

# QEI

PERIODICO SEMESTRALE

40 | 2025

VALUTARE E VALORIZZARE  
IN CONFORMITÀ AL CODICE  
DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI

LA FIGURA DEL PERITO D'ASTA TRA  
CONTINUE RIFORME E NUOVE SFIDE

 **Tecnoborsa**

Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio  
per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare



# QEI

*Non vi è niente di più difficile  
da valutare di un fatto*

(Alexis de Tocqueville)

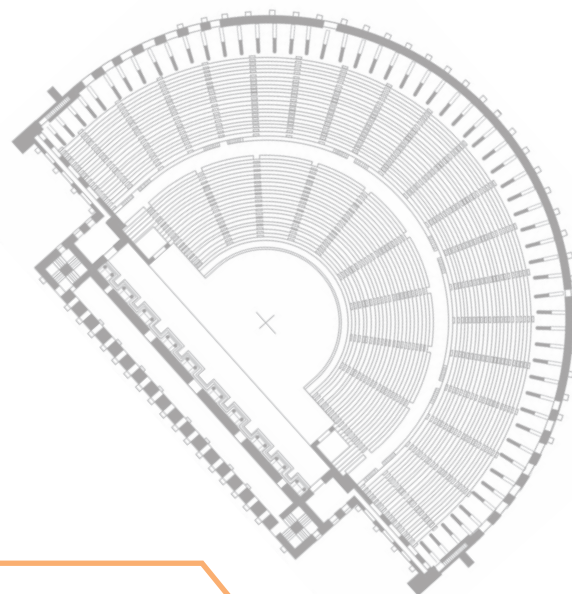
40 2025  
ANNO XXII



*Ogni diritto è riservato.  
La riproduzione degli articoli, anche parziale,  
è permessa solamente citando la fonte.  
Tecnoborsa e gli autori della presente  
pubblicazione non possono assumere alcuna  
responsabilità conseguente a perdite subite  
da terzi in quanto derivate dall'uso o dal mancato uso dei  
testi o del materiale ivi contenuto.  
Tecnoborsa è a disposizione per eventuali diritti di terzi.*

**Direzione, redazione e amministrazione  
Tecnoborsa S.C.p.A.**

Viale delle Terme di Caracalla, 69/71  
00153 Roma  
Telefono (+39) 0657300710  
info@tecnoborsa.com  
www.tecnoborsa.com



**Impaginazione:** Tipografare





# Tecnoborsa

**Tecnoborsa** è una società consortile per azioni impegnata nello sviluppo del mercato immobiliare attraverso la creazione di sistemi, strumenti e linee guida che favoriscano l'interazione di tutti i soggetti del settore. L'azionariato è riconducibile in modo prevalente al sistema delle Camere di Commercio che detengono la maggioranza assoluta del capitale sociale.

In linea con la propria missione istituzionale e per consolidare le funzioni di analisi e approfondimento, Tecnoborsa opera con un proprio Centro Studi sull'Economia Immobiliare che cura la rilevazione, l'elaborazione e la diffusione di dati utili per la pianificazione e l'attuazione di scelte nella sfera della politica economica, urbanistico-edilizia, creditizia e fiscale.



Tra le attività sviluppate da Tecnoborsa attraverso il proprio Centro Studi, l'Indagine annuale sul mercato immobiliare e le famiglie italiane e la partecipazione al Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia con Banca d'Italia ed Agenzia delle Entrate. Con il proprio "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard", considerato standard di riferimento per gli operatori del settore e attraverso i QEI - Quaderni di Economia Immobiliare, offre un qualificato contributo tecnico al confronto culturale sul tema immobiliare, anche a livello internazionale.









# Sommario

<b>Presentazione</b> .....	6
<b>I. VALUTARE E VALORIZZARE IN CONFORMITÀ AL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI</b>	
1. I driver del cambiamento.....	9
2. Il Codice delle Valutazioni Immobiliari .....	9
3. Sulle tipologie di rischi .....	11
4. Valutazione economica dei progetti.....	14
<b>Conclusioni</b> .....	15
<b>II. LA FIGURA DEL PERITO D'ASTA TRA CONTINUE RIFORME E NUOVE SFIDE</b>	
1. Origine ed evoluzione della figura dell'esperto stimatore alla luce delle prassi virtuose e delle riforme dell'ultimo ventennio .....	17
2. I compiti dell'esperto stimatore: verifiche, sopralluogo, due diligences.....	20
3. I controlli sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. ....	20
4. Verifica della correttezza del pignoramento: la corretta identificazione dell'immobile .....	21
5. Verifica della correttezza del pignoramento: corretta identificazione del diritto.....	23
6. Altre verifiche sulla base della documentazione ipocatastale: i creditori iscritti .....	25
7. Cenni sul sopralluogo .....	25
8. Cenni sui contenuti della perizia di stima .....	27
9. Il perito d'asta e l'evoluzione tecnologica e digitale .....	29
<b>Conclusioni</b> .....	32
<b>Abstract</b> .....	33





**a cura di Valter Giammaria**  
Presidente Tecnoborsa

## Presentazione

Le tecniche valutative sono state di recente oggetto di importanti innovazioni legislative e regolamentari sia a livello nazionale che europeo in funzione della revisione a livello internazionale, degli standard valutativi. Attraverso un proprio Regolamento (2024/1623) l'Unione Europea si è soffermata tra l'altro, sulla necessità di stimare il *Valore dell'immobile* (*"Property value"*), ovvero il «valore che sarebbe sostenibile per la durata del prestito» e di identificare valutatori immobiliari qualificati e capaci di applicare metodologie stimative moderne.

Alla base di questa forte spinta evolutiva che coinvolge la stima e la valutazione degli asset immobiliari, figura l'interdipendenza tra mercati immobiliari e mercati finanziari, la rilevanza del rapporto tra prestito e valore ai fini dell'erogazione di mutui e finanziamenti, le modalità con cui gli investitori si muovono a livello internazionale.

**La valutazione immobiliare, condotta con metodologie e criteri che ne garantiscano trasparenza e coerenza, è dunque centrale per quanto attiene la verifica ex ante della sostenibilità economica di progetti relativi ad investimenti in opere di interesse generale e nel caso di concessione di crediti a privati, così come per la gestione di crediti deteriorati da parte del mondo bancario.**

In questo Quaderno analizziamo aspetti differenti del percorso valutativo attraverso due interessanti contributi: il Responsabile scientifico del **Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa** di cui è stata appena pubblicata la sesta edizione, con **Valutare e valorizzare in conformità del Codice delle Valutazioni immobiliari** ci offre, tra l'altro, una analisi delle importanti innovazioni intervenute nel framework normativo di riferimento per il settore che hanno determinato il profondo aggiornamento della sesta edizione dell'Opera.

Per l'approccio condiviso con il Comitato tecnico scientifico che ha seguito tutti i passi realizzativi dell'Opera, per l'ampiezza dei temi trattati che contempera la dottrina estimativa nazionale con gli standard internazionali di valutazione favorendo l'utilizzo e la intelligibilità delle migliori pratiche valutative, il **Codice delle valutazioni immobiliari** costituisce standard nazionale di riferimento per il settore.

Nella certezza che i mercati immobiliari necessitino di comportamenti etici e regole certe, da assumere a base delle proprie scelte, la sesta edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari, in linea con le precedenti edizioni, prevede anche un intero capitolo dedicato ai principi etico-deontologici del valutatore.

Il testo del secondo contributo, elaborato da un Giudice

addetto al settore penale insieme ad un architetto e CTU, **La figura del perito d'asta tra continue riforme e nuove sfide** illustra l'evoluzione giuridico-professionale del perito giudiziario e stimatore, protagonista di un cambiamento che unisce rigore tecnico, innovazione e crescenti responsabilità derivanti dalle riforme che si sono succedute negli ultimi decenni, fino alla recente *riforma Cartabia*, ridefinendone competenze, obblighi e responsabilità.

Attraverso un excursus storico- giuridico gli autori analizzano infatti le funzioni della figura - centrale nella tutela della legalità e dell'efficienza delle procedure esecutive - anche rispetto alla due diligence necessaria a consentire sia la conoscenza del bene sottoposto ad esecuzione al pubblico che ad evitare sorprese per l'aggiudicatario; In un momento in cui la fiducia rappresenta una risorsa decisiva per il buon funzionamento dei mercati, riteniamo che la chiarezza delle regole e la coerenza dei comportamenti professionali siano condizioni essenziali per rafforzare l'efficacia delle scelte economiche delle famiglie e delle imprese. **Tecnoborsa** è impegnata a favorire tali percorsi virtuosi promuovendo la cultura della qualità e della trasparenza nel mercato immobiliare, attraverso strumenti come il Codice delle Valutazioni Immobiliari, percorsi di aggiornamento e approfondimento come i QEI, che sostengono la formazione di professionisti e operatori capaci di affrontare con competenza, le sfide di un settore in continua trasformazione.





VALUTARE E VALORIZZARE IN  
CONFORMITÀ  
AL CODICE DELLE  
I. VALUTAZIONI  
IMMOBILIARI



## VALUTARE E VALORIZZARE IN CONFORMITÀ AL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI

a cura di **Giampiero Bambagioni**

Responsabile Scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari  
IVSC Europe Board Member

**Le metodiche di valutazione e la sostenibilità dei progetti di trasformazione urbana alla luce delle innumerevoli novità normative e scientifiche intervenute negli ultimi anni a livello europeo e nazionale.** La stima del «valore di mercato», così come la determinazione del «property value» o valore prudenziale introdotto dalla CRR3, comportano l'identificazione delle caratteristiche di efficienza energetica e resilienza dell'immobile in considerazione dei rischi a cui è esposto l'asset, tra cui i fattori climatici e ambientali.

### 1. I driver del cambiamento

Le metodiche valutative sono state oggetto di importanti innovazioni legislative e regolamentari sia a livello nazionale sia europeo, anche in considerazione della revisione degli Standard valutativi internazionali. Inoltre, attraverso il Regolamento (UE) 2024/1623, che ha modificato il Regolamento 575/2013 (CRR3), l'Unione Europea ha previsto che, dal 1° gennaio 2025, la definizione del *loan-to-value* (LTV) ratio, ossia il rapporto tra il valore dell'immobile e la somma di mutuo erogata dalla banca, deve essere basata su un **valore prudenziale** dell'immobile, ossia: il «*valore che sarebbe sostenibile per la durata del prestito*», il quale potrebbe non essere coincidente con il «*valore di mercato*» richiesto in precedenza. **Valore di mercato che tuttavia comportava (e comporta) una specifica attenzione alle caratteristiche di efficienza energetica e resilienza dell'immobile in correlazione con i rischi connessi ai fattori Ambientali Sociali e di Governance (ESG) a cui l'asset è esposto.**

Si tratta di un cambiamento rilevante sia dal punto di vista metodologico, sia culturale, di fatto introdotto con la normativa di vigilanza

bancaria, dapprima costituita dagli:

- (i) Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti<sup>1</sup>; e quindi dagli
- (ii) Orientamenti EBA sulla gestione dei rischi ambientali, sociali e di governance (rischi ESG)<sup>2</sup>, i quali prevedono che: «*Per quanto riguarda la valutazione della rilevanza dei rischi ambientali, gli enti dovrebbero utilizzare informazioni sia qualitative che quantitative. [...] Gli enti dovrebbero valutare i fattori determinanti del rischio di transizione e del rischio fisico*», tenendo conto almeno di quanto segue: a) dei rischi di transizione; b) dei rischi fisici. Ad esempio, per quanto attiene i rischi fisici: «*i. le aree geografiche in cui sono ubicati gli attivi chiave delle controparti (ad esempio i siti di produzione) e, in particolare per le esposizioni immobiliari, le garanzie fisiche; ii. il livello di vulnerabilità ai pericoli ambientali (ad esempio pericoli legati alla temperatura, al vento, all'acqua, alla massa solida) associati a diversi scenari climatici e percorsi di transizione o, per gli enti piccoli e non complessi e gli altri enti non di grandi dimensioni, associati ad almeno uno scenario avverso*».

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari costituisce lo standard nazionale; è promosso da Tecnoborsa congiuntamente al relativo Comitato Tecnico Scientifico (CTS), il quale coinvolge Organismi rappresentativi delle professioni tecniche (Collegio Nazionale degli Agrotecnici; Collegio Nazionale dei Periti Agrari; Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori; Consiglio Nazionale degli Ingegneri; Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali; Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati; Consiglio Nazionale dei Periti Industriali), nonché: Associazione Bancaria Italiana (ABI); Agenzia delle Entrate; Agenzia del Demanio; ANIA; European Mortgage Federation (EMF); Geoval; Ministero dell'Economia e delle Finanze; Ministero delle Imprese e del Made in Italy; Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici; Confedilizia; INU; ISMEA; UNI; SIEV; Unioncamere; ecc.

### 2. Il Codice delle Valutazioni Immobiliari

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari = Italian Property Valuation Standard (il «Codice»), è stato oggetto di profondo aggiornamento rispetto

1 V. EBA Guidelines on loan origination and monitoring - ABE/GL/2020/06 (del 29.05.2020), aggiornate il 25.08.2022, attuative dal 30.06.2021.

2 V.: EBA Guidelines on the management of environmental, social and governance (ESG) risks - EBA/GL/2025/01 (del 08.01.2025) attuativi dall'11 gennaio 2026 (e per agli enti piccoli e non complessi al più tardi a decorrere dall'11 gennaio 2027).

alla precedente edizione del 2018 in considerazione delle modifiche introdotte dal Regolamento (UE) 2024/1623, che hanno modificato il Regolamento (UE) 575/2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi (i.e. Capital Requirements Regulation, CRR3), mediante gli artt. 228, 229 e 495(f). Normativa che ha innovato profondamente anche il quadro regolatorio inerente la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (il “*collateral*”). Tra le varie modifiche, oltre all’allineamento con gli standard di valutazione, sono stati individuati criteri e modalità funzionali alla stima del valore sostenibile del *collateral* (ossia il “Property Value” o «Prudent value of property»).

La CRR3 specifica che, dal 1° gennaio 2025, il rapporto tra valore della garanzia immobiliare e il mutuo erogato (*loan-to-value ratio*, LTV) deve essere ancorato ad un valore prudenziale; ciò in conformità alla Basilea 3 Plus la quale ha individuato nel «Prudent value of property»<sup>3</sup>, che dovrebbe essere «sostenibile per tutta la durata del prestito», il concetto basilare in base al quale è necessario stimare il valore della garanzia reale<sup>4</sup>.

La CRR3, all’art. 4, paragrafo 1, punto 74 bis) definisce il “valore dell’immobile” (o “Property Value”) come «il valore di un immobile residenziale o di un immobile non residenziale determinato conformemente all’articolo 229, paragrafo 1».

La stessa CRR3 dispone all’art. 229, paragrafo 1, che: a) la valutazione dell’immobile deve soddisfare tutti i requisiti seguenti: a) «il valore è stimato in maniera indipendente rispetto al processo della banca di acquisizione dell’ipoteca, elaborazione e decisione in merito al prestito, da parte di un perito indipendente che possieda le qualifiche, la capacità e l’esperienza necessarie per effettuare una valutazione»; b) il valore è stimato utilizzando criteri di valutazione prudenti che soddisfano tutti i requisiti seguenti: (i) il valore esclude le aspettative sugli aumenti di prezzo; (ii) il valore è rettificato per tenere conto della possibilità che il valore corrente di mercato sia significativamente superiore al valore che sarebbe sostenibile per la durata del prestito; c) il valore è documentato in modo chiaro e trasparente; d) il valore non è superiore al valore di mercato dell’immobile laddove quest’ultimo possa essere

stabilito; e) laddove l’immobile sia rivalutato, il valore dell’immobile non supera il valore medio misurato per tale immobile, o per un immobile comparabile, negli ultimi sei anni per gli immobili residenziali o otto anni per gli immobili non residenziali o il valore al momento della concessione del prestito, a seconda di quale sia più elevato.

