Esso nasce dalla pluridecennale esperienza maturata sul campo (ma con piena consapevolezza teorica) dai due autori; è dunque un lavoro lodevolmente orientato dalla prassi e alla prassi e che, proprio per questa sua caratteristica, si muove entro le linee proprie del nostro sistema giuridico, nel quale il consulente tecnico è un ausiliario del giudice, e non, come in altri sistemi, un *expert witness* chiamato a supporto da una parte e posto in contraddittorio con il testimone tecnico dell'altra. La nostra tradizione processuale è nel senso descritto dagli Autori ed essi correttamente si attengono a quella prospettiva, offrendo al lettore molteplici spunti di soluzione per i problemi che proprio in quella prospettiva emergono.

In questo contesto, se si vuole individuare un concetto di sintesi nel libro, credo che esso debba essere ritrovato nel forte richiamo alle esigenze di trasparenza del procedimento e verificabilità dei suoi esiti.

Si tratta di nozioni ricche di implicazioni, perché trasparenza e verificabilità significano rispetto del contraddittorio tra le parti e, quindi, del loro diritto di difesa; significano poi scelta di un metodo che denunci i propri assunti e il suo sviluppo, consentendo così al giudice di vagliare la logica intrinseca della consulenza, secondo l'unica realistica accezione che in un mondo ad altissima tecnologia si può assegnare al suo ruolo di "*peritus peritorum*"; significano poi necessità di enunciare con chiarezza le fonti da cui la consulenza trae dati e valutazioni, rendendo così verificabile (o falsificabile, se vogliamo scomodare nobili riferimenti epistemologici) l'operato del consulente e quindi scientifica la sua attività.

Questi principi sono richiamati più volte nel libro nell'intento di fornire una guida consapevole quando l'indagine abbia ad oggetto l'ambito professionale in cui abitualmente si muovono gli autori, ovvero la stima degli immobili; in questo senso l'opera è dunque un lavoro di specialisti per specialisti, ma non avrebbe profondità di visione una lettura che confinasse a quello specifico tipo di consulenza gli spunti che se ne traggono.

In realtà, i concetti di fondo a cui ho fatto cenno poco sopra trascendono la stima nel campo immobiliare e si pongono come riferimenti generali in tutti i casi in cui la complessità tecnica delle questioni rende inevitabile l'intervento degli esperti di un determinato settore.

Ciò è particolarmente utile in un momento in cui evoluzioni recenti testimoniano la sempre maggiore importanza acquisita dalla consulenza tecnica nel processo. Gli autori ricordano opportunamente la dettagliata disciplina riservata alla consulenza nell'ambito dell'espropriazione forzata immobiliare, nella quale indicazioni precise sugli elementi di valutazione si accompagnano all'intento di accelerare le operazioni e quindi la conclusione di un meccanismo centrale per la tutela del credito; ma accanto a ciò, si possono segnalare altri sviluppi che sottolineano l'importanza del tema nel panorama attuale.

Da una parte, si può richiamare l'opinione che è venuta consolidandosi nella giurisprudenza per cui, accanto ad una consulenza "deducente", nella quale il consulente è legato alle prove già offerte dalle parti, si può configurare una consulenza "percipiente", nella quale il perito è legittimato a ricercare elementi di fatto ulteriori, se in assenza di questi la valutazione che gli è rimessa risulterebbe impossibile: si tratta, in buona sostanza, di un allargamento delle maglie in cui la consulenza è stata tradizionalmente fatta operare e rappresenta il pragmatico assorbimento di una constatazione empirica, ovvero che la complessità della ricostruzione dei fatti, propria di un mondo tecnicamente sofisticato, richiede strumenti di indagine così evoluti, da impedire in concreto una completa offerta delle prove ad opera delle parti.

Dall'altra parte, la consulenza condivide analoghi problemi anche nel procedimento arbitrale, tanto che la Camera Arbitrale di Milano in questi ultimi mesi ha promosso incontri e consultazioni allo scopo di elaborare un protocollo volto a dare uniformità e punti di riferimento comuni all'attività dei consulenti tecnici, andando alla ricerca di metodi e procedure dirette a garantire il contraddittorio, la trasparenza e la verificabilità; ciò sottolinea l'opportunità della scelta degli Autori di includere anche l'arbitrato nel panorama indagato dalla loro opera.

Emerge insomma un parallelo evolversi del ruolo del consulente e dei procedimenti e metodi a cui deve ispirarsi la sua attività; esso riflette la contestuale crescita di importanza, ma anche di responsabilità, assunta dall'esperto e, per conseguenza, la crescita degli standard di professionalità che a questi sono richiesti; consapevole di ciò, il libro procede lungo questa via, offrendo a quanti lo consulteranno utili direttive e importanti suggerimenti.

*Gianroberto Villa*

## INTRODUZIONE ED ABSTRACT

### Quali novità?

Le fonti consolidate e sempre più ampie di dati disponibili e comparabili del mercato immobiliare, gli *International Valuation Standards* (IVS), il **Processo Civile Telematico** (PCT), la **nuova Legge n. 132/2015** (*Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria*), la **necessità di un rapporto costante di tutti soggetti coinvolti** (dalle fasi iniziali sino a quelle conclusive della Procedura), la copiosa giurisprudenza del settore, l'informatizzazione dei processi e delle attività dei Periti/Consulenti Tecnici **stanno profondamente rinnovando e modificando** la metodologia ed i contenuti della Consulenza Estimativa Giudiziaria (CEG), nonché la sua **certificazione in Italia** (Norma UNI 11558:2014). **La CEG è una consulenza tecnica ampia che contiene una stima immobiliare**, come sarà adeguatamente esposto e motivato nel libro.

Sono sempre più frequenti, inoltre, le **contestazioni delle Perizie e delle CTU** nonché le **problematiche per la liquidazione e gestione dei compensi** (soprattutto dei pagamenti!).

Tutto ciò richiede un approfondimento ed una specifica preparazione ed esperienza di **tutti i soggetti coinvolti in una Procedura Giudiziaria immobiliare** ed in particolare dei Consulenti Tecnici (CT).

Il libro tratta, **con una struttura di linee guida propositive**, tutti gli argomenti fondamentali che un Consulente Tecnico deve conoscere per predisporre e gestire una CEG con **abilità, capacità e competenza** ed in particolare:

- Le procedure giudiziarie di riferimento per la CEG;
- I requisiti delle norme UNI 11558:2014 e 11612:2015 sul *property value*, le certificazioni dei CT e la stima sul valore di mercato degli immobili;
- Albi dei CT, iscrizione telematica, associazioni, siti web utili;
- Le formalità (dall'incarico al deposito);
- Le operazioni peritali standard;
- Gli Standard Internazionali e Nazionali di Valutazione (IVS);
- La relazione estimativa immobiliare;
- La gestione dei compensi;
- Le contestazioni della CT;
- Linee guida pratiche per il Processo Civile Telematico (PCT);
- La pubblicità e la vendita giudiziaria.

### A chi è destinato il libro?

Questo libro vuole essere, soprattutto, **uno strumento di lavoro operativo per gli ausiliari tecnici** dei Giudici (**Ingegneri, architetti, geometri, periti**) chiamati a svolgere incarichi di

CEG presso i Tribunali, ma anche per **arbitrati rituali** (assimilabili ad una procedura giudiziaria di primo grado).

Tuttavia il libro è strutturato per essere **uno strumento utile anche per gli altri ausiliari del Giudice**, o assimilabili, che intervengono normalmente nelle procedure giudiziarie esecutive o amministrative (Curatori fallimentari, Commissari giudiziali, Commissari Liquidatori e Straordinari, Custodi giudiziari, Delegati alla vendita, ecc.).

Infine gli **stessi Giudici**, non solo delle Sezioni Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari, potranno trovare utili informazioni sull'attività tecnica dei loro consulenti esperti e sulle problematiche relative allo svolgimento del loro lavoro.

### **Come è strutturato e supportato il libro?**

La struttura del libro, la sua sintassi ed il lessico sono **i più semplici ed immediati possibili**: alla portata di tutti e senza paradigmi troppo complessi; il tutto, ovviamente, senza rinunciare alla necessaria "scientificità" ed articolazione tecnico operativa richiesta dall'argomento.

*"La semplicità è la sofisticazione ultima"* – Leonardo Da Vinci.

Il libro, inoltre, **non vuole essere una semplice fotografia** di norme e procedure ma si configura come un insieme di **linee guida semplici, complete, propositive basate su best practices**, anche degli stessi autori.

Si tratta di un "Volume base" a cui seguiranno altri volumi, già programmati, sui diversi temi trattati, adeguatamente ampliati.

Il libro sarà anche alla base di una serie di corsi di formazione on site nelle diverse Province Italiane ed on line, con Webinar e video corsi.

La programmazione dei Corsi di Formazione, on site ed on line, nonché il Forum saranno implementati, appena possibile, su un portale web con un avviso di pubblicazione sui siti web degli autori ([www.hestudio.com](http://www.hestudio.com) e [www.giorgioponti.it](http://www.giorgioponti.it)).

Nel libro sono indicati documenti e tabelle elettroniche che saranno accessibili e scaricabili con il servizio **G-cloud** dell'Editore ([www.grafill.it](http://www.grafill.it)), ovviamente per gli acquirenti del volume.

## CAPITOLO 1

## DEFINIZIONE, SCOPO E CONTENUTI DELLE CONSULENZE ESTIMATIVE IN AMBITO GIUDIZIARIO (CEG)



### 1.1. Premessa e prima definizione di CEG

La Consulenza Estimativa in ambito Giudiziario (CEG) **non è una semplice perizia di stima, ma è l'insieme di tutte le attività che il Consulente Tecnico Estimativo deve effettuare nell'ambito di una procedura giudiziaria.**

Lo scopo della Consulenza Estimativa varia in relazione alle procedure giudiziarie per cui è richiesta.

La procedura esecutiva, così come quella fallimentare (e similari), nasce a seguito di un'azione promossa da uno o più creditori che vantano un credito nei confronti di un soggetto debitore; l'azione è mirata al soddisfacimento del credito mediante la vendita degli immobili pignorati o facenti parti del patrimonio dal fallimento. In questo contesto l'attività principale del perito è quella di stimare l'immobile o gli immobili oggetto di procedimento giudiziario nell'ottica di vendita all'asta.

Nel caso del Concordato Preventivo, il debitore tenta un accordo con i creditori al fine di evitare la procedura fallimentare. In questo caso l'attività principale del Consulente Tecnico ed Estimativo è quella di determinare un valore patrimoniale degli immobili di proprietà del debitore, l'ottica è sempre quella di vendere gli immobili, ma in un tempo e con delle modalità differenti rispetto a quelle di un'asta giudiziaria.

