



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI MACERATA

La consulenza tecnica estimativa nelle procedure esecutive e concorsuali

Ing. Lucente Pietro Paolo
lucente@ordine.ingegneri.vi.it



Esperto o CTU ?

Giuramento del CTU (ex. Art. 193 c.p.c.):

Il CTU giura “ *di bene e fedelmente adempiere all'incarico affidatogli, al solo scopo di far conoscere al giudice la verità*”.

Giuramento dell'Esperto (ex. Art. 161 d.a. c.p.c.):

L'esperto è chiamato più semplicemente a giurare “ *di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli*”

Compito del CTU nel processo è quello di **contribuire alla formazione del sapere** (di natura tecnica), **che costituisce la base per le successive valutazioni giuridiche delle parti e del giudice** e, per tale ragione, anche **il procedimento di svolgimento delle operazioni peritali non può sottrarsi alla regola del contraddittorio.**

All'Esperto non è richiesto di contribuire alla formazione di un sapere, non svolge compiti di natura cognitiva, nè è chiamato a (*contribuire a*) risolvere una controversia tra le parti, ma, più semplicemente, **a procedere alle operazioni affidategli.**

Cass. 4919 del 04.04.2001

L'esperto *non deve svolgere il suo incarico in contraddittorio con i consulenti delle parti*, sia perché la sua nomina è *un atto preparatorio alla vendita e la sua valutazione costituisce un dato meramente indicativo che non pregiudica l'esito della vendita*, sia perché il suo ausilio non viene chiesto dal G.E. *per risolvere una controversia*, ma soltanto per la liquidazione dei beni pignorati, cioè per l'esecuzione di un'attività di tipo esecutivo tipicamente unilaterale.

Contraddittorio differito per l'Esperto:

l'esperto deve inviare la perizia (non la bozza) ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del c.p.c. a mezzo PEC, ovvero quando ciò non è possibile a mezzo posta ordinaria⁽¹⁾.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviarle al perito.

(1) art. 4, comma 11, lett. a) del D. Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, c.d. riforma Cartabia

Il tal caso l'esperto ha l'obbligo di comparire all'udienza per rendere i chiarimenti del caso, al fine di consentire il miglior svolgimento del processo di esecuzione e di consentire al Giudice, che rimane libero nel determinare il valore di vendita del bene (art. 568 c.p.c.), di esercitare i propri poteri di direzione del processo (art. 485 c.p.c.).

Modifiche apportate dalla Cartabia

D. Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 (c.d. "Riforma Cartabia")

Udienza di giuramento del CTU

In luogo della fissazione dell'udienza di comparizione per il giuramento del consulente tecnico d'ufficio il Giudice può assegnare un termine per il deposito di una dichiarazione sottoscritta dal consulente con firma digitale, recante il giuramento. Con il medesimo provvedimento il giudice fissa i termini previsti dall'articolo 195 c.p.c., terzo comma.

Gli interessi coinvolti e il ruolo delle prassi

L'esecuzione forzata per espropriazione deve svolgersi secondo criteri di **efficienza**, **efficacia** e **rapidità** al fine di liquidare i cespiti del patrimonio debitore conseguendo il massimo ricavato da destinare ai creditori e, in via residuale, al debitore esecutato, nel più breve tempo possibile⁽¹⁾.

(1) Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida (delibera 11 ottobre 2017)

Creditore procedente: chiede il soddisfacimento delle ragioni creditorie in rapido tempo per consentire il rimborso delle spese anticipate e il pagamento dei debiti maggiorati degli interessi.

Debitore esecutato: auspica che il bene pignorato non venga venduto ad un prezzo vile così da potersi giovare di una sostanziale esdebitazione (con eventuale rimessione del residuo allo stesso esecutato)

Esperto: Ausiliario che provvede a determinare il valore di mercato del compendio

Custode: Ausiliario delegato a custodia dei beni pignorati e di tutti gli accessori

Delegato alla vendita: professionista (Notaio, Avvocato, Commercialista) delegato alla vendita del compendio.

II CONTROLLO PRELIMINARE: COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

(art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)

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

E' demandato all'esperto stimatore il **controllo preliminare** che consiste nella completezza della documentazione e della regolarità dell'instaurazione del processo.

Ogni eventuale mancanza nella documentazione deve essere segnalata tempestivamente al Giudice.