La sostenibilità è strettamente connessa ai rischi a cui è esposto l’immobile e alle caratteristiche di resilienza e di efficienza energetica del medesimo asset. Il Considerando 39) della Direttiva 2024/1619 (CRD VI - *Capital Requirements Directive*), modificativa della CRD 2013/36/UE<sup>5</sup>, chiarisce che «[...] I rischi ambientali, sociali e di governance sono strettamente legati al concetto di sostenibilità poiché i fattori ambientali, sociali e di governance rappresentano i tre pilastri principali di tale concetto». Da ciò si evince che sostenibilità e Risk Governance costituiscono le due facce della stessa medaglia.

Anche le EBA Guidelines on the management of Environmental, Social and Governance (ESG) risks (le “Guidelines”)<sup>6</sup>, in conformità con la Direttiva sui Requisiti patrimoniali (CRD6), pubblicate l’8 gennaio 2025, (EBA/GL/2025/01), stabiliscono i requisiti che le banche devono rispettare ai fini della identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei rischi ESG, anche attraverso piani volti a garantire la loro resilienza nel breve, medio e lungo termine. Le Guidelines, ad esempio, identificano la metodologia di riferimento funzionale alla misurazione dei rischi ESG connessi all’immobiliare, la quale prende in considerazione i rischi fisici, che implicano l’identificazione “delle aree geografiche in cui sono ubicati gli asset delle controparti (ad esempio i siti produttivi) e, in particolare per le esposizioni immobiliari, la collocazione fisica dell’immobile oggetto della garanzia.”

Dal punto di vista pratico, ai fini della erogazione del credito, devono essere considerati una serie di componenti, tra cui i fattori Ambientali Sociali e di Governance (ESG), correlati agli «standard affidabili per la valutazione dei beni immobili»<sup>7</sup> ossia, in particolare, gli International Valuation Standards (IVS)<sup>8</sup>, significativamente aggiornati anche per quanto attiene i fattori ESG che impattano sulla valutazione, e il Codice

3 V. BIS | Basel Committee on Banking Supervision (BCBS) | CRE Calculation of RWA for credit risk (01 Jan 2023) ([https://www.bis.org/basel\\_framework/chapter/CRE/20.htm?inforce=20230101&published=20221208#paragraph\\_CRE\\_20\\_20230101\\_20\\_74](https://www.bis.org/basel_framework/chapter/CRE/20.htm?inforce=20230101&published=20221208#paragraph_CRE_20_20230101_20_74))

4 V. Bambagioni G. (2021), Sostenibilità del valore nel finanziamento immobiliare. Maggioli Editor

5 V. Direttiva 2024/1619 (CRD VI - Capital Requirements Directive) modificativa della CRD 2013/36/UE, per quanto riguarda i poteri di vigilanza, le sanzioni, le succursali di paesi terzi e i rischi ambientali, sociali e di governance (ESG).

6 V. <https://www.eba.europa.eu/publications-and-media/press-releases/eba-publishes-its-final-guidelines-management-esg-risks>

7 V. il dispositivo di cui Art. 120-duodecies (Valutazione dei beni immobili) del Testo Unico Bancario (TUB).

8 Gli IVS sono definiti dall’International Valuation Standards Council (IVSC), il quale costituisce il global standard setter della property and business valuation, con sede in Londra.

delle Valutazioni Immobiliari, in considerazione della realtà nazionale. La nuova edizione del Codice specifica che «il “Valore dell’immobile” (Property Value) potrebbe risultare tuttavia “derivato” dal *valore di mercato*<sup>9</sup>, laddove quest’ultimo possa essere stabilito». Evidenza, inoltre, che «Tra gli elementi che influenzano il rischio connesso ad un immobile e che condizionano di conseguenza la sostenibilità del suo valore nel tempo, potrebbero essere considerati i Fattori ESG dell’immobile rispetto alla sua localizzazione e al suo segmento di mercato; con particolare attenzione alla performance energetica dell’immobile ed alla sua resilienza, ossia all’esposizione a rischi fisici e di transizione. Tra le possibili variabili, dovranno essere considerati i rischi connessi ai fattori (i) Ambientali (probabilità di eventi idrogeologici, sismici, climatici, vulcanici, ecc.), (ii) Sociali (sicurezza dei luoghi di lavoro, livelli di inquinamento acustico e atmosferico, ecc.) e di (iii) Governance (normative di riferimento, ecc.). In relazione alla componente “Social”, anche la presenza di servizi (sia di quartiere sia interni all’edificio) a favore dei residenti/utenti del bene».

Coerentemente con quanto previsto dalla normativa di vigilanza, e in particolare dalle Circolari della Banca d’Italia n. 285/2013 (Disposizioni di vigilanza per le banche), e n. 288/2015 (Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari), in relazione alla Valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni, le radicali innovazioni metodologiche imposte dalla CRR3 e dalla evoluzione degli standard di valutazione, dovrebbero essere recepite tempestivamente nelle *valuation policy* della banca e quindi riscontrate nelle attività valutative commissionate ai periti (valutatori), per i quali, sono richieste specifiche caratteristiche e competenze.<sup>10</sup>

Infatti, le richiamate Circolari prevedono che: «L’organo con funzione di supervisione strategica, su proposta dell’organo con funzione di gestione, approva le politiche e i processi di valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni verificandone l’adeguatezza,

la funzionalità e la coerenza con il RAF e con il processo di gestione dei rischi con frequenza almeno annuale»; policy che devono essere basate su «standard affidabili per la valutazione degli immobili». Ad esempio, per quanto attiene il previsto uso assai circoscritto dei c.d. *asking price* (che sono mere aspettative di realizzo), sovente utilizzati impropriamente in luogo dei prezzi di compravendite associati a *comparables* (ossia immobili effettivamente compravenduti di cui sono noti prezzo e caratteristiche), gli IVS specificano che: «Se si sono verificate poche transazioni recenti, il perito può considerare i prezzi di asset identici o simili che sono quotati o offerti in vendita, a condizione che la pertinenza di queste informazioni sia chiaramente stabilita, analizzata criticamente e documentata». Così come, per quanto attiene le *special assumption*, al pari degli IVS, la stessa BCE, in una recente Supervision Newsletter<sup>11</sup>, chiarisce che: «le ipotesi speciali devono essere chiare e ragionevoli». La nota dell’Autorità evidenzia come, tra le carenze più comuni rilevate all’esito di ispezioni, emergano: a) valutazioni basate su ipotesi speciali irrealistiche; b) ipotesi speciali non definite chiaramente dai periti.

### 3. Sulle tipologie di rischi

L’identificazione della sostenibilità del valore nel lungo termine, nonché della sussistenza del precondizioni di commerciabilità dell’immobile quale precondizione essenziale ai fini dell’attribuzione di un appropriato valore all’asset, comporta una analisi e una valutazione del rischio immobiliare (Rating immobiliare).<sup>12</sup> Ciò implica una *Due Diligence* ricomprensiva: la disamina documentale basata sulla verifica dello stato dei luoghi, sull’analisi dello stato dell’immobile a livello urbanistico-edilizio, tecnico-strutturale, economico-finanziario, amministrativo, legale, gestionale, ambientale; il tutto con lo scopo di fornire un quadro completo e veritiero delle caratteristiche, dei vincoli

<sup>9</sup> L’Art. 4, punto 76) della CRR3, definisce il concetto di valore di mercato: «per i beni immobili, l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

<sup>10</sup> In base al dispositivo di cui all’art. 229 della CRR3: «il valore è stimato in maniera indipendente rispetto al processo dell’ente [banca] di acquisizione dell’ipoteca, elaborazione e decisione in merito al prestito, da parte di un perito indipendente che possieda le qualifiche, la capacità e l’esperienza necessarie per effettuare una valutazione».

<sup>11</sup> V. BCE - Supervision Newsletter | Commercial real estate valuations: insights from on-site inspections, 14 Agosto 2024 (<https://www.bankingsupervision.europa.eu/press/supervisory-newsletters/newsletter/2024/html/ssm.nl240814.en.html>)

<sup>12</sup> Sezione tratta dal Capitolo 23 (Real Estate Risk Assessment e Rating ESG) del Codice delle Valutazioni Immobiliari = Italian Property Valuation Standard (2025), Bambiagioni, G. Responsabile Scientifico e Autore.



normativi e dei rischi dell'asset oggetto di analisi. Pertanto, si ripostano di seguito i principali rischi a cui potrebbe essere esposto un immobile.

**1. Rischio legale:** Il rischio legale comprende una disamina completa delle possibili criticità, tra cui l'analisi:

- 1.1 della titolarità dei *diritti di proprietà* e legittimità della provenienza. Atti di compravendita, successione, donazione, usucapione, trasferimento di diritti reali, decreti di individuazione ai sensi della L.410/2001 da parte dell'Agenzia del Demanio;
- 1.2 della «*commerciabilità giuridica*» e «*commerciabilità economica*» inerente alla conformità catastale, urbanistica ed edilizia;
- 1.3 del *diritto di prelazione del conduttore* ex art. 38<sup>13</sup> (*Diritto di prelazione*) oggetto della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Legge equo canone); il diritto, volto a tutelare l'attività di impresa, è riconosciuto nell'ambito della locazione di immobili diversi dalle abitazioni. Tale diritto è espressamente riservato ai titolari degli esercizi commerciali la cui attività comporta un contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori;
- 1.4 del *diritto di prelazione* ex Articolo 3<sup>14</sup> del Decreto legislativo dicembre 1998, n. 431 (Legge sulle locazioni abitative);
- 1.5 della eventuale assoggettabilità dell'immobile ad espropria-

zione per pubblica utilità ex Articolo 834 del C.c. (*Espropriazione per pubblico interesse*), il quale stabilisce che: «*Nessuno può essere privato in tutto o in parte dei beni di sua proprietà se non per causa di pubblico interesse, legalmente dichiarata, e contro il pagamento di una giusta indennità. Le norme relative all'espropriazione per causa di pubblico interesse sono determinate da leggi speciali*». Il Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) definisce le modalità di espropriazione ed indennizzo.

- 1.6 dell'eventuale *diritto di prelazione* ex Articolo 60,<sup>15</sup> 61,<sup>16</sup> e 62<sup>17</sup> del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) nel caso di cose di proprietà privata, immobili o mobili, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnografico ex Articolo 839 C.c.
- 1.7 della sussistenza di *vincoli edilizi e urbanistici* (i vincoli edilizi sono riferiti al singolo manufatto; i vincoli urbanistici sono riferiti all'insieme di manufatti urbani). Un'ulteriore suddivisione attiene motivazioni, obiettivi e contenuto prescrittivo, da cui discendono poi effetti e durata. In base a questi parametri di valutazione esistono due macrocategorie di vincoli: i **vincoli conformativi** (o dichiarativi); i **vincoli espropriativi** (o costitutivi). (V. paragrafo 3 del presente capitolo);

13 V. Articolo 38 (*Diritto di prelazione*) della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Legge equo canone) il quale dispone che: «*Nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario. [...]*».

14 V. Art. 3 (Disdetta del contratto da parte del locatore) Legge sulle locazioni abitative dispone che: «*g) quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392 [...]*».

g) quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

15 L'Art. 60 (*Acquisto in via di prelazione*) del Codice dei beni culturali e del paesaggio prevede al c.1 che: «*Il Ministero o, nel caso previsto dall'articolo 62, comma 3, la regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso o conferiti in società, rispettivamente, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione o al medesimo valore attribuito nell'atto di conferimento. [...]*».

16 L'Art. 61 (*Condizioni della prelazione*) del Codice dei beni culturali e del paesaggio dispone che: «*1. La prelazione è esercitata nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'articolo 59. 2. Nel caso in cui la denuncia sia stata omessa o presentata tardivamente oppure risulti incompleta, la prelazione è esercitata nel termine di centottanta giorni dal momento in cui il Ministero ha ricevuto la denuncia tardiva o ha comunque acquisito tutti gli elementi costitutivi della stessa ai sensi dell'articolo 59, comma 4. [...]*».

17 L'art. 62 (*Procedimento per la prelazione*) del Codice dei beni culturali e del paesaggio dispone che: «*1. Il soprintendente, ricevuta la denuncia di un atto soggetto a prelazione, ne dà immediata comunicazione alla regione e agli altri enti pubblici territoriali nel cui ambito si trova il bene. Trattandosi di bene mobile, la regione ne dà notizia sul proprio Bollettino Ufficiale ed eventualmente mediante altri idonei mezzi di pubblicità a livello nazionale, con la descrizione dell'opera e l'indicazione del prezzo. 2. La regione e gli altri enti pubblici territoriali, nel termine di venti giorni dalla denuncia, formulano al Ministero una proposta di prelazione, corredata dalla deliberazione dell'organo competente che predisponga, a valere sul bilancio dell'ente, la necessaria copertura finanziaria della spesa indicando le specifiche finalità di valorizzazione culturale del bene. [...]*».

1.8 della *prelazione agraria*, la quale attiene due distinti diritti di prelazione, soggetti a regole in parte diverse e rispondenti a differenti finalità. Da un lato c'è la prelazione riconosciuta all'affittuario del fondo offerto in vendita (Articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590), dall'altra quella del proprietario del fondo confinante con quello offerto in vendita (Articolo 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817).

1.9 degli *ulteriori possibili vincoli*, da intendersi come una qualsiasi limitazione all'uso di un bene (mobile o immobile), attengono: (i) la Disciplina delle attività estrattive (disposizioni in materia di cave); (ii) le aree in fascia di rispetto autostradale; ecc.

**2. Rischio di mercato:** inerenti alla congiuntura, alle fluttuazioni dei prezzi degli immobili, alla evoluzione della domanda (ad esempio, da epoca recente sempre più orientata verso edifici meno energivori ovvero ad alte prestazioni energetiche).

**3. Rischio finanziario:** rischi correlati alle variazioni nei tassi di interesse e ad eventuali difficoltà di accesso al credito.

**4. Rischio locativo:** rischi attinenti numerose variabili, tra le quali:

- (i) la sussistenza o meno di un rapporto locativo e quindi l'esistenza o meno di un *contratto di locazione*;
- (ii) la *tipologia di contratto, pattuizioni e canone* di locazione;
- (iii) la *tipologia e solvibilità del conduttore* (morosità, inesigibilità di canoni, ecc.);
- (iv) la possibilità di subire danni previsti dal C.c. quali
  - Articolo 1588 (Perdita e deterioramento della cosa locata)
  - Articolo 1589 (Incendio di cosa assicurata)
  - Articolo 1611 (Incendio di casa abitata da più inquilini)
- (v) la sussistenza (eventuale) di una *polizza assicurativa* a copertura del *rischio locativo*, finalizzata a proteggere il locatario da determinate tipologie di danni provocati da: (a) incendi, esplosioni, implosioni e scoppi; (b) guasti accidentali degli impianti termici e fuoriuscite di fumo e gas causate da eventi assicurati; (c) problemi causati dell'impianto elettrico - corto circuito; (d) danni provocati da chi cerca di contenere i danni causati dall'imprevisto; (e) risarcimento danni previsto anche nei confronti di terzi.

**5. Rischio di liquidità:** rischi derivanti dalla congiuntura del mercato, ovvero dalla particolare destinazione d'uso dell'asset; variabili che talvolta potrebbero causare difficoltà nel vendere l'immobile rapidamente. La necessità di vendere l'immobile velocemente in una fase congiunturale non particolarmente dinamica potrebbe comportare per il venditore una riduzione del prezzo e quindi una perdita significativa.

**6. Rischio di sostenibilità:** attiene l'analisi delle caratteristiche dell'edificio in correlazione le relative performance nel lungo termine. Tra le metodiche funzionali, in particolare nel caso di progetti di sviluppo edilizio-immobiliare, può essere ricompresa la SWOT (*strengths, weaknesses, opportunities, and threats*) analysis, ossia l'analisi dei punti di forza, delle debolezze, delle opportunità e delle minacce correlate a un determinato progetto.

