

Esecuzioni immobiliari

La stagione estiva ha portato significative novità per l'ausiliario giudiziario nominato esperto nel processo di esecuzione immobiliare. Difatti con il D.L. 83/2015, convertito - con modificazioni e integrazioni - nella legge 132/2015, il legislatore è intervenuto in modo sostanziale sui processi fallimentare ed esecutivo. Di particolare rilievo risultano le novità riguardanti le attività dell'esperto stimatore nel processo di esecuzione immobiliare.

Cosa cambia per
l'esperto estimatore

Novità in materia di
vendite giudiziarie e
processo civile telematico

A cura di

Paolo Frediani

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzioni immobiliari, le novità per l'esperto

La stagione estiva ha portato significative novità per l'ausiliario giudiziario nominato esperto nel processo di esecuzione immobiliare. Difatti con il D.L. 83/2015, coordinato, con modificazioni e integrazioni, nella legge 132/2015, il legislatore è intervenuto in modo sostanziale sui processi fallimentare ed esecutivo. Per quanto concerne il settore di nostro interesse, di particolare rilievo risultano le novità riguardanti le modifiche dell'art. 568 cod. proc. civ.

(*Determinazione del valore dell'immobile*), quelle integrative dell'art. 173-bis disp. att. cod. proc. civ. (*Contenuti della relazione di stima e compiti dell'esperto*) e dell'art. 161 cod. proc. civ. (*Giuramento dell'esperto e dello stimatore*).

Il provvedimento - come spesso accade al nostro legislatore - non è tuttavia immune da talune ombre e scelte infelici, ciò in particolare proprio riguardo l'opera dell'esperto; nella specie non è riuscito a essere realmente rispondente ai dettati indispensabili di una corretta e moderna attività estimativa e, a fronte di ulteriori e nuovi compiti, ha voluto sacrificare le importanti funzioni peritali riducendone gli onorari, allungando i tempi del pagamento delle sue spettanze e penalizzando ulteriormente lo svolgimento del mandato con termini ridotti per il suo compimento.

Paolo Frediani

Con il D.L. 83 del 27 giugno 2015 (pubblicato sulla *G.U.* 147 del 27 giugno 2015), coordinato con la legge di conversione 132 del 6 agosto 2015, recante: «Mi-

sure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria» (s.o. 50 alla *G.U.* 192 del 20 agosto 2015) il legislatore ha inteso intervenire in modo sostanziale (come si legge nella nota stampa emessa dall'estensore) con iniziative che «...muovono da un principio comune: un'azienda con problemi rischia di trascinare con sé al-

tre imprese (fornitori di beni e servizi e intermediari finanziari) continuando a contrarre obbligazioni che non potrà soddisfare. Affrontare tempestivamente i casi di crisi aziendale consente di limitare le perdite del tessuto economico, sia nella dimensione strettamente imprenditoriale sia sul piano finanziario, o di risanare l'azienda, con benefici sul piano occupazione e più in generale tutelando il tessuto economico contiguo».

Procedure concorsuali

Le novità principali riguardano le procedure concorsuali tra le quali si individua *l'accesso al credito nel corso di una crisi aziendale, l'apertura alla concorrenza nel concordato preventivo – offerte concorrenti, l'apertura alla concorrenza nel concordato preventivo – proposte concorrenti, i requisiti per la nomina a curatore* mediante la quale la figura del curatore fallimentare viene distinta da quella del commissario giudiziale garantendo in questo modo la terzietà del commissario riducendo i tempi delle procedure di fallimento. E ancora *la ristrutturazione dei debiti, le operazioni di vendita* che diventano più rapide e tali da migliorare il valore realizzato, grazie alla gestione prioritaria per via extra giudiziale, alle modalità di determinazione del prezzo di vendita, ai criteri di aggiudicazione e ai costi per la pubblicità e infine *la deducibilità delle perdite*.

Esecuzioni immobiliari

Notevoli anche le novità in materia di esecuzioni immobiliari con la possibilità per il creditore, di attuare la *ricerca beni pignorabili*, rivolgendosi, debitamente autorizzato, direttamente ai gestori delle banche dati (anagrafe tributaria, INPS, Pra), senza attendere un decreto attuativo da parte del Ministero della giustizia, ai *limiti alla pignorabilità di stipendi e pensioni*, nonché la concessione di *rate più lunghe per la conversione del pignoramento*.

In particolare sul **pignoramento immobiliare** (aspetto sul quale ci soffermeremo nel proseguo della trattazione) si accelerano i tempi. La documentazione ipocatastale va depositata entro **60 giorni** e non più entro i precedenti 120. Cambia, inoltre, la *determinazione del valore dell'immobile pignorato*. Dalla moltiplicazione della rendita catastale o del reddito dominicale per un coefficiente (art. 15 cod. proc. civ.), si passa al *valore di mercato*. Si dovrà pertanto procedere alla stima, calcolando il valore al metro quadro, con le opportune correzioni anche in base alla situazione edilizia, stato d'uso e manutenzione, vincoli giuridici e morosità di spese condominiali. Nella stima dovrà essere evidenziato se c'è possibilità di sanare eventuali abusi edilizie e l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie e le eventuali spese straordinarie già approvate dall'assemblea. Si accelerano infine i tempi per il giuramento - da effettuare in cancelleria, da parte del consulente stimatore - e per la presentazione delle offerte. Inoltre, per ciò che concerne la consegna all'acquirente dell'immobile pignorato, questi potrà entrare nel locale anche se ha ottenuto di versare a rate, purché presenti una fideiussione a garanzia del saldo.