Nelle Cause Civili la Consulenza Estimativa è differente a seconda del quesito formulato dal Giudice; nella sostanza l'attività del Consulente Tecnico è quella di valutare gli immobili in un'ottica che solitamente non è quella di vendita, ma in relazione al quesito posto.

Va detto, poi, che in questo libro ci occuperemo prevalentemente delle Consulenze Estimative nell'ambito delle procedure esecutive o fallimentari (e similari); in questo quadro potremmo affermare, quantomeno in prima analisi, che lo scopo della CEG è quello di *consentire alla Procedura Giudiziaria di vendere i beni, pignorati o a compendio del fallimento, attraverso la redazione di una Relazione Estimativa.*

Questa definizione è però ancora molto generica, per integrarla proviamo ad elencare tutte le attività che compongono una CEG:

- 1) Costruire e mantenere un rapporto fiduciario con il Giudice;
- 2) Collaborare con gli altri Ausiliari nominati dal Giudice;
- 3) Informare prontamente, se necessario, le Parti del proprio operato;
- 4) Raccogliere ed analizzare dati e documenti relativi agli immobili oggetto di stima;
- 5) Redigere una Relazione Estimativa **completa e trasparente**, secondo le direttive definite dall'art. **173-bis disp. att. CPC** (*Disposizioni attuative del Codice di Procedura Civile*)

– Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto) integrate ed ampliate dal quesito formulato dal Giudice;

- 6) Operare in conformità al Processo Civile Telematico (PCT);
- 7) Collaborare con i soggetti che si occupano della pubblicità delle vendite giudiziarie;
- 8) Assistere, per quanto possibile, i potenziali partecipanti all'asta che necessitano di informazioni aggiuntive rispetto a quelle indicate nella Relazione Estimativa o che desiderano solamente interloquire;
- 9) Aggiornarsi e formarsi costantemente al fine di poter assolvere all'incarico in modo sempre più efficace, efficiente e completo;
- 10) Promuovere attraverso il proprio operato la qualità delle Consulenze Estimativa in ambito Giudiziario e del mercato immobiliare giudiziario in genere.

È quindi evidente che l'attività del Consulente Estimativo non si conclude con i compiti di cui all'art. 173-*bis* disp. att. CPC ed il deposito della perizia, ma prosegue fino alla fine della procedura giudiziaria, ovvero fino a quando gli immobili stimati non saranno venduti all'asta, e prosegue anche oltre con la Formazione Continua e con la promozione del sistema giustizia: questo ci porta ad articolare ulteriormente le nostre riflessioni sulla CEG.

Prima di procedere nell'analizzare la CEG nel dettaglio è importante, però, soffermarci sull'entità del fenomeno delle esecuzioni immobiliari e dei fallimenti in Italia.

Dagli ultimi dati pubblicati dal Ministero di Giustizia i procedimenti pendenti per esecuzioni immobiliari<sup>1</sup> sono aumentati da 209.837 nel 2009 a 255.567 nel 2012 come evidente nel seguente grafico:



<sup>1</sup> Fonte: Dipartimento organizzazione giudiziaria – Direzione Generale di Statistica (e-mail: [statistica@giustizia.it](mailto:statistica@giustizia.it) – [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it)).

Stessa sorte si rileva anche per i fallimenti, anche se con numeri più contenuti, da 11.606 nel 2009 a 16.615 nel 2012. Si tratta quindi di un fenomeno assolutamente rilevante soprattutto in questi anni di crisi economica che ha colpito l'intero Paese.

Dalla documentazione disponibile presso il Portale dei Servizi Telematici del Ministero di Giustizia<sup>2</sup>, si rileva che in base alle informazioni raccolte presso le cancellerie, il tribunale più veloce conclude la procedura nell'arco di 19/20 mesi, mentre quello più lento impiega 43 mesi<sup>3</sup>, il dato medio nazionale si attesta a 32 mesi.

La stessa fonte suddivide tale periodo in tre fasi:

- 1) Attivazione;
- 2) Vendita;
- 3) Chiusura.

In particolare i tempi previsti per la fase di vendita sono pari a 24 mesi di media; ciò significa che dal momento in cui un immobile viene messo in vendita all'asta la prima volta trascorrono in media 2 anni prima che tale immobile venga aggiudicato; la fase di vendita inizia quasi immediatamente dopo che il Consulente Estimativo deposita la propria relazione di stima.

Considerato che l'attività del Consulente Estimativo non si conclude con il deposito della Relazione Estimativa, ma prosegue fino alla vendita degli immobili all'asta, la domanda che ci dobbiamo porre è se tra le cause che provocano un dilatamento eccessivo dei tempi di vendita, e delle procedure giudiziarie in genere, non ci sia anche una responsabilità del Perito Estimativo.

## **1.2. Lo scopo della Relazione Estimativa**

La Relazione Estimativa, comunemente definita "perizia di stima", è uno dei principali prodotti della CEG.

Si tratta di un documento di sintesi che ha lo scopo principale di guidare il lettore a comprendere completamente e con facilità gli aspetti tecnici, giuridici, amministrativi e valutativi dell'immobile oggetto della procedura giudiziaria.

La Relazione Estimativa, è utilizzata da diversi soggetti:

- 1) Giudici;
- 2) Ausiliari del Giudice (Custodi Giudiziari, Curatori Fallimentari, Amministratori Giudiziari, Delegati alla vendita);
- 3) Parti in causa;
- 4) Potenziali acquirenti all'asta.

Il punto di vista di ognuno di questi soggetti è differente; la relazione estimativa, quindi, dovrà dare risposte, con completezza e chiarezza, ad ogni lettore:

- 1) Il Giudice dovrà ottenere dal proprio Ausiliario Tecnico tutte le informazioni utili e necessarie per il proseguimento della procedura giudiziaria;

---

<sup>2</sup> <https://pst.giustizia.it>.

<sup>3</sup> Fonte: L'impatto del PCT sulle esecuzioni e i fallimenti – prime valutazioni di impatto sulle procedure esecutive individuali immobiliari e concorsuali derivanti dall'introduzione del PCT e dagli interventi di miglioramento organizzativo. Fonte sito internet <http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/LimpattodelPCT.pdf>.

- 2) Il Creditore cercherà le informazioni che tutelano la possibilità di riscossione del proprio credito in tempi certi e senza eccessive penalizzazioni;
- 3) Il Debitore verificherà che i propri diritti siano garantiti, ovvero che tutto il procedimento giudiziario, compresa la Consulenza Estimativa, segua un adeguato percorso di equità;
- 4) Gli altri Ausiliari del Giudice dovranno poter disporre delle informazioni necessarie per assolvere al proprio incarico;
- 5) I potenziali acquirenti all'asta dovranno ritrovare nella Consulenza Estimativa tutte le informazioni tecniche necessarie che li sostengano e rassicurino nella scelta di acquistare un immobile all'asta;
- 6) Le Parti, in una Causa Civile, inoltre dovranno poter comprendere agevolmente gli input tecnici del CTU e le sue valutazioni.

Le competenze tecniche, giuridiche ed amministrative dei diversi soggetti sono, ovviamente, differenti:

- 1) Il Giudice e/o gli Ausiliari dello stesso sono soggetti fortemente “esperti” ed in grado di leggere un documento molto tecnico come la Relazione Estimativa;
- 2) I Creditori sono generalmente abbastanza competenti (tranne il caso di privati e piccole Società) e sono molto interessati affinché l'immobile venga venduto all'asta;
- 3) Il Debitore è un soggetto generalmente non informato e competente, ma solitamente non particolarmente coinvolto direttamente;
- 4) I potenziali acquirenti all'asta sono invece, generalmente, soggetti non competenti, in quanto non conoscono i meccanismi delle procedure giudiziarie e non hanno, spesso, una conoscenza tecnica, giuridica ed amministrativa, ma sono fortemente interessati all'acquisto dell'immobile;
- 5) Le Parti, nelle cause civili, sono molto interessate, non competenti, ma informate dai propri legali.

La Relazione Estimativa ha, quindi, lo scopo di rappresentare tutte le caratteristiche tecniche, giuridiche, amministrative e valutative dell'immobile oggetto di stima; i procedimenti tecnici ed estimativi adottati, le assunzioni effettuate, i vincoli tecnici e giuridici presenti e le eventuali condizioni limitanti a cui l'immobile è sottoposto devono essere esposti con chiarezza e semplicità di lettura in modo da condurre il lettore alla completa conoscenza dell'immobile senza che si inneschi, possibilmente, nessun tipo di dubbio o indecisione.

La Relazione Estimativa deve essere in sintesi:

- 1) Completa;
- 2) Trasparente;
- 3) Leggibile;
- 4) Accessibile;
- 5) Credibile;
- 6) Dimostrabile;
- 7) Di promozione commerciale.

La Relazione Estimativa così come l'intero operato del Consulente Estimativo deve essere di *qualità e promuovere la qualità* delle procedure e delle vendite giudiziarie.

### 1.3. Il valore di stima

Elemento centrale della Relazione Estimativa è sicuramente il “valore di stima”.

Si tratta, in realtà, di una definizione molto generica in quanto esistono molte tipologie di valore: valore di mercato, valore d’uso, valore di investimento, valore speciale, valore cauzionale, valore di realizzo, valore di liquidazione, valore assicurabile e altri; generalmente, comunque, si parla di valori di mercato e valori di diversi dal valore di mercato.

La circostanza che l’immobile stimato sarà oggetto di una vendita – anche se giudiziaria – ci porta a ipotizzare che il valore di stima che il Perito deve determinare sia quello di mercato o più esattamente il **Valore di Mercato**:

---

*«Secondo il 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 il Valore di mercato è «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.»».*

---

Gli Standard Internazionali di Valutazione l’*International Valuation Standard (IVS)* e l’*European Valuation Standard (EVS)* definiscono il valore di mercato con parole differenti, ma che esprimono sostanzialmente lo stesso concetto<sup>4</sup>.

---

*«[...] l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto [...]».*

---

Alte definizioni di valore di mercato facevo espressamente riferimento al fatto che il valore è il più probabile tra i prezzi, questo ci porta alla conclusione che per la stima del valore di mercato è necessario disporre dei prezzi di vendita. Purtroppo questa notazione non è presente nella definizione promossa dal *Regolamento (UE) n. 575/2013*.

È importante precisare la **differenza tra valore e prezzo**: Il valore è un concetto previsionale che non si è ancora manifestato mentre il prezzo è la quantità di moneta già corrisposta per l’acquisto di un immobile.

---

*« [...] alla data della valutazione [...]».*

---

La data della stima è un elemento fondamentale di ogni valutazione: il valore di mercato di un immobile potrebbe variare con il variare del tempo. La crisi finanziaria che ha colpito il nostro Paese ha avuto importanti ripercussioni su tutti i settori dell’economia, compreso quello immobiliare; abbiamo assistito ad una forte diminuzione dei prezzi di vendita degli immobili, e ciò significa che lo stesso immobile, stimato prima del 2006, potrebbe avere oggi un valore, al netto dell’inflazione, inferiore.