**7. Rischi ambientali:** rischi climatici e ambientali correlati alla georeferenziazione e alle caratteristiche costruttive, alla resilienza strutturale dell'edificio. Questa tipologia di rischi attiene *inter alia*, l'ubicazione dell'edificio ed i pertinenti **rischi catastrofali**.

7.1 Legge di bilancio 2024 (art. 1, commi 101-112 della legge n. 213 del 30 dicembre 2023) e il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) numero 18 del 30 gennaio 2025, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 27 febbraio 2025 ("Decreto MEF 18/2025"), che ha completato il quadro normativo, definendo con maggiore dettaglio i contenuti delle polizze, come l'ambito di applicazione dell'obbligo assicurativo, inclusi i beni assicurati e gli eventi catastrofali coperti, e le sanzioni previste in caso di violazione dispongono che:

- l'Articolo 1, comma 101, della Legge di bilancio 2024 dispone che: «[...] Per eventi da assicurare di cui al primo periodo si intendono i sismi, le alluvioni, le frane, le inondazioni e le esondazioni»;
- l'Articolo 3 (Eventi calamitosi e catastrofali) del Decreto MEF 18/2025, specifica che ai fini dell'articolo 1, comma 101, della legge 30 dicembre 2023, n. 213, si intende per:
  - a) *alluvione, inondazione ed esondazione*: fuoriuscita d'acqua, anche con trasporto ovvero mobilitazione di sedimenti anche ad alta densità, dalle usuali sponde di corsi d'acqua, di bacini naturali o artificiali, dagli argini di corsi naturali e artificiali, da

laghi e bacini, anche a carattere temporaneo, da reti di drenaggio artificiale, derivanti da eventi atmosferici naturali. Sono considerate come singolo evento le prosecuzioni di tali fenomeni entro le settantadue ore dalla prima manifestazione;

b) *sisma*: sommovimento brusco e repentino della crosta terrestre dovuto a cause endogene, purché i beni assicurati si trovino in un'area individuata tra quella interessate dal sisma nei provvedimenti assunti dalle autorità competenti, localizzati dalla Rete sismica nazionale dell'Istituto nazionale di geofisica e vulcanologia (INGV) in relazione all'epicentro del sisma. Le scosse registrate nelle settantadue ore successive al primo evento che ha dato luogo al sinistro indennizzabile sono attribuite a uno stesso episodio e i relativi danni sono considerati singolo sinistro;

c) *frana*: movimento, scivolamento o distacco rapido di roccia, detrito o terra lungo un versante o un intero rilievo sotto l'azione della gravità, scoscendimento di terre e rocce anche non derivate da infiltrazioni d'acqua. Sono considerate come singolo evento le prosecuzioni di tali fenomeni entro le settantadue ore dalla prima manifestazione.

## 8. Rischi connessi a fattori Sociali

Sono ricomprese:

- (i) informazioni e dati funzionali all'analisi dei fenomeni di carattere socioeconomico (*trend* demografico, livelli di sicurezza, contesto economico e prospettive di sviluppo sostenibile, disuguaglianza, povertà, livelli di criminalità e sicurezza, ecc.);
- (ii) salubrità e sicurezza nei luoghi di lavoro, ex art. 30 del Testo Unico sulla Sicurezza sul Lavoro (TUSL)<sup>18</sup>, inclusa la sicurezza attiva (prevenzione) e passiva (limitazione delle conseguenze) in base alle caratteristiche costruttive dell'edificio, ai materiali da costruzione;

**9. Rischi di Governance.** Le analisi dovrebbero attenere, tra l'altro:

- (i) dati inerenti ai rischi connessi alla Governance, quali fattori esogeni e *legal framework* di settore (ad esempio, prescrizioni del Piano di Governo del Territorio (PGT), norme tecniche, ecc.);
- (ii) situazione giuridica del soggetto proprietario o utilizzatore dell'immobile (sia essa persona fisica o giuridica, ente pubblico o privato);

## 4. Valutazione economica dei progetti

La nuova edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari ricomprende, *inter alia*, due macroaree particolarmente rilevanti inerenti: (i) il **Real Estate Risk Assessment** e (ii) la Valutazione economica dei progetti e lo Studio di fattibilità.

Per quanto attiene la formulazione di giudizi di convenienza economica di piani e progetti, i livelli di valutazione sono correlati ai livelli di progettazione. In base agli elementi disponibili potrà essere elaborato: lo Studio di opportunità (Sdo), il «**progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE)**» e lo Studio di fattibilità (Sdf). La valutazione è pertanto finalizzata a verificare *ex ante*, con approccio olistico, la possibilità di realizzare la migliore idea progettuale in considerazione dell'analisi dei profili tecnici, dei vincoli urbanistico-edilizi, dei «vincoli del progetto» (risorse, tempi, costi, prestazioni), degli aspetti di sostenibilità finanziaria e gestionale dell'opera.

Il Decreto legislativo n. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici) rimarca sistematicamente l'obiettivo di conseguire l'«**equilibrio economico-finanziario dell'operazione**» e la necessità di definire il «*piano economico-finanziario*»; pertanto, definisce l'equilibrio economico e finanziario come «*la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. L'equilibrio economico-finanziario sussiste quando i ricavi altresì del progetto sono in grado di coprire i costi operativi e i costi di investimento, di remunerare e rimborsare il capitale di debito e di remunerare il capitale di rischio*» (v. art. 177. C.5, Contratto di concessione e traslazione del rischio operativo). Ai fini della valutazione del rischio immobiliare sono assai numerose le variabili da analizzare e comprendono: (i) le componenti rilevanti ai fini della «commerciabilità giuridica» e della «commerciabilità economica» dell'asset e le altre variabili essenziali ai fini della sostenibilità del valore nel lungo termine. Inoltre, in un'ottica di **Life-cycle assessment (LCA)** sono rilevati (ii) i potenziali rischi esogeni e quelli endogeni correlati alla georeferenziazione, alle caratteristiche fisiche, agli aspetti, amministrativi, legali e gestionali dell'asset, nonché (iii) i **rischi Ambientali, Sociali e di Governance (ESG)** che potrebbero influire sui costi di gestione e manutenzione e quindi sulle performance dell'asset nel lungo termine.

<sup>18</sup> V. Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 - Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.



## Conclusioni

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari, anche in considerazione dell'approccio olistico, costituisce lo *standard affidabile* di valenza strategica per il mondo economico-finanziario, i professionisti

della filiera, le banche, gli investitori, i Tribunali e in generale per tutti quei soggetti che necessitano di rapporti valutativi caratterizzati da oggettività, intelligibilità degli output, attendibilità scientifica.



## II. LA FIGURA DEL PERITO D'ASTA TRA CONTINUE RIFORME E NUOVE SFIDE

## LA FIGURA DEL PERITO D'ASTA TRA CONTINUE RIFORME E NUOVE SFIDE

A cura di

**Giulio Borella**

*Attualmente giudice addetto al settore penale presso il Tribunale di Rovigo, già giudice addetto alle esecuzioni mobiliari e immobiliari presso il Tribunale di Cremona, giudice addetto alle esecuzioni immobiliari e alle procedure concorsuali presso il Tribunale di Vicenza.*

**Michela Marchi**

*Architetto iscritto all'Albo degli architetti di Vicenza, dal 2015 è CTU ed esperto stimatore presso il Tribunale di Vicenza.*

### Origine ed evoluzione della figura dell'esperto stimatore alla luce delle prassi virtuose e delle riforme dell'ultimo ventennio

Sono trascorsi oltre due anni dall'entrata in vigore della c.d. riforma. Sono trascorsi oltre due anni dall'entrata in vigore della c.d. riforma Cartabia, il 1 marzo 2023, un intervento legislativo di ampia portata, che in molti ambiti ha effettivamente introdotto novità dirompenti (in ambito civile, l'ultima miniriforma risaliva al 2009, ma non aveva la medesima portata, la stessa ambizione, l'analoga estensione). E' quindi ora di primi bilanci.

In realtà, dal punto di vista della materia che ci occupa, ossia le esecuzioni immobiliari, le novità introdotte dalla riforma sono state assai più contenute e non rappresentano che l'esito di un lungo, lunghissimo percorso di modernizzazione ed efficientamento del sistema della tutela del credito, che affonda le radici nella seconda metà degli anni novanta del secolo scorso.

In quegli anni il mondo stava cambiando rapidamente e la trasformazione non poteva non investire anche quella piccola e apparentemente insignificante porzione di esso, rappresentata dalle procedure esecutive immobiliari e, più in generale, dal tema della tutela del credito e dei creditori.

E non poteva non essere così, visto lo stato in cui tali procedure languivano nelle sempre affollate aule dei tribunali italiani: neglette e relegate ai ritagli di tempo dai magistrati, esse si dilungavano per anni, tra un esperimento di vendita e l'altro, tra opposizioni del debitore e cavilli procedurali, senza una perizia, senza un custode, senza pub-

blicità, con inevitabili, plurimi ribassi d'asta e aggiudicazioni a valori spesso appena sufficienti a recuperare le spese di procedura.

Ma vi erano forti spinte esterne perché questo stato di cose cambiasse: a Maastricht, nel 1992, nasceva l'Unione Europea e, su sua spinta, l'Italia abbracciava con decisione l'economia di mercato, che richiede(va) certezza e speditezza dei traffici, che a sua volta si fonda, anche, su di una celere tutela giudiziaria dei diritti, ivi compreso un rapido recupero del credito, in caso di inadempimento; entro i confini nazionali, la politica spingeva di nuovo sull'edilizia, per rilanciare l'economia (politici nuovi, ricetta vecchia), chiedendo alle banche di allargare i cordoni della borsa, per consentire a chiunque di accedere al credito e acquistare una casa (a prezzo, come si è poi visto, di un bolla immobiliare che sarebbe scoppiata qualche anno dopo), il che di nuovo richiedeva rapide procedure di recupero del credito, nel caso in cui il debitore non fosse riuscito a rispettare il piano di ammortamento.

Il sistema non interpretò subito il cambiamento e impiegò alcuni anni a comprendere l'importanza del settore della tutela del credito (esecuzioni e fallimenti) e ad approntare le prime modifiche normative. Tra i principali problemi che appesantivano le procedure, rallentandone le tempistiche e rendendo insoddisfacenti i risultati:

- Mancanza della figura dell'esperto. Nell'espropriazione immobiliare non era prevista la figura dell'esperto: l'art. 568 c.p.c. prevedeva che il valore ai fini dell'espropriazione fosse determinato dal giudice, in base alla capitalizzazione della rendita catastale o del reddito dominicale; solo in via residuale, quando il valore così determinato fosse risultato notevolmente inferiore a quello di mercato, la norma consentiva al giudice di nominare un esperto stimatore. Ma la cosa avveniva raramente.

Ecco, quindi, un primo problema: gli immobili erano messi in vendita a valori del tutto disallineati da quelli di mercato.

Ma non solo. Mancando un rapporto di valutazione, era totalmente assente anche ogni forma di due diligence immobiliare, così che era tutt'altro che raro, anzi, frequente, che i poveri aggiudicatari si trovassero poi di fronte a sgradite sorprese, quali abusi non dichiarati, irregolarità catastali da sanare, occupazioni di terzi mai riscontrate, spese condominiali (magari straordinarie) arretrate da pagare, ecc. Era perciò diffusa nel pubblico l'opinione che l'acquisto all'asta fosse ri-



schioso e pochi, pertanto, vi si affacciavano, per lo più operatori del settore, quali agenti immobiliari o imprenditori edili, soggetti che comunque erano in grado di intercettare il rischio e agivano con finalità speculative.

- Mancanza della figura del custode. Nell'espropriazione immobiliare non era prevista la nomina obbligatoria del custode: l'art. 65 c.p.c. in via generale prevede(va) di affidare la conservazione e l'amministrazione dei beni sequestrati e pignorati ad un custode, ma poi, con specifico riferimento alle esecuzioni immobiliari, l'art. 559 c.p.c., nel testo allora vigente, prevede(va) che il debitore, con la notifica del pignoramento, diviene custode dei beni pignorati, mentre la nomina di un custode terzo e professionale era prevista come obbligatoria solo nel caso in cui l'immobile fosse occupato da soggetti terzi, in forza ad esempio di un contratto di locazione, o nel caso in cui l'immobile non fosse occupato da alcuno, ossia disabitato.

Ecco, quindi, un secondo problema: mancava una figura di raccordo e collegamento tra il debitore esecutato e la procedura da un lato (nella prima fase, istruttoria), tra la procedura e il mercato dall'altro (nella seconda fase, quella della vendita).

Il debitore, malgrado investito del ruolo di custode del suo immobile e, quindi, organo della procedura, finiva col frapporre numerosi ostacoli alla vendita, non consentendo all'esperto stimatore, quando nominato, di accedere all'immobile (con conseguenti stime *to desk* o *drive by*), non consentendo agli interessati, una volta che l'immobile fosse messo all'asta, di accedere per le visite, rifiutando infine di liberare l'immobile stesso dopo la vendita, rendendo necessario per l'aggiudicatario ricorrere alle procedure di liberazione, tramite ufficiale giudiziario, che spesso si trascinavano per mesi, se non anni.

- Mancanza di forme di pubblicità moderne e adeguate. Ancora, per completare il quadro, nell'espropriazione immobiliare erano previste forme di pubblicità del tutto inadeguate a raggiungere il pubblico: l'art. 570 c.p.c. prevedeva che la pubblicità avesse luogo tramite affissione dell'avviso di vendita all'albo del tribunale, una sorta di bacheca, solitamente collocata in qualche corridoio o retro scala poco visibile.

Ecco, quindi, un terzo problema: gli immobili messi all'asta rimanevano affare di pochi addetti ai lavori, agenzie immobiliari, imprese edili o altri soggetti del mestiere. Soggetti in grado di intercettare preventivamen-

te eventuali problematiche, tra quelle sopra descritte e determinate dall'assenza di un rapporto di stima, e di assorbitarne i costi sfruttando i ribassi d'asta, ossia, in altre parole, facendo speculazione.

A queste e ad altre problematiche, in assenza di interventi da parte del legislatore (ad eccezione della L. 302/1998, con cui si era aperta la possibilità della delega delle operazioni di vendita ai notai), tentò di rispondere inizialmente la magistratura più illuminata (con in testa i Tribunali di Monza e Bologna), che dalla metà degli anni novanta iniziò ad adottare prassi virtuose, muovendosi nelle pieghe del diritto, per rendere più efficienti le procedure esecutive, in particolare quelle immobiliari.

Tra le più importanti prassi virtuose emerse in quegli anni, possono annoverarsi:

- la nomina del custode, quanto meno nel momento in cui veniva disposta la vendita, al fine di avere un soggetto che fungesse da collegamento tra la procedura e il mercato;
- la nomina di un esperto stimatore, per avere stime più aderenti ai valori di mercato, ma soprattutto per svolgere quelle due diligences immobiliari necessarie a consentire la conoscenza del bene al pubblico e ad evitare sorprese per l'aggiudicatario;
- forme più moderne di pubblicità, tramite i giornali o altri mezzi ispirati alle forme di pubblicità commerciale.

Queste prassi, inizialmente osteggiate, si rivelarono in realtà idonee ad imprimere una vera svolta nella gestione delle procedure, così che il legislatore, col D.L. 35/2005, si decise infine a positivizzarle e a trasformarle in vere e proprie norme di legge:

- l'art. 559 cpc venne novellato, prevedendo la nomina obbligatoria del custode, oltre che nei casi in cui l'immobile fosse vuoto o abitato da terzi, anche una volta che il giudice ne avesse ordinata la vendita;
- l'art. 568 cpc, in materia di determinazione del valore ai fini dell'espropriazione, non venne toccato, ma nell'art. 569 cpc venne previsto che, col decreto di fissazione udienza, il giudice dell'esecuzione dovesse obbligatoriamente nominare un esperto stimatore (l'art. 568 c.p.c. sarà poi modificato nel 2015, col D.L. 83/2015, prevedendo che l'esperto deve determinare il valore di mercato dell'immobile, con chiaro rinvio alla definizione data dal Reg. 575/2013 e alla dottrina dell'estimo formatasi sulla base di esso);
- l'art. 490 cpc venne modificato, prevedendo la pubblicità obbliga-

toria su siti internet specializzati, autorizzati dal Ministero, oltre che sul sito del tribunale e su quotidiani locali o nazionali, disponendo per il giudice anche la possibilità di disporre altre forme di pubblicità di tipo commerciale (un'ulteriore modifica sarà apportata dal D.L. 83/2015, che ha introdotto la pubblicità obbligatoria sul PVP, portale delle vendite pubbliche, il che ha portato con sé la necessità di una maggior standardizzazione delle perizie);

-l'art. 560 cpc venne modificato, nel senso che la liberazione dell'immobile doveva essere disposta fin dal momento dell'aggiudicazione e prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Con un successivo intervento, il D.L. 279/2005, venne introdotto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., col quale vennero dettagliate le due diligence immobiliari cui è tenuto l'esperto stimatore, ai fini della stesura della relazione di stima.

