

S T I M A T R I X[®]

M.Marchi - B.Schepis

LA GIUSTA ESECUZIONE

Ruolo e Compiti dell'esperto stimatore nelle
espropriazioni immobiliari



Editio Minor - Diretto da **Giulio Borella**

Giulio Borella

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari e giudice delegato ai fallimenti del Tribunale di Vicenza, è relatore in numerosi seminari e convegni nelle suddette materie e autore di articoli.

Michela Marchi

Architetto libero professionista

CTU ed esperto stimatore presso il Tribunale di Vicenza

Valutatore Immobiliare certificato UNI 11558:2014

È libero docente in corsi di formazione in materia di esecuzioni immobiliari.

Barbara Schepis

Avvocato del Foro di Roma

Custode Giudiziario e Professionista Delegato alle vendite giudiziarie presso il Tribunale di Roma

È autrice di vari contributi giuridici in materia di esecuzioni immobiliari.

GIULIO BORELLA
MICHELA MARCHI
BARBARA SCHEPIS

LA GIUSTA ESECUZIONE

**Ruolo e compiti dell'esperto stimatore nelle
espropriazioni immobiliari**

LA GIUSTA ESECUZIONE - EDITIO MINOR

LA GIUSTA ESECUZIONE
Ruolo e Compiti dell'esperto stimatore nelle
espropriazioni immobiliari

Copyright © 2019 STIMATRIX® MANTOVA

Via Carlo Pisacane, 6 - 46100 Mantova

Vendite: Tel. 0376 263305 - Fax. 0376 263304 - email. info@stimatrix.it

Prima edizione: Ottobre 2019

ISBN: 978-88-904764-7-1

Diretto da: Giulio Borella

Autori: Giulio Borella, Michela Marchi, Barbara Schepis

Tutti i diritti sono riservati. Nessuna parte del libro può essere riprodotta o diffusa con un mezzo qualsiasi, fotocopie, microfilm o altro senza il permesso scritto dell'editore.

All rights reserved. No part of this book shall be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise without written permission from the publisher.

Poiché è praticamente impossibile pubblicare un libro privo di errori, l'autore e l'editore ringraziano i lettori che vorranno segnalarli.

Coordinatore: Sandro Ghirardini, CEO STIMATRIX®

Editor: Francesca Ghirardini, STIMATRIX®

Stampa: Pixartprinting S.p.A. Printed in Italy

INDICE

1° CAPITOLO

8

INTRODUZIONE ALLA TUTELA DEL CREDITO

1.1 Giustizia ed esecuzione forzata	9
1.2 Classifiche mondiali e interventi legislativi	11
1.3 La tutela del Credito come sintesi di interessi	15
1.4 La giusta esecuzione, il giusto prezzo, il prezzo congruo	19
1.5 Esternalizzazione delle procedure e importanza degli ausiliari	24
1.6 I compiti dell'esperto stimatore e del custode	31
1.7 Sintesi	35

2° CAPITOLO

38

L'ESPERTO E L'IMPORTANZA DI UNA CORRETTA *DUE DILIGENCE*

2.1 Origine e importanza delle <i>due diligences</i>	39
2.2 Le patologie delle vendite pubbliche	45
2.3 <i>Aliud pro alio</i>	48
2.4 Occupazione, vincoli e oneri	50
2.5 Evizione	51
2.6 Conseguenze	53
2.7 In concreto: l'elenco degli accertamenti previsti dalla legge	55
2.8 Nomina congiunta	66
2.9 Sintesi	72

3° CAPITOLO **76**
.....
**L'IMPORTANZA DI UNA VALUTAZIONE
ATTENDIBILE**

3.1 La difficile ricerca di una valutazione attendibile	77
3.2 La comparsa del <i>fair value</i> anche nelle esecuzioni immobiliari	81
3.3 Il criterio del miglior utilizzo (<i>highest and best use</i>)	87
3.4 Il <i>fair value</i> o valore di mercato	89
3.5 Il valore ai fini dell'espropriazione	98
3.6 La perizia e i suoi molti destinatari. Il certificato di valutazione	102
3.7 Sintesi	107

4° CAPITOLO **112**
.....
COMPENSI

4.1 Introduzione	113
4.2 Criteri di liquidazione e protocolli	118
4.3 Procedimento di liquidazione	123
4.4 Sintesi	125

5° CAPITOLO **128**
.....
VADEMECUM DELL'ESPERTO

• Introduzione	129
• Controllo preliminare: completezza della documentazione (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)	130