Il mercato immobiliare ha sempre avuto un andamento ciclico alternando momenti di recessione a momenti di forte espansione.

---

<sup>4</sup> Si rimanda alle specifiche definizioni: IVS 1 3.1, EVS §4.10 e Tecnoborsa CdVI §2.2.

---

*«[...] in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato [...]».*

---

Motivazione, indipendenza e non condizionamento dei soggetti, acquirente e venditore, sono elementi di garanzia per i meccanismi economici della domanda e dell'offerta.

---

*«[...] dopo un'adeguata promozione commerciale [...]».*

---

La definizione del valore di mercato precisa che la domanda e l'offerta devono incontrarsi nelle condizioni migliori possibili: il tempo è necessario affinché il maggior numero di soggetti potenziali acquirenti possano venire a conoscenza dell'opportunità di acquistare un immobile; anche l'attività di marketing deve essere adeguata affinché essa possa raggiungere in maniera capillare tutti i soggetti potenziali acquirenti.

---

*«[...] nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».*

---

L'ultimo periodo della definizione di valore di mercato indica espressamente che non devono esserci delle condizioni soggettive, del venditore o dell'acquirente, che possano influenzare in qualsiasi modo l'incontro tra domanda ed offerta.

Dalla definizione prevista è evidente che il Valore di Mercato non è assolutamente influenzato da nessun elemento estrinseco al mercato stesso.

In base a quanto sopra indicato, è evidente che la definizione di valore di mercato non è adattabile al caso giudiziario anche in considerazione del fatto che i dati statistici relativi alle vendite giudiziarie evidenziano in modo marcato come il prezzo di aggiudicazione all'asta sia inferiore al valore di mercato; ciò significa che se lo stesso immobile venisse posto in vendita attraverso un'asta giudiziaria, sarebbe venduto ad un prezzo inferiore a quello ottenibile attraverso una vendita consensuale tra le parti.

Le vendite giudiziarie sono influenzate negativamente da diversi fattori, ma tutti riconducibili ad una certa mancanza di fiducia e conoscenza in questo tipo di canale di vendita immobiliare:

Tra gli elementi che influenzano negativamente il mercato immobiliare giudiziario vi sono:

- 1) Scarsa conoscenza da parte della maggior parte degli acquirenti del mercato immobiliare giudiziario (ristrettezza del mercato);
- 2) Assenza di un intermediario nella vendita come ad esempio un agente o un consulente immobiliare che facilita il contatto tra domanda ed offerta;
- 3) Scarsa possibilità di visionare adeguatamente l'immobile prima dell'asta;
- 4) Limitato tempo utile per decidere se acquistare l'immobile: la data dell'asta è fissata a priori indipendentemente dall'interesse di potenziali acquirenti;
- 5) Diversa fiscalità rispetto all'acquisto tra privati in quanto le imposte di registro, ipotecarie e catastali devono essere calcolata sul prezzo di aggiudicazione e non sul valore catastale;
- 6) Assenza di garanzie per vizi occulti non determinabili, per ovvi motivi, dal Perito Stimatore;

- 7) Mancata trattabilità del prezzo, l'aspettativa di poter avere un ribasso del prezzo provoca spesso uno slittamento della vendita all'asta successiva con conseguenze in termini di tempo e di revisione del prezzo base d'asta fino al 25%;
- 8) Spese condominiali, se presenti, spesso non pagate dal debitore;
- 9) Indisponibilità immediata dell'immobile alla data dell'asta;
- 10) Meccanismi di partecipazione all'asta poco conosciuti (vendita con incanto o senza incanto);
- 11) Il versamento del saldo deve avvenire in tempi ristretti, tempistiche spesso non adeguate per il completamento della pratica necessaria per l'ottenimento di un finanziamento ipotecario.

Esistono però anche elementi che influenzano positivamente il mercato immobiliare delle aste giudiziarie:

- 1) L'esistenza di una consulenza tecnica completa che affronta ed analizza con obiettività e terzietà tutti gli elementi tecnici dell'immobile in modo che l'acquirente possa acquistare l'immobile consapevolmente;
- 2) L'atto di trasferimento non è oneroso in quanto non devono essere corrisposte spese notarili;
- 3) L'assenza di commissioni da riconoscere agli agenti immobiliari o ulteriori intermediari.

Gli elementi sopra esposti ci portano a definire quindi un valore differente da quello di mercato o meglio un valore di mercato in condizioni differenti, valore che in questo libro chiameremo di vendita giudiziaria (**FJV – Forced Judicial Value**).

Fino ad oggi la normativa italiana non ha mai messo in contatto il mondo delle procedure giudiziarie con il reale mercato immobiliare; con l'approvazione del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 (in *Gazzetta Ufficiale* n. 147 del 27 giugno 2015; in vigore in pari data, poi convertito con modificazioni nella Legge 6 agosto 2015, n. 132, pubblicata su *Gazzetta Ufficiale* 20 agosto 15, n. 132 – s.o. n. 50, in vigore dal 21 agosto 2015) è stato modificato l'articolo **568 CPC**; con tale modifica vengono indicati espressamente i valori che devono essere inseriti in una CEG:

---

*«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.»*

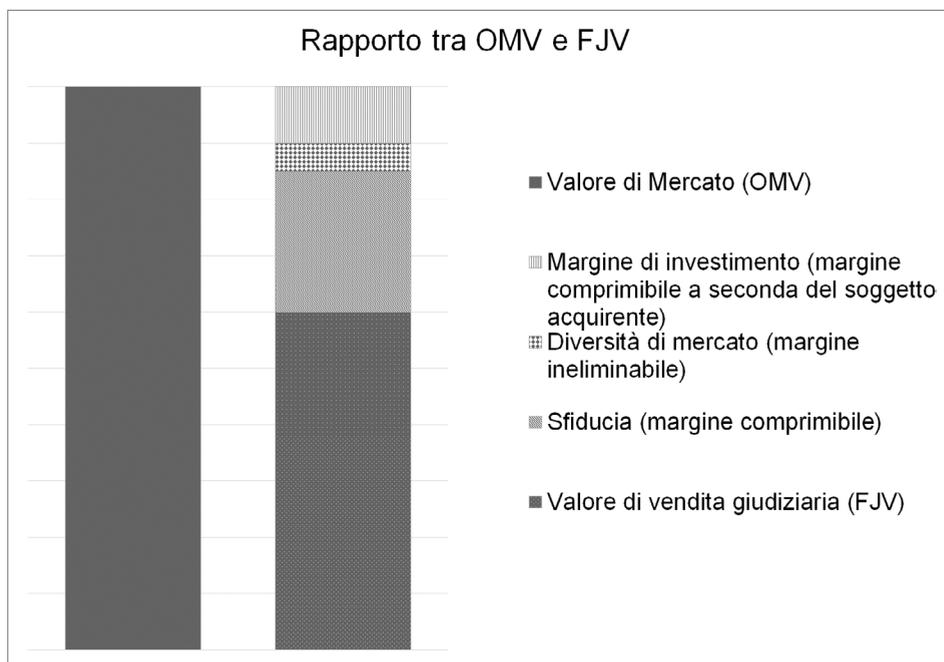
---

Appreziamo sicuramente lo sforzo fatto dal Legislatore nell'introdurre con chiarezza che devono essere stimati due valori, il primo denominato il Valore di Mercato ed il secondo derivante dalla sottrazione dal valore di mercato di una quota dovuta ad alcuni elementi, ma certamente avremmo preferito che venisse fatto esplicito riferimento agli Standard Internazionali di Valutazione, criteri internazionali standardizzati fin dal 1985 con la prima pubblicazione degli IVS.

In questo libro non abbiamo la pretesa di dare una definizione esaustiva del valore di vendita giudiziaria (FJV), ma ci limitiamo ad abbozzare una descrizione sulla quale potrebbe poi formarsi una discussione da parte degli stessi soggetti che operano sugli Standard Internazionali di Valutazione.

*«Il Valore di vendita giudiziaria **FJV** è il più probabile valore, alla data della stima, al quale una determinata proprietà immobiliare può essere aggiudicata, attraverso un'asta giudiziaria, in un tempo definito e stabilito, durante il quale la parte acquirente possa acquisire la maggior parte delle informazioni soprattutto attraverso la Consulenza Estimativa prodotta dal CT.»*

Nell'immagine seguente una rappresentazione grafica dei concetti sopra esposti.



In molti libri scritti da autorevoli autori vengono proposti modelli di calcolo del valore di vendita giudiziaria, che ricorrono all'uso di formule di matematica finanziaria. Noi riteniamo che il problema sia molto più complesso e che dipenda da molti elementi esogeni all'immobile ed al mercato immobiliare; elementi spesso non eliminabili o contabilizzabili. In sostanza i due mercati immobiliari, giudiziario e tradizionale, sono paralleli e quindi difficilmente confrontabili tra loro.

Una soluzione positiva del valore FJV sarà possibile solamente quando non saremo costretti a calcolarlo attraverso una elaborazione del valore di mercato OMV, ovvero consultando direttamente i reali prezzi di aggiudicazione delle vendite giudiziarie passate.

Il tema del calcolo del valore FJV è molto interessante e complesso e ci proponiamo fin da ora di raccogliere e commentare tutti i vari procedimenti proposti e consuetudini attuate nei vari tribunali in un volume specifico già in programmazione.

È prassi consolidata, ad esempio presso il Tribunale di Monza, che tale abbattimento sia del 25%; questo significa immaginare un immobile in vendita direttamente all'asta successiva.

Il valore FJV viene tradizionalmente indicato anche come Prezzo a Base d'Asta (PBA): definizione non particolarmente gradita ai sottoscritti autori, in quanto il termine *valore* identifica una previsione, mentre il termine *prezzo* identifica l'importo esatto di una transazione che, al momento della stima, non è ancora avvenuta.

Ci sembra interessante concludere questo paragrafo con una domanda provocatoria, fatta esclusivamente per stimolare una discussione su questo interessante tema: qualora un immobile non venisse venduto alla prima asta significa che il valore stimato dal Perito non è esattamente il valore FJV, ma un valore più elevato?

Maggiori approfondimenti sulle differenze tra valore OMV e valore FJV verranno, comunque, esposti nel Capitolo 8 (*La Relazione tecnica ed Estimativa Giudiziaria – REG*).

Proviamo, comunque, ad elaborare una piccola riflessione che approfondiremo poi successivamente: a causa della forte contrazione del mercato immobiliare e della deriva sociale di alcuni quartieri, soprattutto nelle grandi città, sono venute a crearsi delle zone dove l'interesse all'acquisto è limitato ad un determinato ceto sociale, con scarsissima disponibilità economica e sostanziale impossibilità ad accedere al credito, per mancanza di garanzie certe.