Da allora non s'è visto anno in cui non ci sia stato un qualche intervento legislativo in materia di esecuzioni immobiliari e di procedure concorsuali, con lo scopo di rendere più efficiente il sistema del recupero del credito, quale strumento di rafforzamento della certezza del diritto e dei traffici giuridici, a sua volta mezzo per lo sviluppo dell'economia di mercato.

Non è ovviamente possibile condurre una disamina dettagliata di tutti gli interventi susseguiti nel tempo e/o dell'evoluzione delle buone prassi, anche perché non necessariamente attinenti all'attività degli ausiliari e, segnatamente, dell'esperto stimatore.

Può però richiamarsi l'importantissima raccolta di prassi virtuose effettuata dal CSM in data 11.10.2017, all'interno della quale si segnalano le seguenti prassi, adottate nel tempo, non senza qualche resistenza iniziale, da quasi tutti i tribunali italiani:

- la nomina immediata del custode (e dell'esperto), fin dal momento in cui il giudice ai sensi dell'art. 569 c.p.c. fissa l'udienza per disporre la vendita e nomina l'esperto stimatore (in modo che, da un lato, il custode prenda subito contatto con il debitore, dall'altro, che possa supportare l'esperto nelle sue attività);
- la necessaria cooperazione (sinergie in fase istruttoria) tra esperto e custode;
- l'uso di un modello standardizzato del quesito all'esperto, con specificate tutte le due diligence da effettuare, esplicative di quelle previste dall'art. 179 ter disp.att. c.p.c.;
- il giuramento in forma telematica;

- il rispetto dei tempi della procedura;
- l'uso di modelli di perizia standardizzati (come visto resosi necessario a seguito dell'introduzione della pubblicità sul PVP).

Il motivo per il quale si sono sopra richiamate le principali evoluzioni normative succedutesi nel corso di un trentennio, fino a giungere alla raccolta di buone prassi da parte del CSM del 11.10.2017, è che molte di queste prassi virtuose sono poi confluite proprio nelle novità introdotte dalla riforma Cartabia e, quindi, sono divenute vere e proprie norme di legge, obbligatorie per tutti, giudici e ausiliari.

Ed Infatti:

- è stato modificato l'art. 559 co. 2 c.p.c., che ora prevede che *"il giudice dell'esecuzione...contestualmente alla nomina dell'esperto di cui all'art. 569 c.p.c., nomina custode giudiziario dei beni pignorati una persona inserita nell'elenco di cui all'art. 179 ter disposizioni di attuazione c.p.c. o l'istituto di cui all'art. 534 c.p.c. (cioè l'IVG, ndr)";*
- è stato novellato l'art. 559 co. 3 c.p.c., che ora prevede che *"il custode nominato ai sensi del comma precedente collabora con l'esperto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., redigendo apposita relazione informativa nel termine fissato dal giudice dell'esecuzione";*
- è stato novellato l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., con l'inserimento del comma 5, che prevede ora che *"La relazione di stima è redatta in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione".*

La nomina immediata del custode, già adottata prima della riforma come prassi virtuosa da molti tribunali e recepita nelle linee guida del CSM del 2017, ha dimostrato nel tempo di rivestire una notevole importanza nell'ottica dell'efficienza delle procedure esecutive.

Infatti, all'originaria funzione conservativa della custodia e a quella liquidativa, conseguente alle riforme del 2005 (nomina del custode, ma solo una volta ordinata la vendita, per farne una sorta di mini agente immobiliare), si aggiunge ora, con la nomina immediata, la funzione informativa-transattiva (nei rapporti creditore-debitore), ma soprattutto, per quanto interessa in questa sede, quella di collaborazione e supporto all'esperto stimatore, al fine di ottenere relazioni di stima che, oltre che adeguate dal punto di vista tecnico, lo siano anche dal punto di vista giuridico.

I compiti dell'esperto stimatore rimangono comunque ancor oggi scolpiti da due disposizioni in particolare: l'art. 568 c.p.c. e l'art. 173

bis disp. att. c.p.c., sono dunque tali norme che ora si esamineranno, alla luce delle novità della riforma.

### **I compiti dell'esperto stimatore: verifiche, sopralluogo, due diligence**

Questi aspetti dell'attività dell'esperto si ritrovano per lo più descritti nell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., introdotto con D.L. 279/2005, poi novellato per effetto del D.L. 83/2015.

Si ribadisce che, per un corretto espletamento di tali due diligence, ma anche per la stesura finale dell'elaborato, rimane fondamentale una stretta collaborazione tra esperto e custode, oltre che un continuo confronto tra queste due figure, ora nominate insieme fin dall'inizio.

Ebbene, il citato art. 173 bis disp. att. c.p.c. contiene il dettaglio degli accertamenti demandati all'esperto stimatore:

*“L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima, dalla quale devono risultare: 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; 2) una sommaria descrizione del bene; 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento dell'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; 4) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico; 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del CDU; 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono... lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, la verifica... che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6 L. 87/1985, ovvero dell'art. 46 co. 5 DPR 380/2001, specificando i costi...; 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; 9) l'informazione sull'importo annuo delle*

*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”.*

Tuttavia, prima ancora di procedere a dette due diligence, va richiamato l'importantissimo secondo comma, ove si precisa che: “L'esperto, prima di ogni altra attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei”.

E', quindi, da tali verifiche preliminari che occorrerà partire nella disamina dell'attività dell'esperto, per poi spendere qualche parola sul sopralluogo e andare poi a concludere con qualche considerazione finale, lasciando l'esposizione e spiegazione analitica dei singoli accertamenti demandati all'esperto, ad altra occasione.

### **I controlli sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.**

L'art. 567 c.p.c. prevede che il creditore procedente, entro quarantacinque giorni dalla notifica del pignoramento, depositi nel fascicolo della procedura un atto, denominato istanza di vendita, col quale chiede formalmente al giudice di avviare l'iter per la liquidazione del cespite pignorato, fissando l'udienza per la vendita e nominando l'esperto e il custode per le attività istruttorie e preparatorie (art. 569 c.p.c.).

Unitamente a detta istanza vanno depositati alcuni documenti, puntualmente elencati dalla norma citata: 1) l'estratto del catasto; 2) il certificato delle trascrizioni e delle iscrizioni nei vent'anni dalla trascrizione del pignoramento. Il creditore procedente può anche optare per il deposito, in luogo della suddetta documentazione, di una certificazione notarile, che contenga le medesime informazioni.

Ci si può domandare come mai il legislatore abbia richiesto il deposito proprio dei suddetti documenti e quale ne sia la funzione. La risposta è presto detta: essi servono ad effettuare una serie di controlli preliminari sulla validità del pignoramento e sulla corretta instaurazione della procedura, che sono appunto, almeno in parte, i controlli che l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. demanda all'esperto (insieme al custode), e dei quali dobbiamo ora occuparci.

In sintesi, e anticipando quanto si dirà più estensivamente nel prosieguo, l'estratto del catasto serve principalmente a verificare che il

pignoramento, quanto all'immobile colpito, sia stato correttamente eseguito; il certificato delle trascrizioni e delle iscrizioni serve principalmente a verificare che il diritto pignorato appartenga effettivamente al debitore, nonché a verificare che non vi siano dei soggetti che debbono essere invitati a partecipare al processo espropriativo.

### Verifica della correttezza del pignoramento: la corretta identificazione dell'immobile

Quanto al primo punto, ossia la verifica della correttezza formale del pignoramento, occorre che l'immobile da espropriare sia stato correttamente identificato, coi suoi esatti dati catastali.

Infatti, per l'art. 555 c.p.c., il pignoramento immobiliare si esegue mediante notificazione al debitore e successiva trascrizione di un atto nel quale gli si indicano esattamente, con gli estremi richiesti dal codice civile per l'individuazione dell'immobile ipotecato, i beni e i diritti che si intendono sottoporre a pignoramento.

Dal pignoramento devono quindi risultare esattamente individuati i beni (e i diritti colpiti, ciò di cui ci occuperemo in seguito, analizzando il certificato delle trascrizioni e iscrizioni).

Con riferimento all'individuazione degli immobili, come visto, la disposizione rinvia alle norme del codice civile che disciplinano le ipoteche e, segnatamente, all'art. 2826 c.c., a mente del quale l'immobile ipotecato deve essere specificatamente designato con l'indicazione della sua natura, del comune ove si trova, nonché dei dati di identificazione catastale.

Ecco, quindi, che emerge un elemento fondamentale da tenere a mente: **l'importanza del dato catastale**, ai fini di una corretta individuazione dell'immobile da espropriare.

Pertanto, si comprende anche per quale ragione l'art. 567 c.p.c. richieda al creditore procedente di depositare l'estratto del catasto: l'esperto e il custode debbono verificare che il creditore stesso, nella redazione del pignoramento e nella descrizione dell'immobile pignorato, abbia riportato i dati catastali esatti, ossia che i dati catastali non siano incompleti o addirittura errati.

Infatti, l'art. 2841 c.c. prevede che le omissioni e/o le inesattezze di alcune delle indicazioni previste dall'art. 2826 c.c. (idest, nel pignoramento) o nella nota di trascrizione determinano nullità dell'ipoteca, quando inducano incertezza sulla persona del debitore o sull'identità dei singoli beni pignorati.

I dati catastali, insomma, sono la carta d'identità di un immobile, sicché è necessario che nel pignoramento l'immobile che si intende sottoporre ad espropriazione sia esattamente individuato, con i suoi esatti dati catastali, e, a tal fine, occorrerà confrontare i dati riportati nel pignoramento con quelli dell'estratto del catasto e verificare che coincidano.

Laddove ciò non sia, ossia non vi sia coincidenza, è possibile che il pignoramento sia nullo e, pertanto, occorrerà condurre delle ulteriori verifiche.

Il caso più semplice è quello in cui i dati non coincidano, non perché di per sé errati, ma perché nel pignoramento sono stati riportati dati catastali non aggiornati, il che può accadere ad esempio quando, negli anni, vi siano stati riallineamenti o variazioni di numerazione, non incidenti però sulla consistenza del bene.

Un caso emblematico di questo tipo è quello in cui un'impresa abbia tempo addietro ottenuto dalla banca un mutuo (prestito), per l'acquisto di un terreno, sul quale poi erigere un fabbricato, concedendo sul terreno stesso ipoteca. Ovviamente nell'ipoteca verranno riportati i dati catastali dell'epoca, ossia quelli del catasto terreni, ma, una volta completato il fabbricato, il terreno al relativo catasto riporterà l'indicazione inattivo, ente urbano, e il nuovo bene passerà al catasto fabbricati, con nuovi dati.

Nel caso in cui l'impresa non riesca poi ad onorare la restituzione del prestito, la banca procederà col pignoramento, riportando nello stesso i dati catastali indicati nell'ipoteca, che però saranno ancora quelli del C.T. e non del C.F.: in un caso del genere, tuttavia, pur essendovi tecnicamente un'erronea indicazione catastale, non si tratta di un errore che possa veramente ingenerare incertezza assoluta sull'individuazione e identificazione dell'immobile pignorato, in quanto basterà effettuare una ricerca storica al catasto, procurandosi appunto l'estratto storico, e verificare i vari passaggi, per rendersi conto che l'immobile di fatto è come se avesse semplicemente cambiato nome o numero di matricola, ma sempre quello è.

In tal senso si è espressa anche la giurisprudenza della Corte di Cassazione: *“l'indicazione, nel pignoramento e nella sua nota di trascrizione, di dati catastali non aggiornati al momento del pignoramento stesso (segnatamente, della scheda catastale, notoriamente preparatoria - e quindi sovente di molto anteriore nel tempo - dell'attribuzione*



*dei dati definitivi, rispetto a questi ultimi) non vizia né l'uno né l'altra, ove non vi sia comunque incertezza sulla fisica identificazione dei beni ed ove sussista continuità tra i dati catastali precedenti e quelli corretti all'atto dell'imposizione del vincolo, sì che l'erroneità, di per sé considerata, non comporti confusione sui beni o perfino un riferimento a beni ontologicamente differenti"* (cfr Cass. 25055/2013).

Diversa è l'ipotesi in cui nel pignoramento siano riportati dati in effetti del tutto erronei: si pensi al caso in cui sia pignorato un immobile fg. 1, mapp. 10, sub. 100, quando i corretti dati identificativi siano fg. 1, mapp. 10, sub. 10, o che una particella al catasto terreni rechi numero 1001 e nel pignoramento si indichi la particella 101.

Chiaramente si tratta di refusi o di errori materiali, ma purtroppo gli stessi generano incertezza assoluta sulla corretta individuazione dell'immobile, in quanto al subalterno 100 e al 10 corrisponderanno immobili diversi, ad esempio in ipotesi appartamenti diversi di uno stesso condominio e, pertanto, il debitore si troverebbe l'immobile libero e potrebbe anche paradossalmente rivenderlo, mentre un terzo estraneo, incolpevole e inconsapevole, si troverebbe l'immobile pignorato.

Un altro caso in cui il pignoramento è spesso nullo, è quello in cui l'immobile abbia mutato consistenza (e spesso, ma non necessariamente, con ciò anche numerazione), per effetto di fusioni, accorpamenti o frazionamenti di mappali:

- se si pignora il mapp. 100, che nelle more è diventato 150, per effetto di riallineamenti o rinumerazioni, ma non ha mutato consistenza, come sopra visto, non vi è nullità, perché l'estratto storico del catasto consente di dire che stiamo parlando sempre dello stesso immobile;
- ma se, insieme al cambio di numerazione, interviene un mutamento di consistenza, perché il mapp. 100 è accorpato e fuso col 149, che insieme vanno a formare il nuovo 150, l'immobile è completamente diverso, il mapp. 100 non esiste più e neppure un immobile che ad esso corrisponda all'attualità;
- parimenti, se il mapp. 100 viene frazionato e ne risultano due mappali, ad es. 150 e 151, gli immobili sono completamente nuovi e diversi, il mapp. 100 non esiste più e neppure un immobile che ad esso fisicamente corrisponda;
- se invece il mapp. 100 viene frazionato in tre mappali, uno che mantiene la numerazione originaria, gli altri che acquisiscono numerazione 101 e 102, il pignoramento che indichi il solo mapp. 100

colpirà ovviamente solo ed esclusivamente il nuovo mappale 100, nella nuova e minore consistenza, non anche il 101 e il 102, pur se l'ipoteca continua a colpire anche i mapp. 101 e 102 e il creditore avrebbe diritto di pignorare anche questi mappali.

Questo è l'effetto del valore che, per effetto del combinato disposto dell'art. 555 c.p.c. e degli artt. 2826-2841 c.c., viene attribuito al dato catastale, ai fini dell'identificazione dell'oggetto del pignoramento.

D'altro canto, il dato catastale assume un valore così pregnante, che esso è l'unico elemento a cui fare riferimento, per stabilire cosa è oggetto di pignoramento e cosa no. Anche per ciò che concerne ad esempio l'inclusione nel pignoramento di eventuali pertinenze.