Il C.S.M ⁽¹⁾ segnala la possibilità di **ricorrere alla nomina contestuale del perito e del custode** affinché **si occupino, in sinergia, della verifica preliminare della documentazione.**

... **supporto convergente** di professionalità distinte: quello dello **stimatore** e quella del **custode**

(1) Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida (delibera 11 ottobre 2017)

*Il controllo della documentazione appare dunque **più esauriente nella misura in cui stimatore e custode sommino i rispettivi angoli di visuale nella prospettiva di una verifica coordinata e simultanea.***

La tempestività della comunicazione al G.E. è necessaria **per evitare il compimento di ulteriori attività che si rileverebbero inutili** qualora la procedura dovesse presentare “a monte” delle patologie che ne impediscano la regolare esecuzione, con inutile aggravio di costi e tempi.

Quali sono i documenti da controllare?



1) necessita verificare

-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.**

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.

2) necessita verificare

- se il creditore procedente 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 in detta certificazione.

3) necessita assicurarsi

-che il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato (purché 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**, 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, al fine di consentire al Giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

Se i documenti indicati non sono stati depositati unitamente al ricorso, la conseguenza è l'improseguibilità della procedura espropriativa che potrà riprendere solo quando avverrà il deposito degli atti richiesti.

Il Giudice può assegnare un termine di 45 giorni quando ritiene che la documentazione depositata debba essere completata.

Se la proroga non è richiesta o concessa, oppure se la documentazione non viene integrata entro il termine concesso, il Giudice, anche d'ufficio, dichiara l'inefficacia del pignoramento.

Il controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dovrà essere fatto **entro trenta (30) giorni** dal giuramento.

Alcuni Tribunali hanno concordato con gli Ordini professionali e con i Custodi una **check list** relativa al controllo preliminare della documentazione.

Il Quesito

Il quesito posto all'esperto deriva dall'art. 173 bis d.a. c.p.c.

[ex art. 173 bis d.a. c.p.c.](#)

[Tribunale di Grosseto](#)

[Tribunale di Vicenza](#)

[Tribunale di Trapani](#)

Il sopralluogo

Con la nomina contemporanea del Custode e dell'Esperto, il sopralluogo è congiunto.

L'accesso al compendio viene concordato con il Custode e deve essere data comunicazione all'esecutato e al precedente.

Nel corso del sopralluogo al singolo immobile pignorato devono essere identificati eventuali occupanti (se diversi dal proprietario debitore) e bisogna farsi consegnare copia del titolo che giustifica l'occupazione dell'immobile, ad evitare che eventuali diritti di terzi siano fatti valere invece nel prosieguo della procedura, con possibile pregiudizio del regolare svolgimento della stessa (Custode).

La Relazione

Agli effetti dell'espropriazione, ai sensi dell'art. 568 del c.p.c., il valore dell'immobile e' determinato dal Giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'Esperto nominato.

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.**

L'art. [173 bis](#) delle Disposizioni Attuative del c.p.c. indica puntualmente il contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto.

~~Il Giudice dell'esecuzione potrebbe assicurare che la relazione di stima venga redatta secondo uno schema standardizzato. Essa sarà così leggibile in modo agevole, a beneficio tanto del magistrato, quanto delle parti e, soprattutto, degli offerenti.~~

~~In particolare, la chiarezza della descrizione del compendio, l'esplicitazione dei criteri di stima, la comparabilità tra perizie di beni diversi, atta a facilitarne il confronto, costituiranno potenti fattori per rendere appetibile il bene e stimolare l'interesse del mercato.~~

~~(tratto dalle Linee Guida C.S.M.)~~

La relazione di stima è redatta in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione. (rif. art. 4, comma 11, lett. a) del D. Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, c.d. riforma Cartabia

(¹ Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida (delibera 11 ottobre 2017)

Contenuti della relazione in relazione al quesito

Identificazione dei diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

Relativamente ai beni pignorati, l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento.

Nell'ipotesi di “**difformità sostanziali**” dei dati di identificazione catastale (*difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.*), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente.

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

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

L'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita) nei seguenti casi:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati);

L'esperto deve procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – **di uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Individuazione dei beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia di ciascun immobile**, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale, sulla base delle planimetrie allegare alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto), degli **accessori**, degli eventuali **millesimi di parti comuni**, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa.

L'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** ed IN MANCANZA deve provvedere alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale** corrispondente;
- deve ricostruire la **storia catastale del bene**, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

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

Ricostruzione atti di provenienza.