Proprio in queste zone sono presenti moltissimi immobili in vendita all'asta.

Questa situazione ci dovrebbe far riflettere molto sul tipo di valore da stimare, valore che purtroppo dipende non tanto dall'immobile stesso (finiture, livello di piano), ma quasi esclusivamente dalla capacità economica dei soggetti acquirenti. Si tratta quindi di un valore esclusivamente soggettivo che potremmo chiamare **Valore Sociale**.

#### 1.4. La definizione conclusiva di CEG

In questo capitolo, passo dopo passo, abbiamo cercato di definire la CEG e la Relazione Estimativa come documento di sintesi di tutta l'attività del Perito, nonché capire le ragioni che definiscono il Valore di Mercato ed il Valore di vendita giudiziaria FJV.

Proviamo ora a sintetizzare tutti questi concetti:

---

*«Lo scopo della Consulenza Estimativa in ambito Giudiziario (CEG) è quello di consentire alla Procedura Giudiziaria di ottenere dalla vendita all'asta il maggior prezzo di aggiudicazione possibile attraverso la produzione di un documento, la Relazione Estimativa, che consenta al possibile acquirente di acquisire fiducia, sicurezza e consapevolezza del bene oggetto di vendita, limitando, per quanto possibile, gli elementi che influiscono negativamente sul mercato delle vendite giudiziarie. Nello svolgimento della propria attività, il Consulente Estimativo, deve quindi avere la piena consapevolezza che il proprio operato non si conclude con il deposito della Relazione Estimativa, ma prosegue fino alla vendita dei beni all'asta e anche oltre attraverso la promozione della qualità del sistema Giustizia unitamente a tutti gli altri soggetti che operano per la stessa procedura.»*

---

D'altro canto anche tutti gli altri soggetti coinvolti in una Procedura Giudiziaria con attività estimativa devono assumere la consapevolezza che la CEG, come per altro già detto, non è solo una stima ma è appunto una "Consulenza" nel senso più ampio del termine: insieme alla stima il CT deve, infatti, svolgere una serie di attività informative, ed in molti casi risolutive (Es:

verifica delle varie conformità – edilizie – urbanistiche, catastali, documentali – verifiche delle proprietà, della esistenza dell’agibilità, delle certificazioni di legge (per quanto possibile), delle servitù, trascrizioni pregiudizievoli, delle fidejussioni, delle ammissibilità allo stato passivo – nei fallimenti –, ecc.); una congerie di incombenze che impediscono di definire l’attività dell’esperto/perito come semplicemente “perizia”, perché ormai da classificarsi come vera e propria “consulenza” sia tecnica che estimativa. Tutto ciò è ulteriormente rafforzato dalla recentissima Legge n. 132/2015<sup>5</sup>, a cui si farà riferimento in tutto il presente volume.

Purtroppo però la complessiva attività di CEG non trova, al momento, adeguati riconoscimenti procedurali ed economici nel Tariffario Giudiziario, così come meglio dimostrato nel successivo Capitolo 9 (*I compensi dei Periti e Consulenti Tecnici, la liquidazione del Magistrato ed il pagamento delle spettanze*). Al di là del Tariffario Giudiziario, e norme correlate, pensiamo che spetti ai Giudici, ed ai loro Ausiliari, contribuire ad un riconoscimento dell’attività reale dei CT nel momento della liquidazione delle spettanze.

Appare chiaro fin da ora che la definizione di CEG non può essere quella che ha contraddistinto l’attività del perito nel passato e cioè semplicemente “*rispondere al quesito del giudice*”. Si tratta infatti di una definizione molto riduttiva che non tiene conto di una attività di elevata professionalità multidisciplinare.

**Qualità e credibilità** sono le parole chiave per il miglioramento delle Procedure Giudiziarie, che devono essere supportate da un dialogo **interprofessionale** tra i diversi soggetti che operano per una stessa procedura.

---

<sup>5</sup> Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell’amministrazione giudiziaria introdotte con D.L. 27 giugno 2015, n. 83, pubblicato su *Gazzetta Ufficiale* 27 giugno 2015, n. 147, convertito con modificazioni in Legge 6 agosto 2015 n. 132, pubblicata su *Gazzetta Ufficiale* 20 agosto 2015, n. 192 – s.o. n. 50. **[Documento disponibile nel software incluso]**

## CAPITOLO 2

## LE PROCEDURE GIUDIZIARIE DI RIFERIMENTO E I SOGGETTI INTERESSATI



Con il contributo del dr. Claudio Miele,  
Presidente della Sezione IV Civile del Tribunale di Monza.

### 2.1. Premessa

In questo capitolo sono trattate, in modo più ampio rispetto al Capitolo precedente, le procedure giudiziarie ed arbitrali nelle quali è normalmente richiesta una Consulenza Estimativa Giudiziaria (CEG) e l'insieme degli organi e dei soggetti che interagiscono in ogni procedura.

La trattazione sarà, come sempre, la più semplice possibile, con particolare attenzione alle competenze ed attività del Consulente Tecnico ed alle informazioni minime sulle procedure, sugli organi e sui soggetti.

Per tutti gli approfondimenti si rimanda alla copiosa letteratura di settore<sup>1</sup>.

### 2.2. Esecuzioni immobiliari e mobiliari

L'espropriazione forzata ha lo scopo di soddisfare i creditori di un debitore inadempiente (non necessariamente insolvente) mediante l'acquisizione e la vendita coatta dei suoi beni mobili o di diritti su immobili (proprietà, usufrutto, superficie).

Nel caso di esecuzione su immobili, nella medesima procedura possono essere espropriati anche gli arredi. L'esecuzione, inoltre, si estende automaticamente anche alle pertinenze e ai frutti del bene<sup>2</sup>.

Si tratta di procedure definite come *individuali* in quanto ciascun creditore può agire indipendentemente da altri, a differenza delle procedure *concorsuali* che interessano tutti i creditori e nelle quali sono vietate le azioni del singolo. Nella pratica, tuttavia, avviene di frequente che, iniziata una procedura esecutiva, nella stessa intervengano altri creditori per partecipare alla distribuzione del ricavato. Tra essi, assumono particolare rilievo i creditori muniti di un diritto di prelazione (es. creditori cd. iscritti, cioè muniti di ipoteca su immobili, o creditori cd. pignorati, ossia con pegno su beni mobili o, ancora, cd. creditori privilegiati, ossia titolari di crediti che

<sup>1</sup> Vedi ad esempio:

- Graziano Castello, *Esecuzioni Immobiliari. Riforma del processo esecutivo, compiti dell'esperto del giudice e nuove figure professionali*, 2015, Grafill Editoria tecnica ([www.grafill.it](http://www.grafill.it));
- Massimo Moncelli, *Il tecnico estimatore*, 2015, Maggioli Editore ([www.maggiolieditore.it](http://www.maggiolieditore.it));
- Massimo Aleo, *Il nuovo manuale del CTU*, 2013, Grafill Editoria tecnica ([www.grafill.it](http://www.grafill.it));
- R. Fontana, F. Vigorito, *Le procedure esecutive dopo la riforma. La vendita immobiliare*, 2007, Giuffrè Editore;
- Gabriele Barbera, *La consulenza tecnica*, 2000, Grafill Editoria tecnica ([www.grafill.it](http://www.grafill.it)).

<sup>2</sup> La precisazione è importante perché è accaduto che alcuni esecutati abbiano sottratto all'immobile piantumazioni, accessori nel verde ancorati al suolo, antifurti esterni, impianti di illuminazione esterni, pavimenti esterni, gazebo, ecc., ritenendoli, impropriamente, non legati all'immobile pignorato.

il legislatore ritiene particolarmente meritevoli di tutela). Questi creditori, se presenti, vengono soddisfatti prima degli altri, che sono invece definiti creditori chirografari.

### 2.3. Procedure concorsuali

Le procedure concorsuali riguardano esclusivamente le imprese commerciali (individuali o societarie) che abbiano determinati requisiti dimensionali (quanto al patrimonio, ai ricavi annui e all'importo dei debiti, articolo 1, comma 2, LF). In mancanza, i creditori potranno dar luogo solo a esecuzioni individuali. È inoltre necessario che l'impresa sia in stato di insolvenza, ossia che non sia più in grado di far fronte ai suoi debiti (e non semplicemente inadempiente; inadempienza che potrebbe derivare anche da altre cause, ad es. la contestazione di un credito).

Le procedure concorsuali, a differenza di quelle individuali, investono necessariamente tutto il patrimonio del debitore e sono caratterizzate dal divieto, una volta che una di esse si è instaurata, di esecuzioni individuali. Possono avere finalità puramente liquidatorie o tendere alla conservazione dell'impresa.

Le più rilevanti sono le seguenti:

- 1) Fallimento;
- 2) Concordato preventivo;
- 3) Liquidazione coatta amministrativa;
- 4) Amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato d'insolvenza;
- 5) Amministrazione straordinaria speciale.

Le più comuni su cui si sviluppano attività di CEG sono ovviamente le prime due, per le quali seguono adeguati approfondimenti e link normativi utili ai CT per una conoscenza di base delle procedure.

Per le restanti tre procedure si riportano solo alcuni accenni, definizioni e riferimenti normativi, comunque utili per una conoscenza generale e per gli eventuali approfondimenti.

#### 2.3.1. Il fallimento

Il **fallimento** è una procedura concorsuale liquidatoria.

Si apre con una sentenza dichiarativa del fallimento, che accerta lo stato di insolvenza.

Si articola poi in più fasi, costituite:

- a) dall'accertamento dei crediti, mediante la redazione di un elenco degli stessi (cd. stato passivo);
- b) dal realizzo dei beni;
- c) dalla successiva distribuzione del ricavato secondo il criterio della *par condicio creditorum* (in sostanza, ogni creditore deve essere soddisfatto per una percentuale del suo credito eguale a quella degli altri), tenendo conto però delle cause legittime di prelazione (creditori iscritti, pignorati e privilegiati).

Il fallimento è regolato dal Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267 (cd. "*Legge fallimentare*"), più volte modificato nel corso del tempo (vedi, da ultimo, le recenti "*Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di riorganizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria*" introdotte con D.L. 27 giugno 2015, n. 83, pubblicato su *Gazzetta Ufficiale* 27 giugno 2015, n. 147, convertito, con modificazioni, in Legge 6 agosto 2015, n. 132, in *Gazzetta Ufficiale* 20 agosto 2015, n. 192 – s.o. n. 50).

### 2.3.2. *Il concordato preventivo*

Il **concordato preventivo** è una procedura concorsuale attraverso la quale l'imprenditore ricerca un accordo con i suoi creditori per evitare il fallimento e superare la crisi in cui versa l'impresa. La disciplina dell'istituto, profondamente e ripetutamente modificata nel corso del tempo, è contenuta ancora nella legge fallimentare (art. 160 e seguenti). Alla concezione originaria, ispirata all'intento di non penalizzare con il fallimento l'imprenditore meritevole e che fosse in grado di assicurare il pagamento di una significativa parte dei suoi debiti, si è, alcuni anni or sono, sostituita quella di assicurare soprattutto la sopravvivenza dell'impresa, consentendo maggiore libertà al debitore nel formulare le sue proposte.