L'art. 2912 c.c., in teoria, prevede che il pignoramento si estenda ai frutti (naturali o civili, ad esempio canoni d'affitto, che sarà cura del custode riscuotere), agli accessori e alle pertinenze della cosa pignorata. Concentrando l'attenzione sulle pertinenze, si rammenta che, ai sensi dell'art. 817 c.c., pertinenza è ogni cosa che sia adibita a servizio e/o ornamento di un'altra, ad es. il giardino o il posto auto rispetto all'abitazione.

In realtà, tale regola va appunto coordinata con quella sopra vista in ordine all'identificazione dell'oggetto del pignoramento, sulla scorta degli esatti dati catastali, per cui, laddove l'immobile pertinenziale abbia un proprio, autonomo identificativo catastale, e questo non sia riportato nel pignoramento, l'immobile in questione, ancorché pertinenziale, non potrà considerarsi oggetto del pignoramento, e sarà probabilmente opportuno che il giudice dell'esecuzione inviti il creditore procedente ad estendere il pignoramento anche alla pertinenza, riunendo poi le due procedure.

Si veda la seguente massima della Suprema Corte: *"La mancata indicazione espressa, nel pignoramento e nella nota di trascrizione, dei dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci, di una pertinenza, a fronte dell'espressa indicazione di quelli, diversi e distinti, di altri beni, integra, in difetto di ulteriori ed altrettanto univoci elementi in senso contrario (ricavabili, ad esempio, da idonee menzioni nel quadro relativo alla descrizione dell'oggetto o nel quadro "D" della nota meccanizzata), una diversa risultanza dell'atto di pignoramento e della sua nota di trascrizione, idonea a rendere inoperante la presunzione dell'art. 2912 cod. civ."* (cfr Cass. 11272/2014).

A proposito dei parcheggi pertinenziali, vale la pena ricordare che,

quanto ai parcheggi costruiti ai sensi della legge Tognoli (L. 122/1989), ex art. 2 e art. 9 co. 5, essi non possono essere alienati separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo di pertinenzialità e di inscindibilità, tanto che i relativi atti sono nulli. Pertanto, finché il vincolo di pertinenzialità non venga sciolto, se il parcheggio ha un suo autonomo identificativo catastale e questo non sia stato indicato nel pignoramento, la procedura non potrà proseguire e il pignoramento dovrà essere integrato con il pignoramento anche del parcheggio pertinenziale. I due pignoramenti darebbero vita a due procedure che sarebbero poi ovviamente riunite, onde poter mettere all'asta unità e pertinenza insieme.

Quanto sopra detto con riguardo alle pertinenze dotate di autonomo identificativo catastale non vale ovviamente per i beni comuni non censibili (spesso corrispondenti ad accessori quali vani scale, ambienti ad uso caldaia o contatori, ecc., ossia unità prive di autonomia giuridica ed economica) e per i mappali graffiati.

E' bene poi ricordare che **le pertinenze non vanno confuse con gli accessori**, che riguardano invece tutto ciò che è incorporato con la cosa principale e che è ovviamente ricompreso nel pignoramento: ad esempio porte, serramenti, sanitari, split del condizionatore, impianti, prese elettriche, ecc. Tutti tali elementi non vanno considerati beni mobili autonomamente asportabili dal debitore, ma accessori incorporati nella cosa principale, l'immobile, e quindi pignorati con esso.

A conclusione di questo paragrafo, può essere utile ricordare che l'estratto del catasto può essere consultato e rivelare informazioni utili anche ad altri fini:

- ad esempio, dall'estratto del catasto può emergere la presenza di un livello (si troverà la dicitura "livellario"), su cui si tornerà oltre;
- ancora, potrebbe rilevare la categoria catastale, in quanto un immobile in cat. A/4, quindi di tipo popolare, potrebbe essere stato realizzato in regime di edilizia popolare agevolata e convenzionata, per cui, laddove vi siano stati finanziamenti pubblici, andrà ricordato il disposto dell'art. 1 co. 376 L. 178/2020, per il quale l'esecuzione non può iniziare o, se iniziata, non può proseguire, se prima non è stato avisato l'Ente finanziatore;
- parimenti, anche laddove non vi siano stati finanziamenti, un immobile di tipo popolare potrebbe essere stato comunque realizzato in forza di convenzione con l'Ente, che ovviamente dovrà risultare trascritta dalla certificazione ipocatastale (vedi infra).

### Verifica della correttezza del pignoramento: corretta identificazione del diritto

Passando al certificato delle trascrizioni e delle iscrizioni, occorre anche in questo caso spiegarne l'utilità.

Si parte nuovamente dall'art. 555 c.p.c., che, come visto, prevede che il pignoramento si esegua mediante notificazione al debitore e successiva trascrizione di un atto, nel quale gli si indica esattamente i beni e i diritti che si intendono sottoporre ad espropriazione.

Ebbene, se l'estratto del catasto, come visto, serve ad identificare i beni, il certificato delle trascrizioni e iscrizioni serve innanzitutto ad identificare i diritti o, meglio, a verificare che il debitore sia effettivamente titolare del diritto che gli si vuole espropriare, così come indicato nel pignoramento.

Ovviamente il giudice dell'esecuzione non ha poteri accertativi sulla titolarità dei diritti, tuttavia deve risultare, da una verifica formale, quale quella che si compie consultando i pubblici registri immobiliari, che il debitore sia effettivamente titolare del diritto pignorato.

Nel caso più semplice e comune, ossia che si vada a pignorare il diritto di proprietà, ciò significa che dovrà risultare trascritto in favore del debitore, prima del pignoramento, un atto d'acquisto della proprietà appunto (un contratto di compravendita, una donazione, una sentenza costitutiva, ecc.) e non dovranno rinvenirsi alla voce trascrizioni "contro", atti che comportino disposizione del diritto, quanto meno non trascrizioni antecedenti alla trascrizione del pignoramento (quelle successive saranno inopponibili al creditore).

L'art. 2913 c.c., infatti, stabilisce che non hanno effetto in pregiudizio del creditore procedente gli atti di alienazione o di disposizione dei beni sottoposti a pignoramento. Naturalmente, se si tratta di atti di disposizione che hanno ad oggetto la proprietà o altri diritti reali di godimento o di garanzia, dovrà aversi riguardo al momento in cui il pignoramento è trascritto nei pubblici registri immobiliari, nel senso che eventuali alienazioni o atti di disposizione successivi a detta trascrizione saranno inopponibili al creditore procedente, ai creditori intervenuti e all'aggiudicatario.

Quando invece si tratti di atti costitutivi di diritti personali di godimento (ad es. una locazione), il momento a cui fare riferimento è quello in cui l'atto di pignoramento viene notificato al debitore, ossia quando l'atto gli viene consegnato dall'Ufficiale Giudiziario o dall'addetto al recapito postale, oppure quando l'atto sia ritirato presso la Casa Comunale o l'ufficio postale.

Infatti, per l'art. 559 c.c., col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati e, quindi, egli perde il potere di disporre dei beni stessi, così che, ad esempio, qualora egli dopo la notifica dell'atto concluda un contratto di locazione relativo ai beni colpiti da pignoramento, tale contratto, pur valido (e quindi il Custode ne riscuoterà i canoni, laddove non preferisca comunque procedere alla liberazione), sarebbe inopponibile all'aggiudicatario.

Tornando comunque alla questione dell'oggetto del pignoramento, è necessario che il creditore pignori esattamente il diritto di cui sia titolare il debitore; se pignora un diritto diverso, il pignoramento è tendenzialmente nullo: se ad es. il debitore è titolare del diritto di usufrutto e viene pignorata la proprietà, vuol dire che è stato pignorato un diritto completamente diverso da quello in capo al debitore e il pignoramento non può proseguire.

Il certificato delle trascrizioni, quindi, serve appunto ad effettuare questa verifica.

Un caso particolare è quello del pignoramento di un bene pro quota: per quanto detto sopra, il creditore procedente dovrebbe (deve) pignorare esattamente il diritto in capo al debitore, quindi esattamente la quota di questi sia titolare.

Capita però di frequente, soprattutto nelle successioni ereditarie, che il creditore sbagli a pignorare la quota effettivamente in capo al debitore, ad es.  $\frac{1}{4}$  anziché  $\frac{1}{3}$  o viceversa.

In questi casi occorre distinguere:

- se il creditore pignora una quota inferiore a quella effettivamente in capo al debitore, il pignoramento è nullo, in quanto vale il principio del divieto di frazionamento (cfr Cass. 4612/1985), nel senso che l'espropriazione è un modo per trasferire diritti, non per crearne di nuovi; pertanto, se il debitore è titolare della quota di  $\frac{1}{2}$  e il creditore pignora erroneamente  $\frac{1}{3}$  o  $\frac{1}{4}$  il pignoramento è nullo, perché si sta frazionando il diritto del debitore, si sta creando un diritto nuovo inesistente;
- al contrario, se il creditore pignora una quota maggiore di quella effettivamente in capo al debitore, ad es.  $\frac{1}{2}$  anziché  $\frac{1}{3}$  o  $\frac{1}{4}$ , allora non vi è alcun frazionamento e va applicato il principio che nel più sta il meno: il pignoramento potrà proseguire, previa correzione mediante riduzione dello stesso, che potrà essere effettuata d'ufficio dal giudice a seguito di segnalazione da parte dell'esperto.

Sempre a proposito di quote, vale la pena ricordare che, quando il

bene appartiene in comunione legale tra coniugi, laddove non siano debitori e, quindi, pignorati entrambi i coniugi, ma uno solo di essi, in tal caso il pignoramento non potrà essere fatto sulla presunta quota in capo a quest'ultimo, in quanto la comunione legale tra i coniugi è dalla giurisprudenza intesa come comunione di tipo germanico, quindi senza quote, sicché il pignoramento dell'immobile va fatto per l'intero ( $\frac{1}{1}$ ), anche se uno solo dei coniugi sia debitore esecutato (cfr Cass. 12879/2021).

Sempre sotto il profilo della titolarità del diritto in capo al debitore, occorre rammentare il caso dell'acquisto per successione.

Capita non di rado che il creditore assuma che il debitore sia titolare di un diritto su di un bene immobile, per intero o pro quota, in quanto in favore del debitore si trova trascritta la denuncia di successione. Il creditore, che vanta un credito nei confronti di un soggetto, deceduto, consulta i registri immobiliari e vede che in essi è stata trascritta la denuncia di successione, in base alla quale risulterebbe erede, ad esempio, il figlio, per una certa quota, e, quindi, procede al pignoramento ai danni del figlio per quella quota.

Ebbene, va rammentato che la denuncia di successione ha valore a meri fini fiscali e non implica accettazione di eredità, né, tantomeno, titolarità dei relativi diritti. La relativa trascrizione viene spesso infatti disposta d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate.

In realtà l'acquisto della qualità di erede, unica circostanza che comporta il subentro dell'erede nella titolarità del diritto che già spettava al *de cuius*, consegue unicamente all'accettazione dell'eredità, che può essere espressa, ossia fatta avanti a Notaio o altro pubblico ufficiale a ciò deputato (ad es. Cancelliere del Tribunale), o tacita (compimento di atti, soprattutto di disposizione e/o gestione del patrimonio ereditario, che implicano l'assunzione della qualità di erede, che il chiamato non potrebbe compiere se non quale erede).

Pertanto, perché possa dirsi che il chiamato all'eredità, nel nostro caso il debitore, sia effettivamente titolare del diritto, occorre verificare che nel certificato delle trascrizioni e delle iscrizioni si trovi trascritto un atto di accettazione di eredità (o una sentenza che accerti l'avvenuta accettazione tacita di eredità).

Laddove ciò non sia e si trovi trascritta solo la denuncia di successione, non potrà affermarsi che il debitore sia erede e, quindi, titolare del diritto e, pertanto, l'esecuzione non potrà proseguire e l'esperto dovrà comunicazione al giudice, per i provvedimenti del caso.



### Altre verifiche sulla base della documentazione ipocatastale: i creditori iscritti

Il certificato delle trascrizioni e delle iscrizioni serve anche a verificare se vi siano dei soggetti che debbono essere invitati a partecipare al processo di espropriazione.

L'art. 498 c.p.c. prevede infatti che il giudice non può disporre la vendita, se del pignoramento non è stato dato avviso ai creditori iscritti. Si chiama perciò "avviso ex art. 498 c.p.c." ed è onere del creditore procedente notificarlo ai creditori iscritti, che si identificano con i creditori che sul bene pignorato abbiano in precedenza iscritto ipoteca. I creditori iscritti sono i creditori ipotecari, in quanto l'ipoteca si costituisce appunto mediante iscrizione nei pubblici registri immobiliari (art 2808 co. 2 c.c.).

Dal certificato delle trascrizioni e delle iscrizioni, quindi, l'esperto potrà verificare se nel ventennio dalla trascrizione del pignoramento risultino ipoteche iscritte e, di conseguenza accertare se, agli atti del fascicolo telematico, il creditore procedente abbia o meno depositato il suddetto avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori ipotecari.

Laddove vi siano creditori ipotecari e l'esperto, effettuando le verifiche di cui sopra, non rinvenga in atti l'avviso ai creditori iscritti debitamente notificato, sarà opportuno segnalarlo al giudice o al custode, quanto meno, al creditore procedente, affinché si attivi entro l'udienza ex art. 569 c.p.c.

Altre circostanze che potrebbero emergere dalla lettura del certificato delle trascrizioni e delle iscrizioni sono, ad esempio:

- la trascrizione di domande giudiziali tese a far dichiarare la nullità o far pronunciare l'annullamento o la risoluzione del contratto in forza del quale il debitore ha acquistato il diritto sull'immobile pignorato.

Se queste domande sono state trascritte prima del pignoramento, pur essendo questo valido ed efficace (pur se pende una domanda giudiziale, fino a che la stessa non sia accolta con sentenza passata in giudicato, il debitore è e rimane titolare del diritto), vi è un potenziale rischio di evizione, ossia che, laddove una di tali domande sia accolta, l'aggiudicatario si veda privato del suo acquisto e il bene debba essere restituito a terzi. E' assolutamente necessario, quindi, che nella perizia sia esattamente riportato l'elenco delle formalità trascritte o iscritte, in modo che gli interessati siano debitamente informati del rischio dell'eventuale acquisto;

- la trascrizione di un preliminare di compravendita.

Anche in questo caso, pur essendo il pignoramento perfettamente valido ed efficace (a tal fine è sufficiente che, al momento del pignoramento, il bene sia del debitore), laddove il preliminare sia stato trascritto ex art. 2645 bis c.c. prima del pignoramento, l'eventuale sentenza ex art. 2932 c.c. che accogliesse la domanda del promissario acquirente e disponesse il trasferimento forzoso in suo favore prevarrebbe sul pignoramento e, pertanto l'esecuzione potrebbe estinguersi e/o l'aggiudicatario potrebbe perdere il suo acquisto. Ricorrono quindi i medesimi problemi di corretta informazione degli interessati già evidenziati sopra;

- trascrizione di denuncia di successione. Si rinvia a quanto dianzi esposto a proposito dell'acquisto mortis causa.
- trascrizione di convenzione di edilizia pubblica agevolata.

L'art. 35 della L. 865/1971 e l'art. 7 della L. 10/1977 prevedono la possibilità per il Comune di concludere con privati delle convenzioni, per la cessione a privati del diritto di superficie e la realizzazione di immobili di edilizia popolare, a condizioni agevolate, qualora nel contratto i privati si impegnino a non rivendere l'immobile per un certo numero di anni (10 o 20) e/o si impegnino ad applicare in caso di rivendita determinati limiti di prezzo.

Le convenzioni vanno trascritte e, naturalmente, la domanda è se i vincoli di inalienabilità e/o i vincoli di prezzo si applichino anche in caso di pignoramento. Senza dilungarsi, l'opinione prevalente è che tali limitazioni non si applichino quando un immobile sia venduto in sede esecutiva, e ciò perché lo scopo delle leggi sopra citate è quello di evitare speculazioni, da parte di soggetti che han potuto costruire a condizioni di favore. Tale rischio, tuttavia, non sussiste nelle vendite forzate esecutive, che hanno lo scopo di massimizzare il ricavato, a tutela del creditore.