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'**atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.);
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli **atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.).

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI** limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di **atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli** (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.).

Regolarità edilizia e urbanistica.

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

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

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

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento compiuto - per l'edificazione del bene in **data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità).

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in **data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato **abusivo** e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

- anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
- in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare - previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - **i relativi costi**.

Stato di possesso e occupazione attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il **titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione** (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; diritto di abitazione del coniuge ex art. 540 c.c., ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

Laddove si tratti di **contratto di locazione o di affitto**, l'esperto deve verificare la **data di registrazione**, la **data di scadenza**, l'eventuale **data di rilascio fissata** o lo **stato della causa eventualmente in corso per il rilascio**.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire **certificato storico di residenza dell'occupante**.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

- in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
- in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Vincoli e oneri giudici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, quai ad esempio:

- verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - **la pendenza di altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse
- verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento.

Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Esistenza di pesi e oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.

L'esperto **deve fornire ogni informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Valutazione e stima dei beni

L'esperto deve indicare il **valore di mercato dell'immobile** con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura a cui si è fatto riferimento.

Nella determinazione del valore di mercato, si deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni di stima**, dovuti a: oneri di regolazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute

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

Tali differenze possono concretizzarsi:

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

Alcuni Tribunali chiedono che la valutazione del compendio venga effettuata nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS**; **European Valuation Standard EVS**) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio è chiesto all'esperto di utilizzare i metodi del **confronto di mercato** (Market Approach), **di capitalizzazione del reddito** (Income Approach) e **del costo** (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

Valutazione della quota

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Acquisire le certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

L'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

[Vediamo un esempio di relazione tipo](#)

La relazione di stima è redatta in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione ⁽¹⁾

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, **anche se non costituito**, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria ⁽¹⁾.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

⁽¹⁾ art. 4, comma 11, lett. a) del D. Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, c.d. riforma Cartabia



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI MACERATA

Criteria per le valutazioni aziendali, industriali, attività artigianali.

Ing. Lucente Pietro Paolo
lucente@ordine.ingegneri.vi.it

L'esperto deve indicare il **valore di mercato dell'immobile** con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura a cui si è fatto riferimento.

Nella determinazione del valore di mercato, si deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni di stima**, dovuti a: oneri di regolazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

Tali differenze possono concretizzarsi:

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

Alcuni Tribunali chiedono che la valutazione del compendio venga effettuata nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS**; **European Valuation Standard EVS**) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio è **chiesto all'esperto di utilizzare i metodi del confronto di mercato** (Market Approach), **di capitalizzazione del reddito** (Income Approach) **e del costo** (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

Valutazione della quota

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Vediamo alcuni esempi di stima



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI MACERATA

Onorari dell'esperto e liquidazione dei compensi nel processo civile di esecuzione immobiliare.

Ing. Lucente Pietro Paolo
lucente@ordine.ingegneri.vi.it

Principi Giurisprudenziali

Si ha riguardo al tipo di accertamento richiesto dal Giudice e non al tipo di indagini che il consulente ha svolto per pervenire all'accertamento (C. 8298/1997)

L'attività svolta deve essere pertinente all'accertamento chiesto, rispondenza dell'opera svolta ai quesiti posti (C. 7632/2006)

Residualità della liquidazione a vacazione, quando l'accertamento richiesto non rientri in alcuno di quelli previsti, neppure in via analogica (C. 17685/2010)

Necessità di liquidare l'onorario sommando quelli relativi a ciascun tipo di accertamento (C. 7186/2007)

Cass. 18070 / 2012

Pur tenuto conto della natura pubblicistica dell'incarico, che giustifica l'inapplicabilità delle tariffe, l'opera del CTU deve pur sempre essere remunerata in modo da assicurare un ragionevole risultato economico, in relazione al tempo e all'impegno prestato.