Di fondamentale rilievo la modifica al codice civile, nel quale, dopo l'art. 2929, è inserita la Sezione I-bis riguardante l'espropriazione di beni oggetto di vincoli d'indisponibilità o di alienazioni a titolo gratuito. In proposito, l'art. 2929-bis cod. civ. introduce una tutela rafforzata per il creditore in caso di pignoramento, grazie alla revocatoria semplificata.

Vendite giudiziarie

Si segnalano, inoltre, novità nelle vendite giudiziarie che saranno dotate di un portale internet unificato; il *portale unificato* consentirà a tutti gli interessati di acquisire le informazioni relative alle vendite giudiziarie

nell'ambito di un'unica area web gestita dal Ministero della giustizia, superando così l'attuale frammentazione con la pubblicazione degli avvisi di vendita per ogni singolo tribunale. Anche in capo al creditore vengono posti dei costi. Il decreto legge introduce difatti *un contributo a carico del creditore procedente* per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche degli atti esecutivi riguardanti beni immobili o mobili registrati. Esso sarà di € 100 per ciascun atto esecutivo e potrà essere adeguato ogni tre anni in base agli indici ISTAT.

La pubblicità sul portale è obbligatoria tanto che il decreto prevede che, ove questa non venga effettuata nel termine stabilito dal giudice, quest'ultimo deve dichiarare con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo. Tale pubblicità dovrà essere effettuata a cura del professionista delegato per le operazioni di vendita o del commissionario o, in mancanza, dal creditore procedente. Le modalità tecniche saranno prescritte dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia e saranno rese disponibili mediante pubblicazione nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche". Ove la pubblicità riguardi beni immobili o beni mobili registrati, la pubblicazione non potrà essere effettuata fin tanto che non sarà fornita la prova dell'avvenuto pagamento del contributo per la pubblicazione. Il portale delle vendite pubbliche dovrà poi inviare all'indirizzo di posta elettronica ordinaria o certificata - ad ogni interessato che ne abbia richiesta e si è registrato mediante un'apposita procedura - un avviso contenente le informazioni relative alle vendite di cui è stata effettuata la pubblicità.

Processo civile telematico

Il D.L. 83/2015 attribuisce valore legale al deposito con modalità telematica degli atti introduttivi dei procedimenti di cognizione e di volontaria giurisdizione, quando effettuati

dal difensori o dai dipendenti pubblici. Resta ferma la facoltatività del processo civile telematico, che diverrà obbligatorio a decorrere dal 1° gennaio 2017.

Inoltre introduce l'obbligo della tenuta e della relativa iscrizione con modalità telematiche dell'albo dei consulenti tecnici di cui all'art. 13 disp. att. cod. proc. civ.

L'esperto stimatore nel processo di esecuzione immobiliare

Ma per quanto d'interesse del lettore nella nostra area di competenza soffermiamoci sugli aspetti più intimamente connessi all'attività dell'esperto stimatore nel processo di esecuzione immobiliare; infatti la norma in parola è intervenuta in modo consistente (e non sempre in modo "azzecato") sull'attività dell'ausiliario giudiziario in tale importante funzione.

Le novità più sostanziali e rilevanti per le attività di questi si individuano nella modifica dell'art. 568 cod. proc. civ. (*Determinazione del valore dell'immobile*) in quelle dell'art. 173-bis disp. att. cod. proc. civ. (*Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto*) e in quelle (introdotte con la conversione in legge del decreto) dell'art. 161 cod. proc. civ. (*Giuramento dell'esperto e dello stimatore*).

Vi sono ulteriori interventi poi sulla tempistica della fase peritale.

Di minore interesse per l'ausiliario appaiono le modifiche dei termini stabiliti dall'art. 567 cod. proc. civ. (*Istanza di vendita*) che fissa in **60 giorni**, rispetto ai 120 della norma previgente il termine per la produzione della documentazione ipo-catastale da allegare all'istanza di vendita (con eventuale proroga di ulteriori 60 giorni qualora ne ricorrano giustificati motivi) e dall'art. 569 cod. proc. civ. (*Provvedimento per l'autorizzazione della vendita*) dove il termine per la nomina dell'esperto a decorrere dalla data di deposito della documentazione di cui all'art. 567 cod.

proc. civ. passa a **15 giorni** rispetto ai 30 della norma previgente.

Sempre nell'art. 569 cod. proc. civ. merita invece una menzione e un'attenzione particolare la novella che ha ridotto il termine tra la data di emanazione del provvedimento a quello della data fissata per la udienza dagli originari 120 a **90 giorni**. E' difatti in questo **lasso temporale che l'esperto dovrà svolgere il proprio mandato** al quale deve però essere detratto il termine (oggi passato a trenta giorni) per l'invio della relazione alle parti.

E' sin troppo evidente notare al lettore esperto come tale termine risulti del tutto inadeguato e non rispondente alle esigenze connesse alle attività richieste all'esperto, oggi peraltro accresciute con l'intervento legislativo in parola, finanche da far pensare che il legislatore abbia ben poco chiara la portata e l'estensione delle operazioni a cui è tenuto l'ausiliario nel compimento del proprio incarico.