L'immobile potrà quindi essere venduto all'asta, anche se non fosse ancora decorso il ventennio di inalienabilità, così come la stima potrà avvenire agli ordinari valori di mercato.

### Cenni sul sopralluogo

Sul sopralluogo vi è poco da dire, dal punto di vista giuridico, trattandosi di un'attività pratica rimessa all'esperto, che trova la sua fonte normativa nell'art. 258 c.p.c., il quale prevede che l'ispezione di luoghi, cose mobili e immobili è disposta dal giudice, che fissa il tempo, il modo e il luogo della stessa; il successivo art. 259 c.p.c. prevede

che all'ispezione procede personalmente il giudice, assistito, quando occorre, da un consulente tecnico.

Nella realtà la prassi è che il giudice, ai sensi dell'art. 195 co. 2 c.p.c., deleghi le operazioni al consulente, che quindi procederà direttamente e autonomamente al sopralluogo.

Ciò che è importante sottolineare è l'importanza di quest'attività, sotto molteplici aspetti.

Innanzitutto, dal punto di vista della stima, non essendo più ammissibili perizie c.d. desk o drive by. Accadeva non così di rado, in passato, proprio per la mancanza di una norma che imponesse fin dal principio la nomina del custode, che l'esperto non riuscisse ad accedere all'immobile, vuoi perché disabitato, vuoi più spesso per il comportamento non collaborativo del debitore esecutato. Accadeva pure, allora, che esperti poco diligenti chiedessero al giudice l'autorizzazione ad effettuare una stima a vista, dall'esterno (quando non una stima basata sui documenti a disposizione, ossia la documentazione catastale, magari integrata, da un certo momento in poi, da fotografie tratte da Google Earth o Street View). Si trattava ovviamente di prassi del tutto distorte e censurabili, ammissibili entro certi limiti in una CTU, ma non quando si tratti di una perizia estimativa.

Va infatti rammentato che lo scopo della perizia estimativa non è quello di risolvere una controversia, ma, in primis, di fornire una completa descrizione dell'immobile, delle sue caratteristiche di fatto e di diritto (e a ciò presiedono le due diligences di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.), in secondo luogo quella di fornire al giudice e alle parti le informazioni per stabilire, nell'ordinanza di vendita, le migliori condizioni di vendita dell'immobile, quelle in grado di assicurare la migliore collocazione del bene sul mercato, seppure il mercato delle vendite forzate, e tra queste sicuramente il punto di partenza è una attendibile stima del valore di mercato.

Senza un sopralluogo, quindi, sarebbe impossibile verificare lo stato di occupazione dell'immobile, oltre che verificare le sue condizioni interne.

Non si trascuri poi che, sotto il profilo della liquidazione del compenso, la stima a vista viene liquidata ai sensi dell'art. 13 co. 3 del D.M. 182/2002 con la riduzione a 1/3 rispetto al compenso spettante per la stima piena.

Oggi, come visto, dopo l'emanazione della raccolta di prassi virtuose da parte del C.S.M., con delibera del 11.10.2017, e ancor più dopo la riforma Cartabia, la nomina contestuale dell'esperto e del custode è

divenuta obbligatoria, sicché problemi come quello della difficoltà di accesso all'immobile non dovrebbero più porsi, essendo compito del custode conseguire la materiale disponibilità dell'immobile, eventualmente anche con l'ausilio della forza pubblica, a ciò debitamente autorizzato dal giudice dell'esecuzione.

Sempre a proposito del sopralluogo, è fondamentale che esso venga effettuato dall'esperto e dal custode congiuntamente, come sottolineato dalle prassi virtuose del C.S.M.

Si legge infatti in tale raccolta che: *“È lampante, peraltro, come sia opportuno un supporto convergente di professionalità distinte: l'una – quella dello stimatore – maggiormente avvezza ai risvolti dell'inventariazione, della classificazione e della descrizione estimativa, censuaria, planimetrica dei beni; l'altra – quella del custode (che sia un soggetto formatosi anche sulle discipline giuridiche) – addestrata a cogliere le implicazioni legali salienti della connotazione catastale e urbanistica dei beni e dei diritti che prima facie vi insistano”*.

Un accesso congiunto di esperto e custode è opportuno anche sotto altro punto di vista, al fine di non gravare inutilmente il debitore e la sua famiglia di continui accessi in casa da parte di estranei. Per quanto, infatti, il debitore subisca l'esecuzione e sia tenuto ad assicurare la massima collaborazione con gli organi della procedura, è evidente come si ponga un problema di rispetto della sua vita privata e familiare, fin tanto che gli sia consentito di continuare ad abitare l'immobile (dopo la riforma dell'art. 560 c.p.c. del 2016, fino alla sottoscrizione del decreto di trasferimento), il che sconsiglia intrusioni nell'intimità domestica, che potrebbero evitarsi con un semplice coordinamento e collaborazione tra ausiliari.

Il rispetto della vita privata e familiare, si ricorda, è tutelato da fonti sovranazionali, ad es. l'art. 8 della Convenzione Europea dei Diritti dell'Uomo, o l'art. 7 della Carta di Nizza, disposizioni a cui il nostro ordinamento giuridico si conforma ai sensi dell'art. 10 e dell'art. 117 Cost. Nel corso del sopralluogo, poi, è importante informare, congiuntamente al custode, l'esecutato che è ancora possibile evitare la vendita;

- che è nell'interesse del debitore pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura;
- che il debitore, in forza della procedura esecutiva, è divenuto “mero detentore” dell'unità immobiliare pignorata;

- che, se il debitore non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;
- che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;
- che il custode concorderà con l'occupante l'immobile almeno un pomeriggio a settimana in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura;
- che in ogni caso l'occupante non deve ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode e dell'esperto.

Ancora, il custode e l'esperto devono ammonire l'esecutato del suo dovere di tempestiva informazione nel caso in cui le condizioni dell'immobile pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattare gli ausiliari, al fine di consentire di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

L'esperto, quindi, ispezionerà l'immobile pignorato, per verificarne le condizioni attuali ed evidenzierà in opportuno verbale, firmato congiuntamente con il custode, le criticità rilevate circa l'immobile oggetto di studio, facendo particolare attenzione oltre allo stato di manutenzione, alla situazione degli impianti, se eventualmente condivisi con altre unità immobiliari, all'accessibilità da parte di una persona invalida, dando informazioni in merito all'adattabilità del bene.

Sin dal momento del sopralluogo, in caso di più unità immobiliari oggetto di pignoramento, l'esperto dovrà capire come organizzare i lotti per renderli maggiormente appetibili alla vendita, ovvero se ci troviamo in presenza di un complesso produttivo, in una città con forte industrializzazione, è corretto ipotizzare che sia utile venderlo in un unico grande lotto, ma questo non vale nella realtà immobiliare del sud Italia, dove sicuramente una vendita particellare darebbe un esito più proficuo.

La stessa cosa vale per i terreni, la vendita frazionata di lotti può inficiare futuri investitori che ambirebbero alla realizzazione di progetti che richiedono degli standard (vedi es. campo da calcio).

### Cenni sui contenuti della perizia di stima

Fondamentalmente, i contenuti della perizia di stima sono descritti dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., norma che, come visto, è stata introdotta nell'ambito della prima "miniriforma" del 2005, con la L. 279/2005, per essere poi integrato negli anni, in particolare, per ciò che concerne le due diligences, dal D.L. 83/2015, convertito con modificazioni dalla L. 132/2015.

La genesi dell'introduzione della suddetta disposizione normativa, come accennato in premessa, risiede nell'esigenza di porre rimedio ad una delle problematiche che fin dall'inizio aveva afflitto le possibilità di successo dell'espropriazione immobiliare.

Obiiettivo di tali procedure, infatti, è quello di far conseguire al creditore tutto quanto gli spetta, il che avviene tramite la vendita forzata, ossia la trasformazione di un bene immobile, presente nel patrimonio del debitore, nel suo controvalore in denaro.

Questo aspetto è molto importante, perché anche il processo esecutivo è di fatto un processo vero e proprio, ossia esercizio di attività giurisdizionale, come tale soggetto all'art. 111 della Costituzione, a mente del quale la giurisdizione si esercita nel giusto processo. E il processo esecutivo può dirsi giusto, per l'appunto, quando il debitore consegue quanto gli spetta, senza che dalla procedura il debitore ne esca impoverito, il che appunto presuppone che il valore di vendita forzata si avvicini al valore di vendita dell'immobile nel libero mercato.

In teoria il meccanismo della vendita tramite aste e procedure competitive dovrebbe assicurare questo risultato, in quanto l'asta dovrebbe stimolare la concorrenza tra gli offerenti, tramite la presentazione di offerte e rilanci.

In realtà, per poter funzionare, il meccanismo dell'asta presuppone che l'informazione che un certo immobile è in vendita raggiunga il grande pubblico, il che in passato non avveniva, ma anche che il pubblico possa beneficiare di un'informazione completa in ordine allo stato di fatto e di diritto del bene, anche perché, a causa delle tempistiche ristrette, nelle vendite forzate non è possibile porre in essere tutte quelle attività che usualmente hanno luogo nelle vendite in libero mercato (contatti con l'agenzia, informazioni, visite, due diligences del notaio, ecc.).

Tutte le informazioni sulla situazione di fatto e di diritto dell'immobile passano quindi per la perizia di stima, di qui l'importanza della stessa e dell'esattezza delle informazioni in essa riportate, onde evitare che,



una volta entrato in possesso del bene, l'aggiudicatario si trovi con delle brutte sorprese, che possono andare dall'occupazione di terzi, alla presenza di oneri e gravami, abusi edilizi non riscontrati, usi civici, spese condominiali straordinarie già deliberate, ecc.

Al di là delle ovvie conseguenze sotto il profilo della responsabilità dell'esperto, che potrebbe essere chiamato a risarcire i danni subiti dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 64 c.p.c., nelle ipotesi più gravi (soprattutto in caso di mancato riscontro di gravi abusi edilizi, ma non solo) potrebbe configurarsi il caso del c.d. "aliud pro alio", espressione latina che letteralmente significa "una cosa per un'altra" e che, in ambito giuridico, si verifica quando la cosa venduta sia diversa da quanto costituì oggetto del contratto (nell'esecuzione, diversa rispetto a quanto descritto nella perizia), ossia quando la cosa appartenga ad un genere diverso o manchi delle qualità essenziali per servire a quella che è la sua destinazione economica naturale. In questo caso la vendita all'asta sarebbe nulla.

Il danno più grave per la procedura, però, sarebbe quello all'immagine: per anni, prima delle riforme accennate, prima delle linee guida del C.S.M., prima che si formasse una sensibilità su questi aspetti, le procedure esecutive e le aste pubbliche erano evitate dal grande pubblico, proprio perché, tra le altre cose, mancando una reale e completa informazione sullo stato di fatto e di diritto dell'immobile, si era formato il convincimento, non infondato, che vi fosse un alto rischio di ritrovarsi di fronte a sgradite sorprese, una volta aggiudicatisi l'immobile e conseguente il possesso.

La perizia di stima dovrebbe quindi, tra le altre cose, rinsaldare la fiducia tra i tribunali, tra le procedure esecutive e il grande pubblico, e a ciò servono le due diligences previste dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. La prima e più importante funzione della perizia di stima è, dunque, proprio quella di far conoscere al pubblico, agli interessati, le caratteristiche di fatto e di diritto dell'immobile; non per niente, gli atti della procedura che vengono inseriti nella pubblicità sono la perizia di stima, che descrive "cosa" si vende, e l'ordinanza di vendita, che spiega "come" si vende, ossia le regole della procedura di vendita (termine per la presentazione delle offerte, modalità di presentazione, regole della gara in caso di offerte concorrenti, ecc.).

Naturalmente poi la perizia ha anche altri destinatari, in particolare il giudice e le parti processuali.

Sotto un primo profilo, infatti, le due diligences di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dovrebbero consentire al giudice e alle parti di verifi-

care l'eventuale presenza di problematiche che potrebbero impedire la stessa messa in vendita del bene, laddove non già emerse nel corso delle verifiche iniziali già descritte.

Ad esempio, dalla perizia di stima potrebbe emergere che l'immobile è stato realizzato in tutto o in parte su terreno gravato da uso civico, quindi su area demaniale, con conseguente nullità in parte qua del pignoramento; oppure, potrebbe emergere la presenza di problematiche, quali presenza di amianto da smaltire, abbandono di rifiuti, discarica abusiva, inquinamento del suolo; o ancora, la presenza di gravi abusi edilizi, con conseguenti sanzioni di carattere materiale o economico.

Tutto quanto sopra, potrebbe rendere giuridicamente impossibile o economicamente sconsigliabile proseguire il processo esecutivo.

Sotto altro profilo, dalla perizia potrebbero emergere altre problematiche, che, pur non impedendo e/o rendendo antieconomica la procedura, ne orientano le concrete modalità di prosecuzione: se, ad esempio, viene riscontrata la presenza di un'occupazione, in base ad un titolo opponibile alla procedura (una locazione, nel caso più comune, ma potrebbe trattarsi ad esempio di una assegnazione di casa coniugale in seno ad una separazione, ecc.), potrebbe essere opportuno non mettere immediatamente in vendita l'immobile, che in quanto occupato potrebbe non trovare soggetti interessati all'acquisto, ma congelare momentaneamente la procedura, disponendo l'amministrazione giudiziaria (art. 592 c.p.c.), in attesa che venga a scadenza il contratto o il titolo in base al quale l'occupazione ha luogo.

Sotto altro profilo, potrebbe emergere una situazione di interclusione del fondo, in quanto il creditore potrebbe aver aggredito solamente il bene sul quale il debitore gli aveva concesso ipoteca, ma non altri beni limitrofi del debitore stesso, caso non infrequente, nel quale è opportuno invitare il creditore stesso ad integrare ed estendere il pignoramento, ai fini di una successiva, più proficua possibilità di vendita del bene.

Ciò doverosamente premesso, non resta che elencare gli accertamenti previsti dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. (una disamina dettagliata non è in questa sede possibile, come già evidenziato in premessa), che possono raggrupparsi in due macroaree: descrizione della situazione di fatto dell'immobile; descrizione della situazione di diritto.

Più in generale, la struttura stessa della perizia prevede che l'esperto organizzi gli argomenti secondo le predette macroaree e il predetto

ordine e, solo in esito all'esposizione degli accertamenti previsti, proponga le valutazioni in ordine alla stima dell'immobile.

Quanto agli accertamenti inerenti alla situazione di fatto, essi attengono alla descrizione materiale del bene, comprensiva, da un lato, della sua individuazione e identificazione catastale, comprensiva dell'indicazione dei confini (art. 173 bis co. 1 n. 1) disp. att. c.p.c.), dall'altro della relativa consistenza e caratteristiche (senza necessariamente scendere in eccessivo dettaglio, limitandosi alle caratteristiche rilevanti sotto il profilo commerciale, quali vetustà, grado di manutenzione, caratteristiche costruttive generali), accompagnando la descrizione con un ampio compendio fotografico.

Sempre nell'ambito della descrizione dello stato di fatto, va annotata l'importantissima descrizione dello stato di occupazione e di possesso, ossia chi materialmente abita o utilizza il bene, ma anche, soprattutto, quale sia il titolo in base al quale l'occupazione avviene e se esso sia o meno opponibile ai creditori e, pertanto, anche al futuro eventuale aggiudicatario.