Onorari

-Fissi

-Variabili

- A tempo

(Ogni vacanza equivale a 2 ore, la prima vacanza vale euro 14,68, le altre euro 8,15, non più di 4 al giorno)

Onorari fissi e variabili: tabelle adottate con D.M. adeguate ogni tre anni (art. 50-51)

Onorari a tempo (art. 4 L. 319/1980, vacanze)

Principio di omnicomprensività (art. 29: relazione, udienze, attività strumentali)

Pluralità immobili – operazioni ripetitive (Cass 18070/2012)

Ausiliari

- *Occorre l'autorizzazione del giudice*
- *Solo per operazioni materiali strumentali (se si tratta di attività aventi carattere intellettuale autonomo va dato apposito incarico)*
- *Solo se per la prestazione non esiste una specifica voce in tabella si può chiedere il rimborso a fattura (es. rilevazioni fonometriche), altrimenti liquidazione in base alla voce di tabella corrispondente all'attività concretamente svolta*

Liquidazione

- *Le spettanze sono liquidate a domanda (art. 71)*
- *Presentata a pena di decadenza entro 100 gg (art. 71)*
- *Il giudice liquida le spettanze con decreto motivato*
- *Il decreto costituisce titolo esecutivo (art. 168)*
- *Deve indicare la parte tenuta al pagamento (art. 53 d.a. c.p.c.)*
- *Ciascuna parte anticipa le spese degli atti che compie o che chiede o di quelli necessari (art. 8)*
- *Le parti interessate sono comunque tenute in solido (art. 28094/2009)*

D.L. 83/2015 convertito in L 132/2015

- *Il compenso è calcolato in base al valore di vendita*
- *Prima della vendita non possono liquidarsi acconti in misura superiore al 50% del compenso calcolato sul valore di vendita*
- *Prima della vendita non possono liquidarsi acconti in misura superiore al 50% del compenso calcolato sul valore di stima*

Foglio calcolo [compenso](#)

**La fatturazione dei compensi
dovuti ai Consulenti Tecnici di
Ufficio (C.T.U.) alla luce della
Circolare Agenzia delle Entrate
n. 9 del 7.5.2018**

CIRCOLARE N. 9/E



Direzione Centrale Coordinamento Normativo

Roma, 7 maggio 2018

OGGETTO: IVA. Modifiche alla disciplina della scissione dei pagamenti - Art.3 del D.L. 16 ottobre 2017, n. 148, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 2017, n. 172

La circolare ministeriale n. 9 del 7.5.2018 dell'Agencia delle Entrate, al par. 4.2, ha precisato che il CTU deve emettere fattura (elettronica) ai sensi dell'art. 21 del DPR 633/1972 esclusivamente nei confronti dell'AMMINISTRAZIONE DELLA GIUSTIZIA, che deve essere qualificato giuridicamente quale committente dell'incarico ancorché non esecutrice del pagamento.

Nella fattura il CTU dovrà evidenziare che il pagamento, avviene con **denaro fornito dalla/e parte/i individuata/e dal provvedimento del Giudice.**

Sul punto è intervenuto il Ministero della Giustizia con le circolari del 26.9.2018 e del 8.2.2019 .

Circolare 8/2/19: l'Amministrazione della Giustizia ha specificato che essendo estranea al pagamento, non assume la qualifica di sostituto d'imposta.

Facendo seguito alle indicazioni ricevute dal Ministero della Giustizia, molti Tribunali, con formulazioni più o meno simili, hanno dettato istruzioni operative sia per gli Uffici giudiziari, che per i CTU.

Quindi?



Il CTU, per farsi pagare i compensi, dovrà previamente emettere nota di parcella/pro-forma nei confronti del soggetto o dei soggetti onerati del pagamento, i quali non potranno rifiutarsi di pagare e saranno sostituiti di imposta per quanto concerne la ritenuta.

L'avviso di fattura, come la fattura, va intestato al Tribunale di Competenza.

Spett.le *Tribunale di Vicenza*
Ministero della Giustizia
Via Ettore Gallo, 24
36100 Vicenza

P. IVA 80021970241

PRESTAZIONE	IMPORTO EURO
Saldo per le prestazioni di Esperto per l'esecuzione immobiliare INTERMOBILIAE DI INVESTIMENTI E GESTIONI S.P.A. / presso il Tribunale di Vicenza, come Stabilito dal GE dott.ssa Nitti con ordinanza del 25 giugno 2019.	BANCA €. 3 288,00
A detrarre fondo spese versato (fattura n. 15/18 del 26 aprile 2018)	-€. 630,52

**Ai sensi della circolare n. 9/E del 7 maggio 2018 dell'Agenzia delle Entrate, le
spese di giustizia sono fatturate al Tribunale di Vicenza, pur se liquidate da una
delle parti in causa.**

**La società BANCA INTERMOBILIARE DI INVESTIMENTI E GESTIONE S.P.A. che
effettua il pagamento diventa sostituto d'imposta e pertanto dovrà versare la
ritenuta d'acconto IRPEF, ai sensi dell'articolo 25 del D.P.R. n. 600 del 1973.**

Successivamente al pagamento, la fattura elettronica va emessa al Tribunale, anche da parte dei soggetti in regime forfettario e minimi.