Tale nuovo vincolo – crediamo – genererà inevitabilmente richieste di proroga dei termini per il compimento dell'incarico che finiranno (laconicamente) con il vanificare le attese del legislatore di una maggiore speditezza dell'incarico peritale. Si poteva senz'altro raggiungere un risultato più credibile e concreto (senza quindi penalizzare l'opera dell'esperto) attraverso una riduzione più decisa del termine dell'art. 567 cod. proc. civ. dove 60 giorni, oltre al pari termine dell'eventuale proroga, appare lasso di tempo sin anche ampio in relazione alla possibilità offerta al creditore precedente di programmare l'azione.

Inoltre, sempre nell'art. 569 cod. proc. civ. è da notarsi la novella – ispirata da finalità di snellimento e maggiore speditezza dell'incombenza – che introduce il **giuramento in cancelleria** con sottoscrizione del verbale di accettazione in luogo dell'incombenza prevista, nella norma, previgente, da-

vanti al giudice.

Come già osservato pure di una certa incidenza, in questo caso sulle parti (esecutato e creditori), vi è quello della modifica del termine da 45 a **30 giorni** del termine previsto dal comma 2 dell'art. 173-bis cod. proc. civ. per l'invio di eventuali osservazioni alla relazione dell'esperto.

Ma certamente, come già segnalato, ben più rilevanti per l'attività dell'ausiliario appaiono le modifiche contenute nell'art. 568 cod. proc. civ. (*Determinazione del valore dell'immobile*), in quelle dell'art. 173-bis disp. att. cod. proc. civ. (*Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto*), nelle parti relativi ai quesiti, e in quelle dell'art. 161 cod. proc. civ. (*Giuramento dell'esperto e dello stimatore*).

Per quanto attiene il primo articolo, la norma è stata completamente riscritta e la novella prevede che *«gli 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'art. 569, comma 1. 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»*.

Con ogni evidenza le novità sono significative e dobbiamo dire non tutte attese e indovinate.

Esaminiamole per punti.

Nomina dell'esperto

Viene ad essere cancellata la parte della norma che prevedeva la facoltà per il giudice di nominare l'esperto: «*Se il bene non è soggetto a tributo diretto verso lo Stato o se per qualsiasi ragione il giudice ritiene che il valore determinato a norma delle disposizioni precedenti sia manifestamente inadeguato, il valore è determinato dal giudice stesso sulla base degli elementi forniti dalle parti e di quelli che gli può fornire un esperto da lui nominato*» oggi sostituita dalla frase «*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'arti. 569, comma 1*».

Si introduce pertanto al giudice l'obbligo di assistenza da parte dell'esperto, anche se le prassi consolidate da tempo in tutti gli uffici giudiziari avevano nei fatti oramai fatto adottare costantemente tale scelta.

Calcolo della superficie dell'immobile

Occorre rilevare che se da un lato la precisazione offerta dalla norma appare finanche pleonastica, non è da trascurare la rilevanza della richiesta esplicita di indicare la superficie commerciale. Invero, come noto agli operatori di mercato, la superficie commerciale è quella che deve essere valutata ai fini estimativi poiché è quella in cui concorrono con diversi pesi (i cosiddetti rapporti mercantili) le superfici immobiliari secondarie annesse ovvero collegate (si pensi ai balconi, terrazze, sottotetti, magazzini, scantinati ecc.).

Appare quindi corretto fornire tale indicazione poiché al comune cittadino potrebbe sfuggire il motivo per il quale nelle operazioni estimative di un immobile, che fisicamente presenti una superficie, se ne sia considerata un'altra.

Valore al metro quadrato e valore complessivo

È questa forse la scelta meno desiderata e

forse inattesa dal legislatore; quella di continuare a considerare la valutazione immobiliare secondo il parametro del metro quadrato quando (ormai da tempo) tutte le dottrine e studi internazionali e nazionali in materia di estimo [valga sul punto, senza alcuna pretesa di completezza, solamente ricordare gli IVS (*International Valuation Standard*), gli EVS (*European Valuation Standard*), il Red Books (RICS), il Codice delle valutazioni immobiliari (Tecnoborsa), il Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI) nonché quelle legate alle qualifiche professionali, vedasi, per esempio, il riconoscimento di Esperto in valutazioni immobiliari (norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012) e REV (Recognised European Value) del TEGoVA che prevedono l'applicazione dei principi estimativi affermatasi internazionalmente secondo il criterio della comparazione di mercato (*Market comparison approach*), del criterio finanziario, (*Income Approach*) e del metodo dei costi (*Cost Approach*)].

La norma in parola, quindi, non si allontana dalla logica fino adesso seguita quella che ha visto i processi delle stime immobiliari in Italia sempre stati legati a fattori eminentemente soggettivi; i diversi operatori hanno finalizzato da sempre la stima di immobili in una espressione di una somma economica corrispondente a una interpretazione di un dato immobiliare non sempre disponibile e, il più volte, costituente una lettura assai approssimativa del mercato immobiliare. Certamente, anche nei casi ove questo fosse stato disponibile, non è mai stato possibile, secondo il detto criterio, fornire un quadro trasparente e logico del processo che aveva portato all'espressione di quel dato valore. La preoccupazione di ogni estimatore – se parliamo della determinazione del solo valore di mercato – è sempre stata quella di “individuare” il più probabile valore e non tanto seguire un