Ovviamente non si può entrare nel dettaglio, ma l'immobile:

- può essere occupato dal debitore e dalla sua famiglia, che ai sensi dell'art. 560 c.p.c. hanno diritto a rimanervi fino al decreto di trasferimento (salvo alcuni casi eccezionali);
- può essere libero, ossia non essere occupato da alcuno, nel qual caso gli obblighi di controllo e manutenzione del custode saranno accentuati;
- può essere occupato da terzi "sine titolo", ossia senza un contratto, abusivamente, nel qual caso l'immobile va celermente liberato;
- può essere occupato da terzi in base ad un contratto o ad un titolo, ad esempio un comodato, una locazione, un affitto di fondo rustico, un affitto d'azienda, un'assegnazione di casa coniugale. In questo caso è importante appunto verificare se il contratto o il titolo sia o meno opponibile alla procedura e per quanto tempo lo sia, onde poter informare gli interessati e l'eventuale aggiudicatario di quando potrà materialmente entrare in possesso del bene.

In linea di massima, tenuto conto che dopo il pignoramento il debitore perde il potere di disporre del bene, sarà opponibile alla procedura tutto ciò che è stato fatto prima del pignoramento, mentre non sarà opponibile quanto fatto successivamente ad esso.

Quanto alle verifiche dello stato di diritto, l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. contempla:

- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, compresi contratti incidenti sull'attitudine edificatoria;
- l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o resteranno non opponibili all'acquirente;
- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del C.D.U.;
- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi; la verifica della eventuale presentazione di pratiche di condono... lo stato del procedimento, i costi...; in ogni altro caso la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrebbe presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6 L. 47/1985 e/o art. 46 co. 5 D.P.R. 380/2001;
- la verifica che i beni pignorati non siano gravati da censo, livello o usi civici;
- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, eventuali procedimenti giudiziari in corso sul bene pignorato. Cenni sull'art. 568 c.p.c. e sulla determinazione del valore dell'immobile.

## Il perito d'asta e l'evoluzione tecnologica e digitale

### Dall'evoluzione delle analisi scientifico filosofiche (statistiche e strutturate) all'intelligenza artificiale

Definire LA FIGURA DELL'ESPERTO VALUTATORE significa motivare la sua professionalità, che è legata alla sua capacità previsiva, legata a sua volta all'esperienza dello stesso.

La marginalità di errore da parte dell'esperto oggi non è consentita, perché contribuirebbe a favorire un rallentamento delle procedure e, a catena, dell'intero sistema di smaltimento delle sofferenze bancarie, quindi dell'intero sistema economico statale, in cui l'Italia di sicuro non si distingue per meriti nel quadro europeo.

Il sistema in cui opera l'esperto è già debole, perché legato alle prassi giudiziarie, vincolato alle burocrazie della giurisdizione, alla mancata conoscenza da parte dei soggetti coinvolti nelle procedure esecutive (giudice, parti, delegato, custode) del mercato immobiliare, quanto il tribunale in questo tipo di procedure è chiamato a fungere da venditore.

All'interno dei tribunali, in materia di esecuzioni, la qualità delle perizie immobiliari, sia con riferimento alle stime o valutazioni, che alle due diligences, non è performante, quindi, l'esperto spesso non è la longa manus del giudice, non gli fornisce le informazioni utili per determinare il prezzo base di vendita in asta.

L'esperto dovrebbe ambire a generare "IL VALORE PERFETTO IN UN MERCATO FORZOSO", questa è filosofia, perché affermare che esisterebbe "IL VALORE PERFETTO IN UN MERCATO FORZOSO", significa entrare nell'ambito della speculazione filosofica, di puro pensiero, dove ritroviamo l'imponderabile, da qui l'imprevedibilità delle aste. Come voler stabilire il tempo da qui a una settimana. L'esperto deve tendere alla determinazione del valore perfetto, che però non è di suo appannaggio.

Come aiutare, quindi, il giudice a vendere al primo esperimento di asta e favorire così tutto il processo di smaltimento delle sofferenze bancarie?

L'esperto deve avere più conoscenze possibili delle variabili e quindi gli strumenti matematico analitici, finanziari, statistici in modo da rapportarli e sviluppare modelli il più affidabili possibile.

Ora, in un mercato forzoso, che per sua natura non segue i normali paradigmi economici, l'esperto deve darsi delle linee guida a cui far riferimento.

Non può essere il Giudice ad indicargli la strada, ma lui deve dare gli strumenti al Giudice, perché questi possa incarnare la figura dell'agente immobiliare venditore.

La vendita all'asta non è paragonabile ad una normale compravendita.

Per il possibile compratore le componenti di incertezza sul prezzo finale sono viste solo in aumento, generando una serie di timori per la partecipazione al complesso meccanismo dell'asta, ora reso ancora più macchinoso dalla vendita telematica.

La mancanza di un contatto diretto che lo accompagni durante tutta la procedura allontana il compratore dall'acquisto.

Questi fattori non sono prevedibili dall'esperto.

La soluzione dell'esperto è, quindi, trovare i fattori prevedibili. Le normative a diversi livelli attualmente richiedono ovunque valutazioni basate su standard affidabili; gli **IVS** sono un tentativo di rispondere a quest'esigenza. Quello che si sta maggiormente accreditando nel mondo economico. Sarebbe assurdo che il tribunale ignorasse questo dato storico.

Le due parole chiave sono documentare e dimostrare con **dati reali**.

Lo scopo è quello di riuscire ad utilizzare queste informazioni per arrivare ad individuare un possibile valore di vendita giudiziaria (art. 568 co. 1), sempre partendo dal valore di mercato (art. 568 co. 2).

L'incertezza dell'asta è un parametro composto da molte variabili, da qui la capacità dell'esperto su come trattarlo.

Per avere un dato significativo l'esperto deve avere DATI OGGETTIVI, non SOGGETTIVI, che possano essere comparati, come per gli MCA.

Allo scopo di definire il **giusto** valore di mercato, l'esperto valutatore monitoria e analizza in tempo reale tutti gli annunci della zona OMI in cui ricade l'immobile, nonché le trattative di vendita già concluse.

Per questo ci viene in aiuto l'INTELLIGENZA ARTIFICIALE (AI o anche Artificial Intelligence), una tecnologia informatica che rivoluziona il modo con cui l'uomo interagisce con la macchina, e le macchine tra di loro.

Una figura digitale specializzata che può rispondere a quesiti tecnici, come le domande su vari argomenti estimativi, ad esempio: sugli EVS 2025 e sulle Linee Guida ABI 2024; sui concetti chiave quali Market Value, Mortgage Lending Value, Prudent Valuation Criteria, Highest and Best Use, Sustainability, ecc.; su come operare per l'impostazione e la redazione di rapporti di valutazione conformi; su come compiere revisioni peritali, audit interni e aggiornamenti professionali.

Una volta compreso, quindi, quale sia il metodo previsto dagli IVS (MCA- Market Comparison Approach, DCF-Discounted cash flow...) più consoni per arrivare alla determinazione del valore, sarà utile creare un algoritmo che faccia una scrematura di tutte le variabili presenti in immobili comparabili, che impattino sul valore finale dell'immobile.

Un dettagliato report dovrà sintetizzare tutti i fattori che impattano sul valore del subject, e spiegare in modo agile, lineare e trasparente, in particolare in riferimento al percorso metodologico scelto, come l'esperto è arrivato alla cifra di valutazione. L'AI dovrà fornire risposte fondate su EVS 2025, CRR, Green Deal, IFRS e altri riferimenti ufficiali. Il tutto sarà documentato e verificabile, in quanto il sistema richiama il capitolo e la pagina dei documenti da cui attinge le informazioni.

Per avere a che fare con l'AI, è necessario che siano presenti sia componenti hardware sia software specializzati per la scrittura e l'addestramento degli algoritmi di apprendimento automatico in ambito di valutazione immobiliare.

Vi sono già esempi diffusi di AI nel mondo immobiliare, in particolare all'interno degli strumenti di valutazione di beni posti in vendita



online. Gli algoritmi alla base di questi sistemi, noti come AVM (Automated Valuation Model), sfruttano infatti un'applicazione dell'intelligenza artificiale: il Machine Learning.

Un grande problema per l'esperto valutatore può diventare, però, la ricerca dello stock immobiliare in una singola zona OMI della città o paese, con l'aiuto dell'AI. La stima immobiliare basata su questo algoritmo, per quanto affidabile, sarà limitata, come limitato sarà il numero di immobili raffrontabili.

L'AI è comunque in grado di riconoscere automaticamente gli immobili simili a quello da valutare, fornendo una serie di dati, sicuramente, utili alla stima finale.

Tendere a stime sempre più precise, comporta la necessità di cercare di stimare in modo oggettivo e quantitativo dati arbitrari, su tutti prevale lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Questo dato è ancora impossibile da ricercare negli atti di compravendita, che non allegano dati o immagini dello stato di fatto dell'immobile compravenduto.

Da qui nasce l'esigenza di studiare gli *asking prices*, dove si dovrà cercare di integrare all'interno di questi algoritmi l'**Image Recognition**, un'importante applicazione dell'AI.

Questo complesso sistema rileva in modo sempre più attendibile la condizione dell'immobile, grazie alle immagini fornite dall'utente, valutando ogni singolo elemento costruttivo presente, ad esempio:

- 1- pavimenti;
- 2- pareti e soffitti; impianto elettrico;
- 3- infissi;
- 4- impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- 5- impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

- a- accessi, scale e ascensore;
  - b- facciate, coperture e parti comuni in genere.
- e inserendo i dati, legati a coefficienti, nell'algoritmo di valutazione preliminare.

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è utile ricordare che possono applicarsi i coefficienti previsti dalla L. 392/1978 per l'Equo Canone:

- 1,00 se lo stato è normale;
- 0,80 se lo stato è mediocre;
- 0,60 se lo stato è scadente

Tutto quello che bisognerà fare è inserire alcune foto dell'interno dell'immobile da studiare, *subject*, oltre alle caratteristiche principali di quest'ultimo, per ottenere una stima di prezzo marginale in base a questi indicatori.

Altri parametri ricercabili per la determinazione dei prezzi con l'AI sono:

- Le superfici;
- L'APE;
- La verifica da quanto tempo un annuncio è in pubblicità per immobili simili a quello del *subject*;
- quante volte è stato ripetuto l'annuncio nell'arco di due anni.

I presupposti per avvicinare domanda e offerta, anche per il Tribunale, sono al momento le prerogative fondamentali per la realizzazione di servizi a valore aggiunto, che integrino l'intelligenza artificiale al loro interno.

È interessante anche fare un breve excursus sui "chatbot", che stanno compiendo un notevole passo avanti.

Questi servizi sono in grado di conversare con l'utente, dando a quest'ultimo informazioni di vario genere, sempre più precise e dettagliate.

I "chatbot", adeguatamente istruiti, saranno perfettamente in grado di svolgere attività time consuming per il professionista delegato, all'interno di una vendita giudiziaria.

In riferimento alle esecuzioni, può pensarsi all'utilità che ne deriverà, una volta in grado di affiancare il "custode" o il "delegato" per la vendita di un immobile in alcune mansioni di base, quando ad esempio non sia reperibile: fissare appuntamenti, visite o fare screening di potenziali acquirenti e venditori.

Il potere generativo dell'AI potrebbe essere utilizzato anche in fase di redazione della relazione di stima o di vendita, per la parte descrittiva, altra attività che spesso richiede moltissimo tempo al professionista: si possono scrivere infatti descrizioni sempre più complete e inequivocabili.

ChatGPT è un modello di linguaggio potente che può assistere nei compiti di scrittura, inclusa la trascrizione di una descrizione dell'immobile dettata durante un sopralluogo; la trascrizione di una registrazione vocale autorizzata, durante un incontro tenutosi con un tecnico Comunale e finalizzato a capire come muoversi per dichiarare la con-

formità di un immobile oggetto di studio. ChatGPT può scrivere in vari stili e toni, strutturare la relazione, proporre sezioni, linguaggio tecnico, citazioni, che poi l'esperto supervisionerà e adatterà prima della firma. Così come si potrebbe utilizzare l'AI per un altro aspetto fondamentale, ovvero la creazione dei LOTTI di vendita, in presenza di più immobili in vendita forzata, in base anche all'omogeneità dei beni, in quanto l'AI potrebbe confrontare le varie soluzioni, proponendo quale potrebbe essere la più vantaggiosa per la vendita in asta.

L'AI potrebbe raffrontare dati storici di aggiudicazione, ricavati possibilmente da precedenti aste, valutando il numero di esperimenti di vendita.

Una volta messo a punto un accordo con le società che pubblicizzano i beni immobili, a cui attingere, l'esperto potrebbe quindi dare al G.E. perizie sempre più affidabili, per definire valori a base d'asta maggiormente attendibili.

La percentuale di aggiudicazione alla prima asta del numero di immobili in esecuzione dovrebbe, quindi, aumentare oltre il 50%.

Tutti questi potenziali effetti, legati all'applicazione dell'AI, innalzerebbero notevolmente il livello di informazioni che l'utente finale, a cui è rivolta la perizia dell'immobile in vendita forzata, è in grado di reperire con il minimo sforzo, accelerando notevolmente il processo di ricerca da parte di un possibile interessato e, quindi, il processo di vendita in asta.

**L'intelligenza artificiale generativa** è l'interprete dei desideri del mondo della tech e del digitale, attenzionata da aziende, che mirano a rendere questa tecnologia sempre più precisa e alla portata di tutti. Guardando all'esperienza di ChatGPT, con la realizzazione di un chatbot AI basato su modelli di linguaggio immobiliare, potrebbe pensarsi ad un "assistente immobiliare per le aste" che, dopo una breve conversazione con l'utente, è in grado di mostrargli di default tutti gli immobili che soddisfano i suoi requisiti e spiegare i capitoli e il linguaggio giuridico contenuto nella perizia.

È evidente che, mappando tutto il mercato in una data zona o una data città, l'AI può aiutare l'interessato al mercato delle aste immobiliari a individuare opportunità d'investimento che soddisfino le sue necessità, fornendo a quest'ultimo la percezione immediata e le informazioni sull'andamento del mercato.

L'AI costituirà un valore aggiunto se e solo se integrata con le competenze del professionista.

Utilizzare l'intelligenza artificiale porterà a una velocizzazione dei tempi di vendita in asta, ma per l'analisi finale dei dati scientifici,

commisurati agli aspetti giuridici della procedura iscritta in tribunale, sarà necessaria la figura del professionista, che rimarrà sempre fondamentale per tali adempimenti.

Dal 2015 presso i Tribunali vi è stata una rivoluzione della giustizia "digitale", con il passaggio dalla carta al telematico, che non ha fatto altro che velocizzare i rapporti con le cancellerie, quindi tra Tribunale, professionisti e parti in causa, al punto da diventare al giorno d'oggi essenziale.

Un ulteriore step di avanzamento tecnologico si è registrato a seguito della pandemia da Covid 19, che ha portato dal processo in presenza al processo cartolare.

Il progresso non si può fermare, anzi viaggia ad una velocità sempre maggiore: come per il web, l'intelligenza artificiale si fonderà sempre di più con l'attività dell'esperto valutatore, fino a diventare un modello sempre più comune di utilizzo.

I professionisti non verranno sostituiti dalla tecnologia, ma dipenderà dalla nostra capacità di apprendimento lo sfruttamento di queste potenzialità.

## Conclusioni

Non v'è dubbio che, nell'ambito dell'attività dell'esperto stimatore (o perito d'asta), la questione relativa ai controlli preliminari rivesta un'importanza strategica.

Tale aspetto era già insito nella formulazione originaria dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., che al secondo comma, come visto, prevede che, "prima di ogni altra attività", l'esperto debba effettuare il controllo della regolarità della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., vale a dire il certificato delle trascrizioni e delle iscrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento e l'estratto del catasto.

Che non si tratti unicamente di un controllo formale, volto cioè a verificare che detta documentazione vi sia o non vi sia (ciò che può essere fatto e viene già fatto dalla Cancelleria e dal giudice), lo attestano le linee guide del C.S.M. del 11.10.2017 che, come visto, raccolgono prassi virtuose da tempo impostesi e che dedicano alcuni paragrafi a tale incombente, ma soprattutto il nuovo art. 560 c.p.c., ove si prevede che il custode deve collaborare con l'esperto nell'esame della documentazione suddetta.