La procedura prevede che il debitore, o altri soggetti secondo le più recenti modifiche legislative, formulino una proposta di pagamento dei debiti; tale proposta, sulla base di una relazione del commissario giudiziale, viene sottoposta ai creditori riuniti in apposita adunanza, i quali potranno approvarla o meno. Se approvata, il tribunale potrà emettere un *decreto di omologazione*.

### 2.3.3. *La liquidazione coatta amministrativa*

La **liquidazione coatta amministrativa** è una procedura che riguarda imprese di interesse pubblico (banche, assicurazioni, società cooperative, società di intermediazione finanziaria). Ha le sue fonti normative nella legge fallimentare (artt. dal 194 al 215) e in disposizioni speciali (si noti che in alcuni casi è prevista l'apertura della procedura anche in caso di gravi irregolarità di gestione, pur ove non vi sia uno stato di insolvenza).

### 2.3.4. *L'amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato d'insolvenza*

L'**amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato d'insolvenza** è una procedura introdotta dalla cd. legge Prodi (Legge n. 95 del 3 aprile 1979) e ora regolata dal D.Lgs. 8 luglio 1999, n. 270. Essa, come recita l'art. 1 di tale testo, è «*la procedura concorsuale della grande impresa commerciale insolvente, con finalità conservative del patrimonio produttivo, mediante prosecuzione, riattivazione o riconversione delle attività imprenditoriali*».

Mira, in sostanza, al recupero e al risanamento delle grandi imprese che versino in uno stato di insolvenza, tramite procedure di ristrutturazione economica e finanziaria o di cessione di complessi aziendali. Ciò per evitare la dispersione del patrimonio aziendale e la perdita di posti di lavoro. La procedura può essere applicata alle imprese, anche individuali, soggette a fallimento ai sensi dell'art. 1 della legge fallimentare e che posseggano ulteriori requisiti dimensionali (tra cui il numero di lavoratori subordinati).

### 2.3.5. *L'amministrazione straordinaria speciale*

L'**amministrazione straordinaria speciale**<sup>3</sup> riguarda imprese di dimensioni ancora maggiori, che abbiano intenzione di avvalersi della procedura di ristrutturazione economica e finanziaria ovvero del programma di cessione dei complessi aziendali previsti dalla normativa dell'amministrazione straordinaria (art. 27, comma 2, del D.Lgs. 8 luglio 1999, n. 270). Ha lo scopo di anticipare, prima ancora dell'accertamento dello stato d'insolvenza da parte del Tribunale, alcuni effetti della ammissione alla amministrazione straordinaria. La normativa, introdotta con D.L.

<sup>3</sup> Link utile per le norme sull'amministrazione straordinaria speciale: [http://www.camera.it/cartellecomuni/leg14/rapportoattivitaecommissioni/testi/10/10\\_cap18\\_sch02.htm](http://www.camera.it/cartellecomuni/leg14/rapportoattivitaecommissioni/testi/10/10_cap18_sch02.htm).

23 dicembre 2003, n. 347 (cd. decreto Marzano, convertito in Legge 18 febbraio 2004, n. 39, in relazione al caso Parmalat) prevede che, su istanza del debitore (con contestuale ricorso al tribunale), il Ministro delle attività produttive, ora Ministro dello Sviluppo Economico, provveda con suo decreto alla immediata ammissione dell'impresa alla procedura di amministrazione straordinaria e alla nomina del commissario. In tal modo è possibile avviare immediatamente la gestione dell'impresa da parte di quest'ultimo. Il decreto del ministro decade ove il tribunale non ravvisi l'esistenza dei presupposti di legge; altrimenti la sentenza ne conferma gli effetti e dà luogo alla prosecuzione della procedura.

Modifiche ed adattamenti della procedura sono stati poi apportati in occasione di casi di insolvenza di altre grandi imprese (ad es. Legge n. 39/2004, modificata dalla Legge n. 166/2004 per Volare s.p.a.; D.L. n. 281/2004 per Alitalia; D.L. n. 125/2010 per Tirrenia Navigazione; di recente v. anche D.L. 5 gennaio 2015, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla Legge 4 marzo 2015, n. 20, che ha riguardato l'Ilva) o per regolare particolari aspetti di essa (tra cui la determinazione dei compensi degli organi, D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modifiche nella Legge 12 luglio 2011, n. 106).

#### **2.4. Cause Civili e contenziosi in genere, Processi Penali con valutazioni immobiliari e/o danni e difettosità**

Le cause civili in cui sono normalmente richieste delle valutazioni immobiliari sono:

- 1) Divisione di beni in comunione (provenienti o meno da eredità);
- 2) Conferimento di beni in società;
- 3) Accertamento di danni e vizi costruttivi di immobili o loro parti;
- 4) Determinazione delle plusvalenze;
- 5) Accertamento di responsabilità nella gestione di patrimoni immobiliari.

Nell'ambito delle cause civili l'esperto assume la qualifica di Consulente Tecnico d'Ufficio, usualmente abbreviata nell'acronimo CTU. L'attività, in questo caso, deve svolgersi secondo le norme proprie del codice di procedura civile (artt. 191-201 CPC).

Per i casi più complessi è anche possibile, ma non frequente, la nomina di più consulenti che operino collegialmente.

##### **2.4.1. La divisione di beni**

Quando più soggetti sono comproprietari di uno o più beni, il giudice, su domanda di uno qualsiasi di essi, procede alla divisione. I beni possono provenire da una eredità ma anche da altre fattispecie (es. acquisto in comune).

In generale, il procedimento prevede due fasi: la stima del compendio e la formulazione di un progetto divisionale. In quest'ultimo atto, sulla base del valore di stima e della quota di diritto a ciascuno spettante, si identificano i beni concretamente da attribuire all'uno o all'altro e si determinano gli eventuali conguagli in danaro. In generale il magistrato demanda al consulente non solo la stima ma anche la predisposizione del progetto divisionale.

##### **2.4.2. Il conferimento di beni in società**

Il contratto di società, in generale, prevede che due o più persone conferiscano beni o servizi al fine di esercitare una attività economica in comune, dividendosene poi gli utili (art. 2247 cod. civ.).

Se il conferimento non è in danaro, ma è costituito da uno o più beni, è necessaria una stima di quanto conferito. Il tribunale nominerà dunque un esperto, il quale, con relazione giurata, provvederà ad una descrizione dei beni, alla verifica che il loro valore reale sia almeno pari a quello attribuito nell'atto costitutivo e alla esposizione dei criteri di valutazione seguiti. La relazione sarà allegata all'atto costitutivo della società (v. art. 2343 per le società per azioni e art. 2465 per le società a responsabilità limitata).

Una stima è prevista anche nel caso in cui, durante la vita della società, quest'ultima si voglia rendere acquirente di beni dei promotori, dei fondatori, dei soci o degli amministratori (art. 2343 bis per le società per azioni, 2465 comma 2 per le società a responsabilità limitata). In tal caso l'esperto dovrà attestare che il valore di tali beni sia almeno pari al prezzo di acquisto.

### ***2.4.3. Il risarcimento di danni inerenti immobili e i difetti costruttivi***

Quanto alle controversie in tema di danni e difetti costruttivi (questi ultimi, in genere, relativi a opere eseguite nell'ambito di contratti di appalto) si può esporre quanto segue:

- a) **i danni provocati ad un immobile per cause di diversa natura**, possono riguardare, ad esempio:
- infiltrazioni di acqua piovana da coperture, balconi, terrazzi, impianti di smaltimento, ecc.;
  - rottura e perdite di tubazioni o condotte;
  - fessurazioni o lesioni nelle pareti conseguenti a lavori negli immobili adiacenti o nello stesso immobile;
  - allagamenti per problemi di fogne ostruite, esondazioni locali, tracimazioni, travasi, ecc.;
  - calamità naturali, come terremoti, fulmini, incendi, vento forte, uragani, trombe d'aria, allagamenti estesi, frane, dissesti idrogeologici in genere;
  - crolli totali o parziali.
- b) **l'accertamento di vizi costruttivi**, in genere, o di difformità dalle norme di legge e regolamentari o dalle previsioni contrattuali può riguardare, ad esempio:
- problemi strutturali ed alle finiture in genere;
  - insufficiente isolamento termico ed acustico, presenza di ponti termici, carenza di ventilazione, ecc.;
  - materiali ed apparecchi vari scadenti, non a norma;
  - infiltrazioni di acqua con cause e localizzazioni diverse;
  - insufficiente smaltimento delle acque piovane;
  - problemi di funzionamento e tenuta delle reti impiantistiche;
  - problemi di sicurezza antincendio, impiantistica, evacuazione, ecc.;
  - mancato rispetto della normativa urbanistica ed edilizia locale e nazionale;
  - mancato rispetto delle norme contrattuali.

Tutti i danni ed i vizi costruttivi sono tecnicamente eliminabili, con le dovute procedure e con i necessari costi e tempi.

Quando però la loro eliminazione è di difficile esecuzione, presenta costi rilevanti, tempi incompatibili con l'uso del bene, possibili pregiudizi alle parti immobiliari non coinvolte, essi si considerano non eliminabili e, anziché farsi luogo alle opere necessarie, si opta per la determinazione di un "minor valore" del bene.

#### 2.4.4. *La determinazione delle plusvalenze*<sup>4</sup>

L'art. 67 del Testo unico Imposte sul reddito (D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917), nell'elencare i cosiddetti redditi diversi, prevede il caso delle plusvalenze, che sono costituite, in sostanza, dalla differenza positiva (guadagno) conseguita a seguito di alcune operazioni economiche. In quanto reddito, le plusvalenze costituiscono base imponibile.

Le plusvalenze relative ad operazioni immobiliari sono quelle realizzate a seguito di:

- lottizzazione di terreni, o esecuzione di opere intese a renderli edificabili, e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni e degli edifici;
- cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni (salvo quelli pervenuti per successione o adibiti ad abitazioni principali)
- cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione

Ai fini della determinazione dell'imponibile, per i terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1° gennaio 2002, può essere assunto, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore a tale data determinato sulla base di una perizia giurata di stima (art. 7, Legge 28 dicembre 2001, n. 448)

#### 2.4.5. *L'accertamento di responsabilità nella gestione di patrimoni immobiliari*

In tale tipo di controversie, il consulente è chiamato a valutare la congruità degli atti di gestione da parte ad es. di amministratori di società, sulla base di stime del valore dei beni (in caso di alienazioni) o del corrispettivo del loro godimento o ancora degli oneri per la loro manutenzione. Si tratta, in genere, di stime piuttosto complesse, dovendosi il consulente porre in un'ottica di valutazione storica, da effettuarsi cioè con riferimento al momento in cui i singoli atti di gestione furono compiuti. Inoltre, è possibile che le valutazioni debbano investire plurimi beni, spesso ubicati in più località, e che siano richieste adeguate competenze anche in materia di norme urbanistiche.