processo strutturato e trasparente tale da fornire una dimostrazione di come si era giunti a quel risultato. La valutazione immobiliare per l'ottenimento del "più probabile valore di mercato", nella maggior parte dei casi, si è da sempre affidata alla "scorciatoia" della stima sintetica monoparametrica, ovvero il calcolo estimativo ottenuto dal prodotto della superficie commerciale dell'immobile da stimare per un prezzo unitario medio derivante da una osservazione del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile. Tale criterio, affidato esclusivamente alla sensibilità di ciascun valutatore e quindi anche alla maggiore o minore competenza di ciascuno di essi, non è stato mai in grado di sostituire una informazione tratta da dati di contrattazioni reali di mercato e da una osservazione puntuale e pertinente del mercato immobiliare, fondendosi esclusivamente sull'unico parametro della superficie commerciale e producendo poi in un risultato sintetico che non può considerare i fattori endogeni ed esogeni del bene in una concreta comparabilità con beni simili ai fini della stima se non attraverso alcuni correttivi talvolta stabiliti da normative o, nella migliore delle ipotesi, definiti dalla letteratura estimativa con orientamenti su larga scala.

Ma tant'è. La norma in trattazione prevede l'indicazione di un valore al metro quadrato; quello che possiamo auspicarci è che la dizione della norma non traduca l'attività estimativa dell'esperto in una mera "stima convenzionale" e che invece l'ausiliario giudiziario voglia perlomeno operare (seppur il processo non costituirà mai una stima secondo i principi riconosciuti poc'anzi segnalati) ricercando il dato secondo beni immobili effettivamente comparabili sotto il profilo del segmento di mercato (la localizzazione; il tipo di contratto; la destinazione; la tipologia immobiliare; la tipologia edilizia; la dimensione; i caratteri della domanda e dell'offerta; la

forma di mercato; il livello del prezzo, il numero degli scambi e i rapporti mercantili ricorrenti) e sotto quello delle diverse caratteristiche immobiliari (locazionali, posizionali, tipologiche, economiche istituzionali).

Adeguamenti e correzioni della stima

Questi debbono considerarsi per i fattori incidenti sul valore immobiliare quali certamente possono avere quelli stessi indicati dalla norma (che in parte ritroviamo nei quesiti di cui al successivo art. 173-bis cod. proc. civ.) come 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. In tal senso dobbiamo dire che il quadro dei quesiti richiesti agli esperti presso gli uffici esecuzione immobiliare di molti tribunali prevede già tali indicazioni con contenuti finanche pedissequi. In definitiva il legislatore «...**nella determinazione del valore di mercato**...» racchiude implicitamente tutte le operazioni esposte nell'articolo scandendo esplicitamente le stesse e precisamente:

- **calcolo superficie dell'immobile**, specificando quella commerciale;

- [*al calcolo*] **del valore a metro quadrato e del valore complessivo**. Con tale ultima indicazione il legislatore suggerisce la differenza tra valore complessivo e valore di mercato che deve essere (quest'ultimo) il prodotto delle operazioni di decurtazione rispetto alle diverse problematiche registrate;

- **adeguamenti e correzioni della stima**. Con tale locuzione la novella indica gli eventuali aggiustamenti della stima (in aggiunta o detrazione) in ragione delle diverse circostanze ed aspetti riguardanti l'immobile. Tra questi, oltre a quelli che poi riporterà nei

punti 7, 8, 9 dell'art. 173-bis cod. proc. civ., il legislatore precisa: **assenza della garanzia per vizi del bene venduto**, chiedendo di distinguere (quindi voce per voce) con i relativi valori:

- **oneri per regolarizzazione urbanistica** (punto 6 e 7, art. 173-bis cod. proc. civ.);
- **lo stato d' suo e manutenzione;**
- **lo stato di possesso;**
- **i vincoli e gli oneri giuridici** (anche punto 8, art. 173-bis cod. proc. civ.);
- **spese condominiali insolute** (anche punto 9, art. 173-bis cod. proc. civ.).

In buona sostanza, quindi, la norma novellata indica come il valore di mercato debba essere il risultato del valore complessivo dell'immobile al netto di tutte le detrazioni apportate per le diverse problematiche registrate sotto il profilo giuridico e tecnico dell'immobile.

Per quanto attiene l'art. 173-bis, dopo il punto 6) sono inseriti ulteriori punti (dal n. 7 al n. 9). Vediamoli in dettaglio.

7) *In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6,*

della legge 47 del 28 febbraio 1985, ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Anche in questo caso dobbiamo segnalare come la prassi affermatasi presso gli uffici giudiziari dall'ultima riforma incisiva del processo esecutivo (legge 80/2005 introdotta nel codice di procedura civile a far data dal 1° marzo 2006) prevedeva a carico dell'ausiliario già tali incombenze. Qui si precisa ulteriormente sulla necessità di verificare la possibilità di sanatoria del bene eventualmente risultato affetto da illegittimità previa verifica della eventuale presentazione di istanze di condono, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere per definire l'istruttoria della pratica.

Ma su tutto giova osservare come il legislatore riservi una particolare attenzione alla possibilità offerta dall'art. 40 della legge 47/1985 ovvero dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, prevedendo anche il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Appare utile ricordare che la norma in parola (art. 40 - *Mancata presentazione della istanza*)¹⁾ della legge 47 del 28 febbraio 1985, per le procedure concorsuali o derivanti da espropriazioni immobiliari prevedeva che «Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si

1. Art 40. *Mancata presentazione dell'istanza* - Se nel termine prescritto non viene presentata la domanda di cui all'art. 31 per opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza della licenza o concessione, ovvero se la domanda presentata, per la rilevanza delle omissioni o delle inesattezze riscontrate, deve ritenersi dolosamente infedele, si applicano le sanzioni di cui al capo I. Le stesse sanzioni si applicano se, presentata la domanda, non viene effettuata la oblazione dovuta. [In ogni altra ipotesi di abusivismo, la presentazione della domanda dopo il termine del 30 settembre 1986, e comunque non oltre il 31 marzo 1987,

interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge».