FORNITORE

Ing. Pietro Paolo Lucente
 P.IVA: IT02498270244
 C.F.: LCNPRP62H30D122I
 Via Molinetto 48
 36030 - Caldogno (VI) - IT
 Telefono: 0444 905877
 lucente@ordine.ingegneri.vi.it

CLIENTE

Ministero della Giustizia -
 Tribunale (Giudice Unico di
 Primo Grado) di Vicenza
 C.F.: 80021970241
 Via Ettore Gallo, 24
 36100 - Vicenza (VI) - IT
 Codice destinatario: SU0AI4

PRODOTTI E SERVIZI

NR	DESCRIZIONE	QUANTITA'	PREZZO	SC/MG	IMPORTO	IVA	NATURA IVA
1	Saldo Esperto Procedura Esecutiva	1 NR	2.259,74 €	-	2.259,74 €	22 %	-

DATI AGGIUNTIVI

● ALLEGATI

NOME ALLEGATO	DESCRIZIONE
33023058s.pdf	Liquidazione del 13/02/2019 dott.ssa Campanati

● CAUSALE DOCUMENTO

Descrizione causale: PAGAMENTO EFFETTUATO DA UNICREDIT S.P.A.

E per chi non è in possesso di P. IVA?

L'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 88/E del 19 ottobre 2015, ha fornito alcuni chiarimenti sugli obblighi di fatturazione dei compensi sulle Consulenze tecniche d'ufficio svolte dai dipendenti (la circolare fa riferimento al caso di un medico-legale).



L'Agenzia delle Entrate, ha differenziato la prestazione di CTU nel procedimento penale da quella nel giudizio civile.

Procedimento penale: l'attività di consulenza prestata costituisce esercizio di **pubblica funzione** e quindi i compensi rientrano tra i redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente, fino a quando il professionista svolge attività di lavoro autonomo o d'impresa.

Giudizio Civile: se la consulenza è svolta con carattere di abitualità, il relativo reddito dovrà essere assoggettato al regime del reddito di lavoro autonomo (ex. art. 53 del TUIR).

Quindi è configurato come redditi di natura professionale che implica il necessario possesso della partita IVA e l'obbligo di **fatturazione elettronica**.

Qualora, invece, l'attività venga prestata in maniera **occasionale**, i relativi onorari vanno qualificati come **redditi diversi** poiché trattasi di compensi derivanti da attività di lavoro autonomo, non esercitate abitualmente.

Pertanto, le operazioni restano **escluse dal campo di applicazione dell'IVA**.

Quando l'attività di CTU può ritenersi prestazione occasionale?

Richiamando l'orientamento della Cassazione (sent. n. 2297 del 27 marzo 1987), l'Agenzia delle Entrate ricorda come *in sede di valutazione di merito sul presupposto dell'occasionalità della prestazione, l'iscrizione volontaria del professionista nell'albo dei consulenti tecnici può costituire indizio di abitualità.*

Ritenuta d'acconto:

Con la CIRCOLARE del 8.2.2019 il **Ministero della Giustizia** ha specificato che essendo estraneo al pagamento, non assume la qualifica di sostituto d'imposta.

L'**INPS** con determinazione in data 7.9.2018 ha confermato che il soggetto che paga il compenso debba effettuare la ritenuta di acconto e rilasciare successivamente la certificazione relativa.

L'Agenzia delle Entrate con la Risposta 211 ha ribadito che il versamento della ritenuta d'acconto IRPEF, di cui all'articolo 25 del citato d.P.R. n. 600 del 1973, dovrà essere versata all'Erario dalla parte soccombente, titolare passivo del rapporto di debito nei confronti del consulente ed esposta all'obbligo di sopportare l'onere economico, sempreché quest'ultima sia ricompresa tra i soggetti che rivestono la qualifica di sostituto d'imposta.



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI MACERATA

Grazie per l'attenzione.

Ing. Lucente Pietro Paolo
lucente@ordine.ingegneri.vi.it