### 2.5. **L'Arbitrato**

L'arbitrato (dal latino *arbitratus*, cioè *giudizio*) è un metodo alternativo di risoluzione delle controversie.

La sua caratteristica essenziale è data dalla circostanza che la decisione viene adottata da uno o più soggetti privati scelti dalle parti (arbitri) anziché dal giudice.

La volontà che una lite sia definita con arbitrato può essere espressa prima che essa sia insorta (clausola compromissoria contenuta nel contratto principale, ad es. di compravendita) oppure dopo che il disaccordo si sia manifestato, mediante un apposito contratto chiamato *compromesso* (da non confondersi con il contratto preliminare di vendita, usualmente chiamato, per l'appunto, *compromesso*).

L'arbitrato, quanto alle norme che ne regolano lo svolgimento, si divide in due specie: **rituale** e **irrituale**.

<sup>4</sup> Link utile: Consiglio Nazionale del Notariato, Studio n. 21-2012/T Plusvalenze immobiliari: aspetti notarili – Approvato dalla Commissione studi tributari il 18 aprile 2012 (<http://www.notariato.it/sites/default/files/21-12-t.pdf>).

Il primo, regolato dal codice di procedura civile, si svolge con le stesse regole procedurali di un giudizio vero e proprio; si conclude con un *lodo* che deve essere reso esecutivo dal giudice (il quale però controlla solo la regolarità del procedimento, senza sindacare la decisione) (artt. 806-840 CPC)<sup>5</sup>.

Il secondo, invece, si distingue per forme più snelle: non è necessario seguire la procedura del codice; l'arbitro assume la veste di un amichevole compositore; la decisione si fonda anche su profili di equità, cioè può prescindere dalla applicazione rigorosa delle norme di legge, ponendo invece particolare attenzione alla attuazione di una giustizia sostanziale. Si conclude con un atto di natura negoziale, immediatamente eseguibile senza ulteriore necessità di vaglio giudiziario.

La partecipazione ad un Arbitrato tecnico di carattere immobiliare ed edilizio in genere è un'attività piuttosto complessa, che richiede una particolare ed ampia esperienza sia tecnica che giuridica. Si rimanda all'ampia bibliografia, utile anche per i più esperti<sup>6</sup>.

## 2.6. Gli organi ed i soggetti che interagiscono nelle diverse procedure

### 2.6.1. Le esecuzioni immobiliari e mobiliari

Le **Esecuzioni immobiliari e mobiliari** (paragrafo 2.2) sono procedimenti di competenza del Tribunale, promossi da un creditore che sia munito di un cd. titolo esecutivo (cioè un provvedimento che a ciò lo autorizzi, es. sentenza, cambiale, decreto ingiuntivo, ecc.). Sulla base del titolo sarà effettuato un pignoramento, cioè un atto giuridico che vincola uno o più beni del debitore al soddisfacimento del credito, impedendogli di disporne (es. vendendolo a terzi).

L'atto di pignoramento sarà depositato in tribunale e per ogni esecuzione il cancelliere formerà un fascicolo (artt. 484-488 CPC). Il presidente del Tribunale o della sezione nominerà un giudice che dirigerà la procedura (cd. **giudice dell'esecuzione**, art. 484 CPC); nel fascicolo saranno via via inseriti tutti i provvedimenti del giudice, le relazioni dell'esperto, gli atti e i documenti depositati dalle parti e dagli eventuali interessati, gli atti concernenti le operazioni di custodia e vendita.

L'inizio della procedura dovrà essere notificato, a cura del **creditore procedente**, ai cd. **creditori iscritti**, ossia titolari di un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri (art. 498 CPC, tipicamente un'ipoteca), i quali hanno diritto a partecipare alla distribuzione del ricavato.

È frequente che, una volta iniziata una procedura, altri creditori si inseriscano (cd. **creditori intervenuti**), al fine di far valere anch'essi i propri diritti.

I successivi passi della procedura sono i seguenti:

- il giudice nominerà un **esperto** (CT) per la stima dell'immobile (art. 569 CPC);
- lo stesso giudice nominerà un cd. **custode giudiziario** (art. 559 CPC)<sup>7</sup>;
- nominerà inoltre un **delegato alla vendita** (591-*bis* CPC).

<sup>5</sup> Link utile: <http://www.inmedialex.it/normativa/35-artt-806-840-titolo-viii-c-p-c-l-arbitrato>.

<sup>6</sup> Vedi ad esempio:

- Andrea Sirotti Gaudenzi, *Procedimento arbitrale e rapporti con il processo civile dopo la Legge 162/2014*, 2015, Maggioli Editore;
- Salvaneschi Laura, *Arbitrato 2014 Libro Quarto: Procedimenti speciali art. 806-840*, 2014, Librerie [Professionali.it](http://Professionali.it).

<sup>7</sup> Preferibilmente con nomina contestuale a quella dell'esperto.

L'**esperto** dovrà prestare giuramento; poi, prima di ogni attività, dovrà controllare la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, comma 2 CPC (cd. *documentazione ipo-catastale*: estratti catastali, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, ovvero relazione notarile), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

Il contenuto della relazione di stima che egli depositerà è regolato dall'art. 173-*bis* CPC.

Con l'approvazione della Legge n. 132/2015 diversi aspetti sono stati modificati, tra questi anche quello con il quale l'esperto non deve giurare più di fronte al giudice, bensì in Cancelleria, Art. 569 CPC:

---

*«[...] l'esperto che presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione».*

---

Una analitica disamina del verbale di giuramento / quesito è riportata nel successivo Capitolo 4, paragrafo 4.2.1.

Il **custode** è una figura essenziale nell'ambito della procedura.

Al di là dei compiti specificamente stabiliti dalla legge, egli si pone quale punto di riferimento e figura di raccordo tra diversi soggetti (debitore, creditori, esperto, delegato per la vendita, eventuali comproprietari del bene). Inoltre costituisce il principale interlocutore degli interessati all'acquisto. Non secondaria, poi, la funzione di supporto del custode, in particolare ai fini di garantirne la possibilità dell'accesso all'immobile, vincendo, anche avvalendosi della forza pubblica, eventuali resistenze dell'occupante.

Nei confronti del debitore avrà cura di esporre i possibili sviluppi della procedura e insieme di segnalargli l'opportunità di agire in fretta, ove possa, per fermarne l'*iter*, ad esempio mediante una istanza di conversione del pignoramento, ossia di pagamento rateizzato del debito. Prospetterà a eventuali comproprietari la possibilità di rendersi acquirenti della quota del debitore, segnalando che altrimenti la procedura potrebbe porre in vendita l'intero immobile, compresa la parte dei comproprietari, rimettendo a questi ultimi, dopo la vendita, la loro quota di prezzo<sup>8</sup>.

Assai rilevanti poi sono le funzioni inerenti alla gestione e la manutenzione del bene.

Nella pratica, e più specificamente, egli dovrà:

- effettuare nel più breve tempo possibile, insieme all'esperto, il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, per verificarne le condizioni e lo stato di occupazione (se cioè siano vuote, occupate dal debitore o da un terzo, e in tal caso a che titolo); in genere, in questa occasione, viene redatto apposito verbale;
- segnalare immediatamente al Giudice ogni difficoltà o anomalia ed ogni comportamento del debitore o dei terzi occupanti ostativo alla procedura, così che si possa, eventualmente, adottare adeguati provvedimenti (es. immediato ordine di rilascio del bene);
- riscuotere eventuali canoni da terzi occupanti, segnalando tempestivamente al giudice l'eventuale omesso pagamento;
- accompagnare di persona (o a mezzo di un suo delegato ad hoc), tutti gli interessati all'acquisto nelle visite degli immobili, fornendo le informazioni di maggior interesse (in particolare, ad esempio, l'importo degli eventuali oneri condominiali rimasti insoluti

---

<sup>8</sup> Un approfondimento ulteriore sulle importanti figure del Custode Giudiziario e del Delegato alla vendita è riportato anche al Capitolo 13 (*La vendita giudiziaria degli immobili*).

dell'esercizio in corso e in quello precedente, dei quali può essere chiamato a rispondere l'aggiudicatario).

Il Custode Giudiziario, nel caso l'immobile pignorato faccia parte di un condominio, comunicherà la propria nomina all'amministrazione condominiale, chiarendo tuttavia che eventuali crediti dovranno essere insinuati nella procedura e che solo alcune spese potranno essere pagate in prededuzione, e cioè dalla procedura a preferenza degli altri crediti.

Il **delegato alla vendita**, è, invece, colui che si occupa di tutte le operazioni inerenti alla vendita, comprese quelle preliminari e successive.

In particolare, tra le principali attività:

**a) Prima della vendita provvede:**

- a stabilire il prezzo, secondo i criteri indicati dall'art. 568, terzo comma (e cioè sulla base degli elementi forniti dalle parti, della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice e delle eventuali note depositate dalle parti in udienza);
- a redigere l'avviso di vendita, atto che costituisce, in sostanza, il bando di asta e contiene la descrizione dell'immobile, il prezzo, il sito Internet ove è pubblicata la relazione dell'esperto e il nominativo e il recapito telefonico del custode (art. 570 CPC); i termini per il deposito delle offerte;
- a dare pubblicità all'avviso di vendita secondo le modalità previste dall'art. 490 CPC (su sito Internet e su quotidiani se il valore del bene è superiore a euro 25.000).

**b) Una volta depositate l'offerta o le offerte:**

- verifica che le offerte pervenute siano efficaci ed in particolare non inferiori di oltre un quarto al prezzo base;
- procede all'aggiudicazione ed attività correlate con le modalità indicate dalla Legge;
- redige il verbale delle operazioni di vendita, indicando in particolare la data e il luogo delle stesse, le persone presenti, le attività svolte, e il nominativo dell'aggiudicatario;
- ordina alla banca o all'ufficio postale la restituzione delle cauzioni o di altre somme depositate dagli altri offerenti che non si sono aggiudicati il bene.

Il tutto come meglio indicato nel Capitolo 13 (*La vendita giudiziaria degli immobili*), Paragrafo 13.4.5.