Va osservato che le ragioni del credito debbono individuarsi nella sottoscrizione dell'atto di mutuo (alcuni osservatori ritengono che in verità il momento debba coincidere con la trascrizione del detto atto) ovvero titolo del credito e che gli effetti di tale disposizione si estendono alle normative successive in materia di condono, nazionali e regionali, naturalmente ciascuna per quanto prescriveva e nei propri limiti applicativi. L'esperto dovrà pertanto segnalare in modo puntuale ed esaustivo le possibilità eventuali di applicazione delle normative atte a sanare quanto di illegittimo è stato accertato al fine di consentire all'aggiudicatario del bene di procedere nei termini disposti dall'art. 40 alla presentazione dell'opportuna istanza che – come già osservato – dovrà avvenire entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Vediamo cosa prevedono gli altri punti introdotti dalla riforma.

8) *La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata*

affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Con questo articolo (da leggersi in combinato con il disposto art. 568 cod. proc. civ.) il legislatore intende far accertare l'esistenza di taluni vincoli rappresentati da **censi, livelli o usi civici** incumbenti sul bene ovvero limitazioni nella proprietà e (implicitamente) capirne il riflesso della incidenza anche sul valore (proprio in ragione del punto della precedente norma citata dove parla di "*I vincoli e gli oneri giuridici*") come per esempio l'indicazione del valore del capitale di affrancazione per i livelli.

9) *L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Il punto in esame chiede di verificare le **spese di gestione ovvero manutenzione in**

comporta il pagamento di una somma pari al doppio dell'oblazione] . Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'art. 31 ovvero se agli atti stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'art. 35. Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 del 4 della legge 4 gennaio 1968, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo. Per gli edifici di proprietà comunale, in luogo degli estremi della licenza edilizia o della concessione di edificare, possono essere prodotti quelli della deliberazione con la quale il progetto è stato approvato o l'opera autorizzata. Se la mancanza delle dichiarazioni o dei documenti, rispettivamente da indicarsi o da allegarsi, non sia dipesa dall'insussistenza della licenza o della concessione o dalla inesistenza della domanda di concessione in sanatoria al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, ovvero dal fatto che la costruzione sia stata iniziata successivamente al 1° settembre 1967, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa o al quale siano allegata la dichiarazione sostitutiva di atto notorio o la copia della domanda indicate al comma precedente . Si applica in ogni caso il disposto del comma 3 dell'art. 17 e del comma 1 dell'art. 21 . Le nullità di cui al comma 2 del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa . Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge .

capo all'immobile, di quelle **straordinarie già deliberate** anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali **spese condominiali non pagate** negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. Naturalmente tali indicazioni possono essere tratte esclusivamente da un accesso alla documentazione dell'amministrazione condominiale al quale l'esperto dovrà essere autorizzato da parte del giudice. In ultimo si chiede all'esperto di verificare pure l'esistenza di eventuali **procedimenti giudiziari** sul bene oggetto di consulenza omettendo tuttavia il canale attraverso il quale questa informazione dovrebbe essere assunta in assenza di collaborazione da parte del soggetto esecutato. In tal senso (e ove indispensabile) è necessario, per tale fine, autorizzare l'esperto all'accesso ai ruoli generali dei procedimenti giudiziari dei Giudici di Pace, del Tribunale e Corte di Appello.

Ma il provvedimento sul quale la maggior parte degli esperti e le categorie professionali hanno destinato le loro attenzioni è stata la novella introdotta nell'art. 161 disp. att. cod. proc. civ. Invero con la legge 132 del 6 agosto 2015, "Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 83 del 27 giugno 2015, recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria", entrata in vigore il 21 agosto 2015, è stata inserita una ulteriore disposizione avente ad oggetto il compenso dell'esperto.

La disposizione contenuta nell'art. 14 "a-ter) aggiunge all'art. 161 (**Giuramento dell'esperto e dello stimatore**) il seguente comma: «**Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al 50% del compenso calcolato sulla base del valore di stima**».

Il provvedimento che come detto è stato

inserito in sede di conversione in legge del decreto, senza che ve ne fosse cenno alcuno nel previgente testo, è quello che ha destato maggiore eco tra i professionisti impegnati negli incarichi di ausiliario giudiziario nelle procedure esecutive.

E' di tutta evidenza come con la novella in parola si è voluto colpire i casi in cui vi sia distonia tra il valore di mercato stimato dall'esperto e il prezzo finale di aggiudicazione della vendita, facendo però ricadere tutto l'onere sull'opera dell'esperto. Si è nella sostanza voluto per così dire "responsabilizzare" l'esperto e correlarne il compenso all'effettivo risultato economico finale conseguito dalla vendita disconoscendo che in detto processo subentrano anche fattori esterni all'opera peritale. A memoria giova ricordare che sul punto la determinazione del prezzo-base per la vendita spetta al giudice dell'esecuzione (o eventualmente al professionista delegato) che vi provvede con ordinanza; di conseguenza la relazione di stima costituisce solo un'attività prodromica e preparatoria (come osserva sul punto la Cass. con sent. n. 1691 del 2 maggio 1975).