LA GIUSTA ESECUZIONE - EDITIO MINOR

5.1 Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento	133
5.2 Individuazione dei beni	138
5.3 Identificazione catastale del bene pignorato	141
5.4 Predisposizione della scheda sintetica	143
5.5 Ricostruzione atti di provenienza	144
5.6 Regolarità edilizia urbanistica	149
5.7 Stato di possesso e occupazione	155
5.8 Vincoli e oneri giuridici gravati sul bene	157
5.9 Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale	160
5.10 Esistenza di pesi e oneri di altro tipo	161
5.11 Spese di gestione dell'immobile	163
5.12 Valutazione e stima dei beni	164
5.13 Valutazione della quota	168
5.14 Acquistare le certificazioni di stato civile	169

6° CAPITOLO **172**

LA DEONTOLOGIA DELL'ESPERTO STIMATORE

La deontologia dell'esperto stimatore	172
---------------------------------------	-----

Riferimenti bibliografici **187**

BARBARA SCHEPIS

L'ESPERTO E
L'IMPORTANZA
DI UNA CORRETTA
DUE DILIGENCE



2.3 *Aliud pro alio*

Da un punto di vista giuridico, quella che poc'anzi si è chiamata brutta sorpresa assume svariate denominazioni: la più temuta si chiama **aliud pro alio**, un'espressione latina che, tradotta, significa molto banalmente “una cosa per un'altra”.

Si verifica l'*aliud pro alio*, ossia la vendita di una cosa per un'altra, quando la cosa venduta sia diversa da quella in relazione alla quale si era formata la volontà dell'acquirente, o perché oggettivamente differente (ad es. il compratore acquista una libreria e gli viene consegnata una credenza; acquista un'automobile e gli viene consegnato un furgoncino), oppure, più frequentemente, perché priva delle caratteristiche essenziali e minime per servire all'uso a cui è destinata (ad es. un'automobile senza motore)².

Nelle vendite forzate, in particolare, l'*aliud pro alio* viene fatto consistere in una radicale e definitiva compromissione della destinazione della cosa all'uso cui è destinata e che, preso in considerazione nell'ordinanza di vendita, ha costituito il motivo unico e determinante dell'offerta.

In questo settore il terreno più fertile per il prodursi di fenomeni simili è senza dubbio quello della descrizione delle caratteristiche edilizie e urbanistiche dell'immobile pignorato.

Altri casi di *aliud pro alio* potrebbero verificarsi nell'indicazione di una particolare destinazione dell'immobile errata, o una erronea consistenza fisica e materiale, ma si tratta di casi che presuppongono da un lato che l'esperto abbia effettuato una stima a vista, senza sopralluogo, e si confida che certe cattive abitudini siano ormai morte e sepolte; dall'altra che l'aggiudicatario non sia stato messo in condizione di visitare il bene prima di

fare l'offerta, ma si auspica che un custode diligente sappia evitare queste e altre forme di mala gestione nel procedimento di vendita.

² In giurisprudenza si leggono affermazioni del seguente tenore: “*ricorre l'aliud pro alio quando il bene aggiudicato appartenga ad un genere del tutto diverso da quello indicato nell'ordinanza di vendita, ovvero manchi delle qualità necessarie per assolvere la sua funzione economico sociale, ovvero risulti compromessa la destinazione del bene all'uso che, preso in considerazione dalla succitata ordinanza, abbia costituito elemento essenziale per l'offerta d'acquisto*” (cfr Cass. 21480/2016).

“ Quella che poc'anzi si è chiamata brutta sorpresa assume svariate denominazioni: la più temuta si chiama *aliud pro alio*, un'espressione latina che, tradotta, significa molto banalmente “una cosa per un'altra” ”

MICHELA MARCHI

**L'IMPORTANZA
DI UNA VALUTAZIONE
ATTENDIBILE**



3.3 Il criterio del miglior utilizzo (*highest and best use*)

Ma cosa significa utilizzo di standard affidabili? Quando una perizia può ritenersi attendibile?

E' chiaro che non è tanto sul risultato finale del processo valutativo che va concentrata l'attenzione, sul valore attribuito, altrimenti sarebbe sufficiente un mero *expertise* (e non si dubita che un valutatore, che svolga questo mestiere da anni, possa anche prenderci a naso).

Ciò che conferisce alla perizia attendibilità e affidabilità è la metodologia utilizzata.

L'utilizzo di una metodologia chiara, riconosciuta e accettata, correttamente svolta, lascia infatti presumere la correttezza dei risultati raggiunti.

Si può anche parlare di dimostrabilità e sostenibilità dei risultati stessi.

Ebbene, il punto di partenza di ogni valutazione non può che essere l'individuazione dell'*highest and best use*, ossia del miglior utilizzo dell'immobile, quello più redditizio.