**c) Dopo il versamento del prezzo:**

- predispose il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al giudice dell'esecuzione il fascicolo per la firma;
- provvede alla registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla sua comunicazione a pubbliche amministrazioni ove prescritto; inoltre alla cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie secondo quanto disposto dal giudice nel decreto di trasferimento;
- forma il progetto di distribuzione (l'atto nel quale sono elencate le somme spettanti a ciascun creditore) e lo trasmette al giudice dell'esecuzione che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, fissa l'udienza per la sua discussione (art. 596 CPC);

### **2.6.2. Le Procedure Concorsuali**

Per quanto riguarda le **Procedure Concorsuali** gli organi ed i soggetti che interagiscono ed i loro compiti principali si possono così sintetizzare:

A. Nel **fallimento** (paragrafo 2.3.1) gli organi e i soggetti sono individuati dagli articoli dal 23 al 41 della legge fallimentare:

- 1) Il **tribunale fallimentare** competente per territorio sulla base della sede principale dell'impresa fallita, è l'organo investito dell'intera procedura. Nomina, revoca e sostituisce gli altri organi della procedura, quando non è prevista la competenza del giudice delegato.
- 2) Il **giudice delegato** (in seguito GD), ha generici doveri di vigilanza e compiti specifici, tra i quali:
  - accertare i crediti e i diritti reali vantati dai terzi;
  - approvare il programma di liquidazione;
  - emettere provvedimenti diretti alla conservazione del patrimonio;
  - riferire al tribunale su ogni affare per il quale è richiesto un provvedimento del collegio;
  - liquidare i compensi e revocare l'incarico conferito alle persone ed ai consulenti su richiesta del curatore;
  - provvedere ai reclami contro gli atti del curatore e del comitato dei creditori;
  - autorizzare il curatore a stare in giudizio, per ogni grado e per atti determinati;
  - provvedere in caso di inerzia o inoperatività del comitato dei creditori.
- 3) Il **curatore fallimentare**, viene nominato dal tribunale nella sentenza di fallimento, o con decreto in caso di revoca o sostituzione dello stesso e riveste la figura di pubblico ufficiale<sup>9</sup>.

Possono svolgere la funzione di curatore fallimentare (art. 28 LF):

- avvocati, dottori commercialisti, ragionieri e ragionieri commercialisti;
- studi professionali associati o società tra professionisti, con designazione, però, della persona fisica responsabile della procedura;
- coloro che abbiano svolto funzioni di amministrazione, direzione e controllo in società per azioni, dando prova di adeguate capacità imprenditoriali e purché non sia intervenuta nei loro confronti dichiarazione di fallimento.

Il curatore fallimentare è l'organo operativo della procedura e in particolare:

- amministra il patrimonio fallimentare sotto la vigilanza del giudice delegato e del comitato dei creditori;
- può stare in giudizio solo con l'autorizzazione del giudice delegato (tranne nei casi di contestazione e tardive comunicazioni di crediti e di diritti di terzi) ma non può assumerne la veste di avvocato nelle controversie di cui sia parte il fallimento;
- può delegare ad altri specifiche operazioni previa autorizzazione del giudice delegato, assumendosene l'onere finanziario;
- quando occorre nomina uno stimatore<sup>10</sup>;

<sup>9</sup> L'art. 28 della Legge Fallimentare nel nuovo testo, ha istituito un registro informatico nazionale delle nomine dei curatori, dei commissari giudiziali e dei liquidatori giudiziali presso il Ministero della Giustizia. Il registro sarà accessibile al pubblico.

<sup>10</sup> «Il secondo comma dell'art. 87 (della LF) è inequivoco nel riservare esclusivamente al curatore la nomina dello stimatore, il quale, avendo il compito specifico di determinare il valore dei beni da descrivere nell'inventario, non può essere assimilato al coadiutore di cui parla il secondo comma dell'art. 32 (per la cui nomina è richiesta l'autorizzazione del comitato dei creditori), la cui attività è qualificata dall'assolvimento di compiti ad ampio spettro.

- può farsi coadiuvare da terzi sotto la sua responsabilità e assumendosene l'onere fallimentare, purché con l'autorizzazione del giudice delegato;
  - procede all'inventario dei beni e appone i sigilli;
  - forma il progetto di stato passivo;
  - predispone il programma di liquidazione (art. 104-ter LF, modificato dalla Legge n. 132/2015);
  - gestisce l'impresa se è stato disposto l'esercizio provvisorio;
  - provvede al realizzo dei beni;
  - predispone il progetto di riparto.
- 4) Il **comitato dei creditori**, è nominato dal giudice delegato entro trenta giorni dalla sentenza di fallimento. In caso di insufficienza dei creditori, o nell'ipotesi in cui non si rendano disponibili, le sue funzioni sono assunte dal giudice delegato.
- Il Comitato vigila sull'operato del curatore e ne propone la revoca, ne autorizza o approva alcuni atti o attività (quelle di straordinaria amministrazione, il programma di liquidazione, l'esercizio provvisorio, l'affitto dell'azienda, gli atti di vendita precedenti l'approvazione del programma di liquidazione), esprime pareri.
- Le sue decisioni sono prese a maggioranza dei votanti, entro quindici giorni dalla richiesta al presidente.
- 5) Lo **stimatore** in sede di inventario (art. 87 LF) e l'**esperto / perito / CT** (ai fini delle operazioni di vendita, art. 107 LF), sono nominati dal Curatore Fallimentare.
- Con approvazione della Legge n. 132/2015 è stata introdotta la possibilità che il Curatore possa nominare, anche per le operazioni di stima, non solo un professionista, ma anche le società specializzate, Art. 104-ter: «[...] Il curatore, fermo restando quanto disposto dall'articolo 107, può essere autorizzato dal giudice delegato ad affidare ad altri professionisti o società specializzate alcune incombenze della procedura di liquidazione dell'attivo».

B. Il **concordato preventivo** (paragrafo 2.3.2) è regolato dagli articoli dal 160 al 186-bis della LF.

Oltre al **Giudice Delegato**, uno degli organi di maggior rilievo è il **Commissario Giudiziale**.

Il compito più rilevante di quest'ultimo è costituito dalla redazione di una relazione partecolareggiata sulle cause del dissesto, sulla condotta del debitore, sulle proposte di concordato e sulle garanzie offerte ai creditori (art. 172 LF). Questa relazione verrà depositata in cancelleria e costituirà la più rilevante fonte di informazioni in base alle quali i creditori, riuniti in assemblea, decideranno se approvare o meno la proposta di concordato.

---

*Lo stimatore è una di quelle persone la cui opera è richiesta nell'interesse del fallimento e il potere di nomina di costoro compete oggi al curatore, come si desume dall'art. 25 comma 1°, n. 4, che costituisce la fonte originaria dell'attribuzione di cui all'art. 87.*

*Tuttavia, quando allo stimatore si attribuiscono, oltre a compiti di stima pura, anche attività collaterali ma qualificanti e non marginali, quali ad esempio – nella stima degli immobili – la raccolta di documentazione ipocatastale, la regolarizzazione di iscrizioni catastali o addirittura regolarizzazioni edilizie, ecc., la sua opera viene inquadrata da parte della dottrina in quella del coadiutore, per cui la nomina, a norma dell'art. 32, è assoggettata all'autorizzazione del comitato dei creditori.*

*Non riteniamo che il perito stimatore debba prestare giuramento, stante appunto la fonte e la provenienza dell'incarico, né alcuna norma fallimentare lo prevede». Fonte: Zucchetti Sg Srl.*

Il commissario giudiziale provvederà inoltre a:

- redigere l’inventario del patrimonio del debitore;
- verificare l’elenco dei creditori e dei debitori sulla scorta delle scritture contabili presentate a norma dell’art. 161, apportando le necessarie rettifiche;
- fornire ai creditori che ne fanno congrua richiesta, le informazioni utili per la presentazione di proposte di concordato concorrenti rispetto a quella del debitore;
- vigilare sulla amministrazione dei beni e l’esercizio dell’impresa da parte del debitore;
- comunicare senza ritardo al pubblico ministero i fatti che possono interessare ai fini di indagini in sede penale e dei quali viene a conoscenza nello svolgimento delle sue funzioni (art. 165 LF).

Può essere nominato commissario chi ha i requisiti per essere curatore fallimentare (art. 163 c. 2 n. 3 che richiama gli articoli 28 e 29 LF).

Nell’esercizio delle sue funzioni il commissario agisce quale pubblico ufficiale (art. 165 LF).

Uno **stimatore** può essere nominato dal giudice delegato su richiesta del Commissario (art. 172 LF). Qualora il concordato preveda la cessione dei beni del debitore, il **Tribunale** nomina nel decreto di omologazione uno o più **liquidatori** e un **comitato di creditori** per assistere alla liquidazione (art. 182 LF).

C. La **liquidazione coatta amministrativa** (paragrafo 2.3.3), come già detto, è regolata dagli articoli dal 194 al 215 LF, nonché dalle leggi speciali.

Gli organi di questa procedura concorsuale sono individuati dall’art 198 della Legge Fallimentare, e sono costituiti dal commissario liquidatore (o da un collegio di tre commissari se l’importanza dell’impresa lo consiglia) e dal comitato di sorveglianza.

Il **commissario liquidatore** (art. 204 LF):

- procede a tutte le operazioni della liquidazione secondo le direttive dell’autorità che vigila sulla liquidazione, e sotto il controllo del comitato di sorveglianza;
- prende in consegna i beni compresi nella liquidazione, le scritture contabili e gli altri documenti dell’impresa;
- forma l’inventario, nominando se necessario, uno o più stimatori per la valutazione dei beni.

Il **comitato di sorveglianza** è formato da tre o cinque membri scelti fra persone particolarmente esperte nel ramo di attività esercitato dall’impresa, possibilmente fra i creditori.

Si considera tra gli organi della procedura, sebbene non menzionata dall’art. 198, anche l’**autorità amministrativa** che ha disposto la liquidazione, che ha poteri di vigilanza sullo svolgimento della procedura.

Il commissario, ai fini della redazione dell’inventario, può nominare uno o più **stimatori** per la valutazione dei beni (art. 204 LF).

D. Nella **amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato d’insolvenza** (paragrafo 2.3.4) gli organi ed i soggetti coinvolti sono sintetizzati di seguito.

Il **Tribunale**, che pronuncia una sentenza dichiarativa dello stato di insolvenza, nella quale nomina anche uno o tre commissari giudiziali, aprendo la cd. fase preliminare.

La sentenza che dichiara lo stato di insolvenza produce gli stessi effetti della sentenza di fallimento. Dopo la fase preliminare il **Ministero** dell’industria (ora Ministero dello Sviluppo Economico), nomina con decreto uno o tre **commissari straordinari** che prendono il posto del

commissario o dei commissari giudiziari nominati per la fase preliminare. Il ministro nomina inoltre un **comitato di sorveglianza**, che esprime il parere sugli atti del commissario nei casi previsti dalla legge e in ogni altro caso in cui il Ministero lo ritiene opportuno.