Le condizioni di divergenza significativa tra il valore di mercato stimato e il prezzo di aggiudicazione della vendita possono verificarsi, da un lato, per le tipiche dinamiche delle vendite all'asta e dell'andamento di un mercato immobiliare spesso imprevedibile e del tutto particolare come quello attuale e, dall'altro, per operazioni estimative condotte dall'ausiliario in carenza di corretta metodologia ovvero di adeguate considerazioni degli effetti dell'esposizione sul mercato atipico delle vendite giudiziarie di quel dato bene.

Dette condizioni finiscono per cagionare maggiori costi alla procedura (*in primis* al creditore procedente che si vedrà però poi rimborsare i detti costi al termine della stessa) maggiori tempi per la vendita del bene,

attraverso il succedersi d'incanti con il conseguente depauperamento del valore del bene sottoposto a vendita e, per quest'ultimo aspetto, minori risorse per soddisfare crediti degli aventi diritto.

Crediamo però che con tale novità il legislatore, così facendo, ha fatto ricadere tutti gli effetti esclusivamente sugli esperti, sia in termini di minori importi del proprio compenso (già oggi tutt'altro dall'essere giudicato soddisfacente alla luce dei numerosi compiti allo stesso richiesti) sia di differimento del pagamento delle spettanze (anche assai rilevante) oltre ancora al minor tempo a disposizione per il compimento dell'incarico, come già osservato in precedenza.

In particolare, se la questione pare rilevare meno in ordine all'acconto concesso dal G.E. in fase di affidamento d'incarico (la maggior parte degli uffici giudiziari assegna somme che si aggirano intorno a € 500 d'importo), se non in presenza di beni il cui valore sia realmente esiguo (nel qual caso è da ritenersi che il giudice, appreso ciò dagli atti del creditore, ridurrà in termini prudenziali il detto importo), la questione appare invece assai più rilevante, insidiosa e potremmo dire fortemente penalizzante, per la liquidazione del compenso a conclusione del mandato.

Invero con il parametrare il corrispettivo dell'esperto al prezzo della vendita del bene, il legislatore pare non voler tenere conto dell'accresciuto impegno che lo stesso oggi richiede all'esperto e anche delle maggiori spese e oneri che questi incontrerà.

Secondo il comma introdotto all'art. 161 cod. proc. civ., affinché la novella trovi applicazione, la liquidazione del compenso dell'esperto dovrà attendere la vendita del bene (se non con il riconoscimento di acconti che tuttavia non possono superare il 50% del valore stimato del bene); ciò espone l'esperto nominato dal giudice delegato, come già osservato, in primo luogo a una indubbia pena-

lizzazione sotto il profilo della tempistica del proprio pagamento (che, peraltro, già attualmente era avvertita, dalla condotta assunta da taluni creditori) e, in secondo luogo, lo lascerà in balia del risultato delle dinamiche della vendita all'asta (magari articolatasi in diversi incanti) spesso estraneo alle logiche che ispirano i principi estimativi che guidano l'attività dell'esperto, provocando una indubbia e significativa penalizzazione economica.

Un' applicazione sommaria della disposizione operata sulle attuali tabelle (oggetto peraltro di un intervento di aggiornamento da fonte ministeriale che, al momento dell'elaborazione del presente contributo editoriale, è ancora atteso), rivela che per un bene il cui valore di stima sia di € 100.000,00 venduto al 3° incanto a € 54.400,00 la penalizzazione economica per l'esperto si traduca in un 44% in meno di onorario, mentre per un bene il cui valore di stima sia di € 450.000,00 venduto sempre al 3° incanto a € 244.400,00, l'onorario dell'ausiliario si traduca in circa il 14% in meno.

Peraltro la detta logica, come già segnalato, va in controtendenza rispetto al maggior riconoscimento in termini d'impegno, responsabilità e natura del ruolo dell'esperto che la stessa norma in parola introduce.

E' poco comprensibile infatti il motivo di penalizzare così fortemente l'opera dell'ausiliario giudiziario nello stesso momento in cui se ne prevede un'attività pressoché costante e qualificante a fianco del giudice delegato, un aumentato impegno, maggiori compiti e responsabilità; non vorremo dover considerare l'ipotesi (funesta) che il corpo peritale più qualificato ed esperto, quello che oggi fornisce maggiori garanzie ai giudici ed alle procedure, considerasse non più d'interesse svolgere gli incarichi in parola a fronte dello scarso riconoscimento e considerazione, riducendo ulteriormente (di quanto non lo sia già), il tasso qualitativo dei consulenti giudi-

ziari, aspetto questo di cui ci siamo più volte occupati su queste pagine. O ancora non vorremo dover individuare nella novella l'inizio di un processo di "industrializzazione" del settore professionale degli esperti estimatori giudiziari già vissuto in altre aree professionali tecniche (peraltro con risultati assai discutibili) riducendo spazi di professionalità (in questo caso professionisti che con diligenza, probità e passione prestano la loro opera a servizio della pubblica giurisdizione).