Si tratta in pratica di domandarsi se l'utilizzo e destinazione attuale dello stesso siano i più confacenti e redditizi, compatibilmente con il quadro giuridico di riferimento.

Occorre insomma considerare non solo l'uso corrente di un bene, ma anche il valore potenziale, associato ai possibili usi alternativi.

La risposta passa, quanto agli aspetti giuridici, da una esatta ricostruzione della disciplina del territorio, quale risulta dagli strumenti urbanistici adottati dagli enti competenti, ma anche delle possibili evoluzioni di tale disciplina.

Tale ricostruzione fornisce il ventaglio delle potenzialità dell'immobile.

Sotto altro profilo, una volta selezionate le possibilità offerte dall'assetto del territorio e dalla destinazione dell'area, occorre svolgere una seria analisi del segmento di mercato, al fine di comprendere quale sia la domanda/offerta maggiormente seguita nell'area e quale destinazione potrebbe essere più appetibile.

Il miglior utilizzo di un immobile impone di soddisfare, in concreto, quattro condizioni, dovendo essere: fisicamente possibile; legalmente consentito; finanziariamente sostenibile; dare la massima produttività.

Un'analisi dell'andamento del settore immobiliare, a livello nazionale, regionale e locale, nonché dello *stock* disponibile e delle transazioni effettuate, per tipologia e destinazione, ai fini di determinare il valore di trasformazione, comporterà la verifica di quali sono le *asset class* potenzialmente insediabili nell'area.

Solo una volta condotta questa complessa analisi, necessaria soprattutto quando l'immobile abbia destinazione non residenziale, si potrà passare alla determinazione del valore del bene pignorato, unitamente all'individuazione dei soggetti potenzialmente interessati al suo acquisto e alle concrete modalità per intercettarli.

GIULIO BORELLA

**VADEMECUM
DELL'ESPERTO**



Controllo preliminare: completezza della documentazione (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)

L'art. 173 co. 2 d.a. c.p.c. prevede che, prima di ogni altra attività, l'esperto debba verificare la completezza della documentazione contenuta nel fascicolo.

Premesso che è opportuno che tale studio del fascicolo sia effettuato con l'ausilio del custode, in particolare, l'esperto deve precisare, in relazione alla documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c.:

- Se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- Se il creditore precedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Perchè la documentazione sia completa, in entrambi i casi le certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni debbono estendersi per un periodo pari ad almeno 20 anni a ritroso rispetto alla data del pignoramento e, quanto alle trascrizioni degli atti di provenienza, fino al primo atto di acquisto a titolo originario o a titolo derivativo antecedente al ventennio.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di

acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato (purchè non si tratti di coniugi entrambi stranieri).

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14), l'esperto deve acquisire l'estratto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal comune del luogo in cui il matrimonio è stato celebrato, contenente a margine l'annotazione del regime patrimoniale scelto dai coniugi.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

Il controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dovrà essere fatto **entro trenta (30) giorni dal giuramento**, insieme con il Custode, depositando in cancelleria la CHECK LIST di controllo

“Nella consapevolezza che, oggi, con un mercato delle transazioni in netta ripresa e un andamento dei prezzi ancora più o meno statico, è il momento giusto per comprare, perciò se si perde questo treno si rischia di rimanere impantanati per anni.”

Giulio Borella

Ci sono due modi di gestire un'esecuzione: quello burocratico, che consiste nell'adempiere scrupolosamente ai compiti assegnati dalla legge e dai disciplinari d'incarico (e che spesso sfocia nella chiusura anticipata ex art. 164 bis d.l.a. C.p.c., ovvero: l'intervento è riuscito il paziente è morto); e quello che guarda all'efficienza, efficacia ed economicità delle procedure, ossia ai risultati. Quest'ultimo è l'approccio imprenditoriale.

A seguito della scelta di esternalizzazione di ampie fette di procedura, fatta dal legislatore nel 2005, i professionisti ausiliari del giudice oggi detengono le chiavi per il successo o il fallimento delle procedure.

È quindi fondamentale che essi abbiano ben chiaro cosa si richiede loro e perché glielo si chiede.

Questo libro prova appunto a richiamare tutti i protagonisti della tutela del C/credito alle proprie responsabilità, facendo tesoro delle migliori esperienze di vari tribunali italiani. In particolare, quanto all'esperto stimatore, viene messo in luce il suo compito di far emergere la sicurezza e la convenienza degli acquisti in asta.

29,00 €

Shopo nline

www.lagiustaesecuzione.it

Info

info@stimatrix.it

ISBN 978-88-904764-7-1



9 788890 476471