Il commissario straordinario, entro i sessanta giorni successivi al decreto di apertura della procedura, presenta al Ministero dell'industria un programma redatto secondo uno degli indirizzi alternativi indicati nell'articolo 27, comma 2, ossia un "*programma di cessione dei complessi aziendali*" o un "*programma di ristrutturazione*". In entrambi i casi è prevista la prosecuzione, limitata nel tempo (rispettivamente un anno o due anni) dell'attività di impresa.

Il Commissario straordinario provvede inoltre alla formazione dello stato passivo e alle ripartizioni dell'attivo, svolgendo, in questo ambito, le stesse funzioni del curatore fallimentare.

Il commissario può essere autorizzato dal comitato di sorveglianza a farsi coadiuvare da tecnici o da altre persone retribuite, compreso il fallito, sotto la propria responsabilità e ad attribuire a professionisti ed esperti incarichi di consulenza e collaborazione tecnica e professionale (art. 41 del D.Lgs. 8 luglio 1999, n. 270).

Quanto agli organi nella **amministrazione straordinaria speciale** non vi sono particolari differenze rispetto alla amministrazione straordinaria, essendovi solo una scansione temporale differente della nomina del commissario straordinario, che avviene prima ancora che il Tribunale abbia accertato lo stato di insolvenza.

### **2.6.3. Cause Civili e contenziosi in genere, Processi Penali con valutazioni immobiliari e/o di danni e difettosità**

Per quanto riguarda le **Cause Civili e contenziosi in genere, Processi Penali** con valutazioni immobiliari e/o di danni e difettosità (Paragrafo 2.4) gli organi ed i soggetti che interagiscono ed i loro compiti principali si possono così sintetizzare:

#### **Cause Civili**

Il **Giudice** provvede alla *istruzione della causa* e, successivamente, alla sua *decisione*. In alcune controversie la decisione è di competenza dello stesso giudice che ha istruito la causa (cd. giudice monocratico); in altre deve essere adottata da un *collegio* (tre giudici). In tal caso chi ha istruito la causa assume il nome di *giudice istruttore*.

Nell'ambito della fase istruttoria vengono raccolti i documenti necessari alla decisione, si trattano in udienza le questioni rilevanti e si ascoltano le parti ed eventuali testimoni. In questa fase vengono anche disposte eventuali nomine di consulenti tecnici di ufficio (CTU).

Il **Consulente Tecnico**, è nominato dal giudice e, di norma, va scelto tra i nominativi iscritti nell'*albo* che è tenuto presso ciascun ufficio (art. 22 disp. att. CPC). È possibile tuttavia nominare anche professionisti non iscritti, ma in questo caso il giudice deve sentire il presidente del tribunale e indicare le ragioni della richiesta.

Nei casi di grave necessità o se previsto dalla legge, è possibile nominare più consulenti (art. 191 CPC).

Al fine di garantire una equa distribuzione degli incarichi, è stabilito che non possa affidarsi ad alcun professionista un numero di incarichi superiore al dieci per cento di quelli dell'ufficio (art. 23 disp. att. CPC).

Il giudice, conferendo l'incarico, formula un *quesito*, al quale il consulente dovrà rispondere; contestualmente fissa una udienza per la comparizione del consulente, che dovrà, in quella sede,

prestare giuramento di *bene e fedelmente adempiere al suo incarico al solo scopo di far conoscere al giudice la verità* (art. 193 CPC).

La consulenza tecnica, a rigore, dovrebbe avere ad oggetto una mera valutazione di fatti già accertati nel processo e non invece essere diretta ad accertare fatti controversi, perché in tal caso si risolverebbe in una consulenza cd. esplorativa, che, in modo improprio, solleverebbe le parti dall'onere, che loro compete, di provare i fatti posti a base delle loro domande. Tuttavia i confini tra le due ipotesi sono piuttosto labili e al riguardo il consulente non potrà che riferirsi al quesito sottopostogli e, più in generale, al mandato conferito dal giudice.

Il consulente non ha mai il potere di risolvere quesiti giuridici, e, ove ne sorgesse necessità ai fini della consulenza, dovrà chiedere istruzioni al giudice.

**Le parti** potranno nominare dei loro consulenti (**consulenti di parte o CTP**) che parteciperanno alle *operazioni peritali* e formuleranno osservazioni e richieste di chiarimenti.

---

*«Il giudice istruttore, con l'ordinanza di nomina del consulente, assegna alle parti un termine entro il quale possono nominare, con dichiarazione ricevuta dal cancelliere, un loro consulente tecnico. Il consulente della parte, oltre ad assistere a norma dell'articolo 194 alle operazioni del consulente del giudice, partecipa all'udienza e alla camera di consiglio ogni volta che vi interviene il consulente del giudice, per chiarire e svolgere, con l'autorizzazione del presidente, le sue osservazioni sui risultati delle indagini tecniche».*

---

Il consulente tecnico di ufficio esporrà i risultati delle proprie indagini in una relazione, da depositare entro il termine fissato dal giudice.

In caso di necessità potrebbe essere chiamato a chiarimenti, da fornire per iscritto o verbalmente all'udienza (in tale caso saranno trasfusi nel verbale).

Durante le operazioni peritali, il consulente avrà cura di garantire il rispetto del principio del contraddittorio, ponendo particolare cura a che i consulenti di parte siano posti in grado di partecipare ad ogni aspetto delle operazioni e di esporre tempestivamente le loro considerazioni.

### **Processo Penale**

Il **Giudice** è l'organo giudicante; come nel processo civile, può essere monocratico (una sola persona fisica) oppure collegiale (tre componenti). È previsto che possa nominare, se necessario, un Perito (art. 221 CPP: *«Il giudice nomina il perito scegliendolo tra gli iscritti negli appositi albi o tra persone fomite di particolare competenza nella specifica disciplina»*).

Il **Pubblico Ministero** è l'organo che rappresenta gli interessi pubblici e sostiene quindi l'accusa nei confronti dell'imputato. Egli inizia l'azione penale, dopo aver raccolto, con una indagine preliminare, gli elementi necessari, formulando le opportune richieste al giudice. Nel corso delle indagini può avvalersi dell'opera di un proprio perito.

Il **Perito di ufficio**, che è nominato dal giudice tramite ordinanza motivata, ha l'obbligo, come il consulente in ambito civile, di prestare l'ufficio.

Il perito adempie al proprio incarico procedendo all'indagine, rispondendo ai quesiti proposti dal giudice nel termine fissato (prorogabile in casi complessi), e redigendo la relazione peritale.

La nomina del perito di ufficio normalmente ha luogo nella fase del giudizio, in quanto è in tale momento che si svolge l'istruttoria. È possibile però che si ricorra a una perizia anche nel corso delle indagini preliminari, qualora si tratti di accertamenti irripetibili, ossia se la prova riguarda una persona, una cosa o un luogo il cui stato è soggetto a modificazione non evitabile;

oppure qualora la stessa perizia, se compiuta durante il dibattimento, ne potrebbe comportare una sospensione superiore a sessanta giorni. In tali casi si procede tramite il cd. *incidente probatorio*, richiesto dal P.M. o dall'indagato ex art. 392 CPP e sulla cui ammissibilità decide il giudice per le indagini preliminari.

L'**imputato** è la persona contro la quale è diretta l'azione penale. Si presume non colpevole sino a sentenza passata in giudicato. È obbligatoriamente assistito da un legale, di sua fiducia, o nominato d'ufficio.

**Le altre parti**, con i loro legali (la **parte civile**, ossia la persona danneggiata dal reato, il **responsabile civile**, ossia la persona che, pur non essendo imputato, è tenuto, in base alle norme civilistiche, a risarcire il danno prodotto dal reato, la **persona civilmente obbligata per la pena pecuniaria**).

#### *I periti di parte*

Ciascuna delle parti del processo può farsi assistere da un proprio perito che possa partecipare alle operazioni peritali, formulare osservazioni, proporre al perito di ufficio specifiche indagini, prendere visione della relazione peritale e, con autorizzazione del giudice, anche esaminare le persone, le cose e i luoghi oggetto di perizia. A differenza di quanto avviene nel processo civile, l'art. 233 CPP prevede la possibilità di nominare dei consulenti tecnici delle parti, non più di due, anche qualora non sia stata disposta la perizia dal giudice: in tal caso costoro possono esporre il proprio parere al giudice e presentare memorie.

#### **2.6.4. L'Arbitrato**

Per quanto riguarda l'**Arbitrato** (Paragrafo 2.5) gli organi ed i soggetti che interagiscono ed i loro compiti principali si possono così sintetizzare:

- 1) L'**arbitro** o, più frequentemente, il **Collegio Arbitrale** (in seguito, CA) normalmente costituito da tre membri (o più ma sempre in numero dispari), di cui due scelti da ciascuna delle parti ed il terzo, con funzioni di Presidente, nominato dalle parti se di comune accordo ovvero dai loro arbitri, o ancora, in caso di contrasto, da parte di persona al di sopra delle parti (es. il Presidente di un Tribunale o di un Ordine Professionale).
- 2) Il **Consulente Tecnico** (se nominato dal collegio arbitrale). La possibilità di avvalersi di un consulente è prevista nell'art. 816-ter comma 5 CPC, in cui si prevede che: «*gli arbitri possono farsi assistere da uno o più consulenti tecnici. Possono essere nominati consulenti tecnici sia persone fisiche, sia enti*».

Nel caso di contratti pubblici, il CTU deve appartenere all'elenco dei periti esistente nella Camera Arbitrale dei Lavori Pubblici (CA LL.PP.) con sede a Roma (art. 242 comma 7 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e successive modifiche, Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/Ce e 2004/18/Ce). Possono essere iscritti nell'elenco i tecnici in possesso del diploma di laurea in ingegneria o architettura, abilitati all'esercizio della professione da almeno dieci anni e iscritti ai relativi albi, nonché i dottori commercialisti in possesso dei medesimi requisiti professionali" (art. 242, comma 6, lettera c) del Codice).

Qualora si tratti di controversie su contratti privati, il CTU non ha invece l'obbligo di appartenere ad un elenco o albo specifico (a differenza del CTU nel procedimento giudiziario).

Non è poi richiesto, in alcun caso, che il CTP appartenga ad un albo o elenco specifico. Giova segnalare che, secondo la giurisprudenza (Cass. pen. n. 5901 del 22 gennaio 2013) il consulente tecnico di ufficio nominato nell'ambito di un procedimento arbitrale non assume la qualità di pubblico ufficiale né di incaricato di pubblico servizio.

Pertanto, è comunque soggetto alla responsabilità civile verso le parti nel caso di danni causati per colpa grave.

Anche nell'arbitrato, la CTU non è un mezzo di prova e non potrebbe assumere carattere esplorativo.

- 3) Le **Parti in causa**, con i loro legali.
- 4) I **Consulenti Tecnici di Parte (CTP)**, nominati appunto dalle Parti, che svolgono un ruolo simile a quello dei CTP nelle Procedure Giudiziarie.