Se da un lato è corretto e giustificabile sollecitare maggiore attenzione e cura a tutti gli esperti che svolgono l'importante opera, risulta poco comprensibile farlo penalizzandone l'importante ed essenziale funzione. Sarebbe stato ben più corretto stabilire che le operazioni estimative si dovessero operare secondo i criteri stabiliti dagli standard estimativi nazionali ed internazionali già richiamati eventualmente esplicitando all'esperto la richiesta, oltre che del valore di mercato, di un valore prudenziale (in ragione della caratteristiche, condizioni e quanto altro di quel dato del bene e di quel mercato) in modo tale da fornire al giudice delegato, per le scelte a lui rimesse, maggiore cognizione di quel caso specifico. Ma, con ogni evidenza, tutto questo in fondo porta di nuovo a dover considerare un aspetto da tempo richiamato da chi scrive su queste pagine: **quello della qualità, competenza e professionalità degli esperti giudiziari, unica fonte di garanzia ed affidabilità per i giudici e per tutti gli i soggetti coinvolti nel sistema giustizia**. Processo che però non si può ottenere attraverso "scorciatoie" ma secondo un progetto nazionale indirizzato alla formazione, alla qualificazione e all'aggiornamento dei consulenti tecnici ed esperti giudiziari nell'indirizzo di affermare la logica del *saper fare* piuttosto quella attuale del *poter fare* [vedasi sul punto CI n. 966/2014 – *La concorrenza (sleale) tra i CTU in un "non mercato"*].

Peraltro chi scrive - sempre con riferimento al compenso dell'esperto della norma in parola - non può fare a meno di osservare l'insidia rappresentata dalla letterale dizione della novella "... è *calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita*" che sembrerebbe escludere la possibilità di far ricorso all'applicazione di tabelle diverse da quelle di cui all'art. 13 (attività di estimo), condizione invece ricorrente oggi in molti uffici giudiziari dove (giustamente) attesi i gravosi e diversificati compiti a carico dell'esperto vengono riconosciute dai giudici delegati (in una applicazione cumulata) anche tabelle ulteriori, quali per esempio l'art. 12 (commi 1 e 2) e l'art. 3. Invero diversa applicazione - a giudizio di questo autore - parrebbe potersi giustificare per il solo riconoscimento dell'aumento dell'onorario ai sensi del disposto dell'art. 52 del D.P.R. 115/2002 (*Aumento e riduzione dell'onorario*) insindacabile in sede di legittimità e fonte di riconoscimento da parte del solo magistrato in ordine ad un maggior tasso di difficoltà dell'incarico. Applicazioni tabellari ulteriori all'art. 13 cumulate a questo rispetto al dettato normativo, parrebbero invece interpretarsi improprie e quindi passibili di valutazione negative in sede di eventuale ricorso in opposizione alla liquidazione giudiziaria ai sensi dell'art. 170 del D.P.R. 115/2002 e di verifica ispettiva ministeriale a carico delle liquidazioni ordinate dal giudice delegato. Non sarebbe però un'analisi seria quella che si soffermasse esclusivamente sulle critiche alla novella in esame senza prendere in considerazione la necessità di accompagnare le considerazioni svolte con una **proposta di modifica del testo di legge** che - chi scrive - intende offrire alle cure di tutti coloro che istituzionalmente sono deputati a proporre o assumere iniziative in tal senso. Per far questo dobbiamo partire dal riconoscere - come già detto - dell'esistenza in talune circostanze negli incarichi degli esperti

di stime contenenti distonie con il reale valore di mercato dell'immobile condizione che, unitamente alle altre circostanze esterne che nulla hanno a che vedere con il lavoro peritale, determinano maggiore aggravio per costi, tempi e minori risorse a carico del procedimento. Dobbiamo altrettanto onestamente però ribadire che tale condizione non può essere giustificazione per generalizzare (come ha operato il legislatore) una penalizzazione dell'intero corpo dei periti estimatori o comunque di tutti coloro i quali svolgono correttamente e prudentemente l'incarico affidato. D'altra parte, sotto il profilo dell'onorario, dovremmo pure considerare non accettabile il ricondurre tutte le funzioni e i compiti a cui oggi è chiamato l'esperto (che accompagnano la determinazione del valore dell'immobile) alla sola attività di estimo. Basti pensare, tra le altre, alle verifiche delle conformità edilizia-urbanistica-catastale, a quelle inerenti i vincoli, gli oneri giuridici, le spese condominiali e quanto altro indicato dal legislatore. Sono attività (definite dalla letteratura specialistica "*due diligence immobiliare*") che assorbono le maggiori energie dell'ausiliario, che richiedono grande attenzione, ponderatezza ed esperienza professionale per la loro valutazione ed incidenza sul valore immobiliare e sugli effetti che determinano per la vendita giudiziaria del bene. Detto ciò, la **proposta di modifica che questo autore formula** dovrebbe considerare l'**onorario variabile a percentuale** (calcolato in base alla pertinente tabella art. 13) spettante all'esperto estimatore per l'attività estimativa calcolato sul ricavato del prezzo di vendita qualora questo presentasse una divergenza percentuale maggiore del 40 % (pare percentuale credibile ed equilibrata in funzione delle dinamiche delle vendite con incanto) rispetto al valore stimato; viceversa l'onorario dovrebbe essere calcolato sul valore di mercato stimato dall'esperto. Inoltre, a integrare il primo, do-

vrebbe considerarsi l'**onorario variabile da un minimo a un massimo** (calcolate per esempio con la tabella l'art. 12) per tutte quelle prestazioni rientranti nella c.d. attività di "*due diligence immobiliare*", nell'applicazione eventualmente cumulata in ragione dei molteplici e diversificati quesiti posti dal magistrato. Dobbiamo dire che molti sono i tribunali che già adottano tale sistema proprio nel riconoscimento che la prassi (e se vogliamo, la comune ragionevolezza) ha superato quello che la legge ancora non ha inteso riconoscere. **Tale sistema potrebbe consentire il raggiungimento di importanti risultati sotto un profilo di riconoscimento e premio delle qualità professionali degli esperti e delle loro peculiari funzioni e, nel contempo, garantire il creditore rispetto a valutazioni dell'immobile non coerenti.**

Inoltre (il legislatore pare essersi dimenticato tale ipotesi) dovrebbe essere considerato **il caso in cui il bene non fosse venduto** ovvero la vendita fosse sospesa dal giudice ovvero fosse alienato a un valore talmente esiguo da non poter considerare, nella comune ragionevolezza e nei fatti, alcuna correlazione con l'onorario dell'esperto. In questo caso dovrebbe essere fissato un **onorario minimo** relativo alla stima fermo restando invece quello di cui all'attività di "*due diligence immobiliare*".

In ultimo l'**acconto**: dovrebbe essere consentito il riconoscimento all'esperto di **un importo all'atto dell'affidamento dell'incarico e uno ulteriore immediatamente successivo al deposito dell'elaborato peritale**. Il primo potrebbe essere rappresentato da una quota fissa ovvero da un valore a percentuale sul valore dell'immobile desunto dagli atti (ove disponibile), mentre il secondo la sommatoria dell'applicazione cumulata delle tabelle art. 12 per le attività di "*due diligence immobiliare*" unitamente alla **liquidazione di tutte le spese** sostenute per l'adempimento

del mandato giurisdizionale.

Quello che ci possiamo augurare è quindi una seria presa di coscienza che consenta un intervento urgente correttivo del provvedimento (magari sollecitato dalla rete delle professioni) e che nel frattempo, nell'applicazione della novella, i diversi uffici giudiziari siano guidati da un "sano realismo" (che pare ancora una volta voler sfuggire al nostro legislatore) e non da "politiche conservative" (magari qualche ufficio per timore di superare con l'acconto il limite del 50% del valore stimato ridurrà l'importo oggi riconosciuto a tale titolo) concedendo (almeno dove il possibile valore del bene lo consenta) acconti congrui e commisurati all'impegno e ai compiti richiesti all'esperto (magari – come pare consentire la norma – anche dopo il deposito della consulenza) e concedano riconoscimenti nell'applicazione del compenso quanto mai giustificabili per gli aumentati compiti e responsabilità dell'ausiliario.

In ultimo la novella della legge 132/2015 introduce novità anche in **materia di processo civile telematico** introducendo l'obbligo della **formazione e tenuta dell'albo dei consulenti** (e periti nel settore penale) in modalità telematica (art. 16-*novies*) e prevedendo (al comma 7) la necessità per coloro che sono già iscritti in detti elenchi di inserire i propri dati con modalità telematiche in conformità delle specifiche tecniche ministeriali sul sito del Ministero della giustizia. Il termine per detto adempimento è quello di 90 giorni dalla data di pubblicazione: quindi attenzione per tutti i consulenti già iscritti che dovranno di fatto ripetere la propria iscrizione all'albo con modalità telematiche. Invero, nel caso di mancato rispetto del termine, la dizione utilizzata dal legislatore con il termine "perentorio" determinerebbe l'inefficacia dell'atto, con l'obbligo (è da ipotizzarsi) di dover ripetere l'intera domanda d'iscrizione all'albo in modalità telematica analogamente a coloro

che si iscrivono la prima volta.

Ancora in tema di processo civile telematico l'art. 16-*decies* in tema di potere di certificazione di conformità delle copie degli atti e provvedimenti, determina la possibilità anche per il consulente tecnico di svolgere tale adempimento e nell'art. 16-*undicies*, le modalità per la detta attestazione che deve essere operata, se si tratta di copia analogica (comma 1), in calce o a margine della copia o su con foglio separato congiunto alla medesima ovvero, se si tratta di copia informatica (comma 3), con attestazione apposta sulla copia informatica stessa. All'art. 3-*bis* (inserito in sede di conversione in legge) infine viene disposto che i soggetti di cui sopra (tra cui il consulente tecnico) che compiono attestazione di conformità sono considerati pubblici ufficiali a ogni effetto.

A conclusione di questa sintetica analisi è da ritenere come con questo ulteriore intervento il legislatore, almeno per quanto attiene all'attività degli esperti, non sia riuscito ad essere indenne da alcune scelte infelici che ne caratterizzano spesso le azioni.

Da un lato, senza dubbio, non è riuscito ad essere rispondente ai dettati indispensabili di una corretta e moderna attività estimativa facendo perdere ancora una volta l'occasione a tutti gli esperti giudiziari di vedere riconosciute le applicazioni della dottrina e degli studi internazionali e nazionali in materia di estimo; dall'altro, con i nuovi e maggiori compiti assegnati all'esperto, non ne ha accompagnato l'opera con un adeguato riconoscimento in termini di compenso e di tempo per lo svolgimento del mandato lanciando, in sostanza, a tutti gli esperti giudiziari qualificati e che hanno investito risorse per aumentare le proprie capacità professionali poste a servizio della pubblica giurisdizione, un segnale non confortante. Per tutto questo auspichiamo un rapido intervento correttivo.