Non avrebbe alcun senso affiancare alla figura dell'esperto quella del custode, se il controllo fosse unicamente formale e volto a verificare la presenza o meno della documentazione ipocatastale, dovendo

invece il controllo estendersi al piano sostanziale e alle verifiche di corretta instaurazione della procedura.

Si tratta di un compito di estrema importanza, in quanto eventuali errori nella fase di instaurazione della procedura (così come quelli in cui dovessero incorrere gli ausiliari nella fase istruttoria, ossia nelle verifiche e due diligences previste dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.), rischierebbero di trascinarsi fino alla fase della vendita e potrebbero emergere solamente in sede di redazione del decreto di trasferimento, che potrebbe addirittura risultare affetto da nullità, nei casi di errori più gravi (ad es. aliud pro alio), con grave danno per la procedura, che dovrebbe ripartire, dei creditori, che vedrebbero allungarsi i tempi di recupero del credito, dell'immagine stessa del tribunale, quale soggetto attivo nel mercato immobiliare.

Per tale motivo è assolutamente necessario che i diritti e i beni pignorati siano correttamente individuati e identificati, che tutti i soggetti per legge coinvolti nella procedura siano chiamati a parteciparvi, che sia verificata la continuità delle trascrizioni, ecc.

Del pari, il tribunale e la giurisdizione non vivono avulsi dal contesto della società in cui debbono operare, così che anche gli ausiliari e, per ciò che qui importa, l'esperto stimatore siano attenti a recepire le opportunità e le prospettive che l'IA potrebbe aprire, ma anche essere consapevoli dei relativi rischi, in modo da evitare che l'efficienza entri in conflitto con le garanzie della giurisdizione e del giusto processo.

## ABSTRACT

Il settore delle esecuzioni immobiliari è stato oggetto di numerosi interventi legislativi negli ultimi trent'anni; talvolta si è trattato di semplici, ma opportuni ritocchi o interventi di mero restyling, talaltra invece di vere e proprie riforme di più ampio respiro e maggiori ambizioni.

Lo scopo è sempre lo stesso: garantire una più efficiente ed efficace tutela del sistema di recupero del credito e, per suo tramite, della certezza del diritto, quale presupposto imprescindibile della speditezza dei traffici economici e dell'economia di mercato.

Tra le riforme di ampio respiro si colloca anche la c.d. Riforma Cartabia, D.Lgs 149/2022, che, limitando lo sguardo alla materia delle esecuzioni immobiliari, con particolare riferimento alla figura dell'esperto stimatore (o perito d'asta), raccogliendo spunti provenienti dalle prassi virtuose adottate da molti tribunali e dal CSM (in particolare con la delibera del 11.10.2017), ha posto l'attenzione sull'importanza dei controlli preliminari cui sono tenuti l'esperto e il custode, attività fondamentale ai fini di un corretto radicamento della procedura esecutiva.

L'articolo analizza quindi le modifiche all'art. 559 c.p.c., in relazione all'art. 173 bis co. 2 delle disposizioni di attuazione del c.p.c., passando in rassegna i controlli preliminari cui è tenuto l'esperto stimatore, in sinergia col custode, spiegandone contenuto e importanza.

## BIBLIOGRAFIA

Soldi Anna Maria, Manuale dell'esecuzione forzata, Cedam, IX Edizione, 2024, pagg. 1631-1689.

Consiglio Superiore della Magistratura, delibera del 11 ottobre 2017, "Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida".

Marchi Michela-Schepis Barbara, La Giusta esecuzione. Ruolo e compiti dell'esperto stimatore nelle espropriazioni immobiliari, Stimatrix 2019.

Mottadelli Dario, La consulenza estimativa giudiziaria e il processo civile telematico, Grafill 2016.

Borella Giulio, Il giudice e l'art. 568 c.p.c. a tre anni dalla riforma: istruzioni per l'uso, In Executivis, 25 luglio 2022.



# I NUMERI PUBBLICATI

## ► QEI N° 39 - 2024

### **I Principi Onu sul green financing:**

una leva per promuovere lo sviluppo sostenibile

### **Transizione verde e patrimonio immobiliare:**

il ruolo del mondo bancario

## ► QEI N° 38 - 2023

### **La casa ideale per le**

famiglie romane

### **Le famiglie romane e il mercato**

immobiliare – Transazioni e mutui

### **Le famiglie romane e il mercato**

immobiliare – Intermediazione e valutazione

## ► QEI N° 37 - 2022

### **Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate**

Quattro sondaggi congiunturali sul mercato delle abitazioni in Italia - 2022

## ► QEI N° 36 - 2022

### **Sviluppo urbano sostenibile,**

Finanziamenti verdi e green project evaluation

### **Comparto immobiliare e tematiche energetiche**

Analisi di Confedilizia

### **Greenroad:**

Dialogo aperto per lo sviluppo dell'efficienza energetica negli edifici

## ► QEI N° 35 - 2021

### **Sviluppo sostenibile, Stabilità finanziaria**

Finanziamento immobiliare

### **Panoramica sulle Principali**

Iniziative Legislative per l'Immobiliare

### **Indagine Tecnoborsa 2021**

Transazioni e Mutui

### **Indagine Tecnoborsa 2021**

Intermediazione e Valutazione

### **Riflessioni a margine degli Atti**

Accertamento catastale

## ► QEI N° 34 - 2021

### **Indagine Tecnoborsa 2021**

La casa dopo il Covid-19

### **Recenti Orientamenti Giurisprudenziali**

Agevolazioni prima casa

### **Metodo dell'Analisi del Valore**

Determinazione dei Costi Standardizzati

## ► QEI N° 33 - 2020

### **Catasto edilizio urbano**

Omi – Agenzia delle Entrate

### **Indagine Tecnoborsa 2020**

Transazioni e mutui

### **Indagine Tecnoborsa 2020**

Intermediazione e valutazione

### **Indagine Tecnoborsa 2020**

La casa smart

► **QEI N° 32 - 2020**

**La disciplina estimativa**

nell'ambito dell'evoluzione della didattica nella Scuola Politecnica lombarda a partire dalla sua fondazione

**Nuovi orientamenti**

► **QEI N° 31 - 2019**

**Il Valore nel Patrimonio storico culturale**

Restauro e Recupero

**Indagine Tecnoborsa 2019**

Vita di Condominio

**Indagine Tecnoborsa 2019**

Intermediazione e Valutazione

**Policy Framework**

For Sustainable Real Estate Markets

► **QEI N° 30 - 2019**

**Analisi del Valore**

Per un'aggiornata programmazione

**Codice degli Appalti Pubblici**

Concessioni di lavori, servizi e forniture

**Indagine Tecnoborsa 2019**

Transazioni e mutui

**Valore di credito ipotecario**

*Long-Term Sustainable Value*

► **QEI N° 29 - 2018**

**Linee guida Edizione 2018**

Abi, Tecnoborsa, Ordini professionali

**Analisi del valore**

Sistemi ambientali, territoriali e urbani

**Indagine Tecnoborsa 2018**

Intermediazione e valutazione

**Settore immobiliare nella Legge di bilancio 2019**

Confedilizia

► **QEI N° 28 - 2018**

**Dieci proposte per il rilancio dell'immobiliare**

Confedilizia

**Trasparenza dei mercati e qualificazione degli operatori**

Prassi di riferimento UNI/PdR 40:2018

**Indagine Tecnoborsa 2018**

La casa degli italiani

**Indagine Tecnoborsa 2018**

Transazioni e mutui

► **QEI N° 27 - 2017**

**Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa**

Valori e Valutazioni Immobiliari

**Valutazione dei Non Performing Loans (Npl)**

Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa

**Indagine Tecnoborsa 2017**

Intermediazione e Valutazione

**Indagine Tecnoborsa 2017**

Sicurezza strutturale degli immobili

► **QEI N° 26 - 2017**

**Politica macroprudenziale per il settore immobiliare**

Per la salvaguardia della stabilità finanziaria

**Nuovo Codice Appalti**

Correttivo e opere di urbanizzazione

**Indagine Tecnoborsa 2017**

Transazioni e mutui

**Indagine Tecnoborsa 2017**

Sicurezza in casa

► **QEI N° 25 - 2016**

**Indagine Tecnoborsa 2016**

Intermediazione e Valutazione

**Valutazione economica dei progetti**

Investimenti opere pubbliche e private

**Concessioni e PPP**

*Nuovo Codice Appalti*

**Confedilizia**

Giurisprudenza in Condominio

► **QEI N° 24 - 2016\***

**Forum Unece Itu**

*Smart Cities* e sviluppo urbano sostenibile

**Teoremi Mercantili**

A margine di alcuni metodi Market Oriented

**Indagine Tecnoborsa 2016**

Transazioni e Mutui

**Indagine Tecnoborsa 2016**

Lavori in casa

**Nuovo Codice Appalti**

*Overview*

► **QEI N° 23 - 2015**

**Nuove Linee Guida**

Abi

**Innovazione e meccanismi psicologici**

Nuove metodologie Valutazione Immobiliare

**40 anni di abitazioni**

Censimenti Istat

**Indagine Tecnoborsa 2015**

Intermediazione e valutazione

**Finanza immobiliare**

Siiq

► **QEI N° 22 - 2015**

**Fisco e immobili**

Confedilizia

**Edifici e abitazioni**

15° Censimento Istat

**Codice delle Valutazioni Immobiliari**

Banca Dati dei Prezzi

**Indagine Tecnoborsa 2015**

Transazioni e Mutui

**Indagine Tecnoborsa 2015**

Sicurezza nelle abitazioni

► **QEI N° 21 - 2014**

**Life Cycle Costing**

Trattamento Componenti Costo Valutazione

**Linee Guida Appalti e Gestione**

Patrimoni Immobiliari

**Agevolazioni Prima Casa**

Fiscalità Immobiliare

**Market Comparison Approach**

Metodi di stima Market Oriented

**Indagine Tecnoborsa 2014**

Intermediazione e Valutazione

**Estimo e Valutazione**

Profilo e Competenze dei Valutatori

► **QEI N° 20 - 2014**

**Confedilizia**

Condominio un anno dopo

**Certificazione energetica**

Ape e Valutazioni immobiliari

**Indagine Tecnoborsa 2014**

Transazioni e Mutui

**Indagine Tecnoborsa 2014**

Condominio

► **QEI N° 19 - 2013**

**Indagine Tecnoborsa 2013**

Transazioni e Mutui

**Indagine Tecnoborsa 2013**

Intermediazione e Valutazione

**Indagine Tecnoborsa 2013**

Ristrutturazioni

**Tempo e Standard di Valutazione**

Rapporto Durata  $\tau$

\*A partire da questo numero non c'è più la pubblicazione cartacea, bensì solo quella on-line sfogliabile e scaricabile dal sito [www.tecnoborsa.it](http://www.tecnoborsa.it)

► **QEI N° 18 - 2013**

**Indagine Tecnoborsa 2013**

Mercato immobiliare e imprese italiane

**Indagine Tecnoborsa 2013**

Mercato immobiliare e imprese - Focus Lazio

**Confedilizia**

La riforma del Condominio

**Valorizzazione e dismissione**

Patrimonio immobiliare pubblico

**Valutatore immobiliare**

Certificazione UNI CEI EN ISO

► **QEI N° 17 - 2012**

**Indagine Tecnoborsa 2012**

Transazioni e Mutui

**Indagine Tecnoborsa 2012**

Intermediazione e Valutazione

**E-Valuations**

Valutazione Patrimonio Immobiliare Pubblico

**Fiaip**

Politiche abitative

► **QEI N° 16 - 2012**

**Indagine Tecnoborsa**

Mercato Immobiliare e Imprese Italiane

**Indagine Tecnoborsa 2011**

Intermediazione e Valutazione

**Dottrina estimativa**

Codice delle Valutazioni Immobiliari **Tecnoborsa**

**Listino Ufficiale**

Borsa Immobiliare di Roma

► **QEI N° 15 - 2011**

**Indagine conoscitiva**

Camera Deputati

**Governo del Territorio**

Riflessioni e proposte

**Indagine Tecnoborsa 2011**

Transazioni effettuate e previste

**Indagine Tecnoborsa 2011**

Mutui

► **QEI N° 14 - 2010**

**Evoluzione Dottrina Estimativa**

Cause e Implicazioni

**Linee Guida per la Valutazione**

ABI

**Qualità Certificata**

Borsa Immobiliare Roma - BIR

**Indagine Tecnoborsa 2010**

Mutui

**Manutenzione Urbana**

Sviluppo in Qualità

► **QEI N° 13 - 2010**

**Indagine Tecnoborsa 2010**

Transazioni effettuate e previste

**Agenzia del Territorio**

Catasto e Fabbricati Fantasma

**Direttiva Servizi**

Agenti Immobiliari

**Diritti dell'Uomo**

Violazione Diritto di Proprietà

**Policy Framework**

Linee Guida strutturali

► **QEI N° 12 - 2009**

**Banca d'Italia e Tecnoborsa**

Quattro sondaggi congiunturali  
sul mercato delle abitazioni in Italia - 2009

► **QEI N° 11 - 2009**

**Forum Unece Wpla Rem**

Guidelines

**Indagine Tecnoborsa 2009**

Transazioni e Mutui

**Patrimonio Pubblico**

Il Chiasmo dei Territori

**Sistema Borse Immobiliari**

Borsa Immobiliare di Bari



► **QEI N° 10 - 2008**

**La Borsa Immobiliare Italiana**

Il sistema delle Borse Immobiliari Italiane

**Indagine Tecnoborsa 2008**

Intermediazione e Valutazione

**Le Famiglie Italiane**

Risparmio Energetico

**Estimo e Valutazione Economica dei Progetti**

Studi e Professione

► **QEI N° 9 - 2008**

**Indagine Tecnoborsa 2008**

Transazioni effettuate e mutui

**Indagine Tecnoborsa 2008**

Transazioni previste

**Finanziaria 2008**

Norme sulla casa

**Banca d'Italia**

Mutui e cicli immobiliari

► **QEI N° 8 - 2007**

**Tecnoborsa**

Risparmio energetico

**Indagine Tecnoborsa 2007**

Transazioni e mutui

**Tecnoborsa**

Vivere la casa

**Confedilizia**

Fiscalità e nuovo Catasto

► **QEI N° 7 - 2007**

**Tecnoborsa Observer del Working Party  
on Land Administration dell'Unece**

Le attività di Cooperazione con le Nazioni Unite

**Protocollo di Kyoto**

Scenari e Opportunità

**Indagine Tecnoborsa 2006**

Transazioni e Mutui

**Indagine Tecnoborsa 2006**

Intermediazione e Valutazione

► **QEI N° 6 - 2006**

**Codice delle Valutazioni Immobiliari**

La qualità del processo e del servizio

**Indagine Tecnoborsa 2006**

Ristrutturazioni e incentivi fiscali

**Un trentennio Istat**

La nuova casa degli italiani

**Arbitrato e Conciliazione**

Forme di giustizia alternativa

► **QEI N° 5 - 2005**

**Borsa Immobiliare Italiana**

Dalla Borsa Immobiliare locale alla BII:

la sfida per la realizzazione di un progetto di sistema

**Centro Studi Tecnoborsa**

L'Indagine 2005 sulle famiglie italiane:

Transazioni effettuate e previste

**Tecnoborsa**

La casa dei desideri

**Banca d'Italia**

Un confronto internazionale su mercati immobiliari,  
famiglie e strumenti finanziari

► **QEI N° 4 - 2005**

**Centro Studi Tecnoborsa**

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane: Transazioni

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane: Intermediazione  
e Valutazione

**Istat**

Il Censimento 2001: edifici e abitazioni

**I diritti di proprietà per i poveri: una prospettiva globale**

Il Terzo Forum Internazionale sull'Economia Immobiliare

► **QEI N° 3 - 2004**

**Speciale Forum Roma 2003**

**Atti del Secondo Forum Europeo sull'Economia Immobiliare  
Terra per lo Sviluppo**

Finanziamenti e Infrastrutture per il Mercato

**Rome Forum 2003 Special**

**Land for Development**

**The Second European Real Estate Forum  
Proceedings**

*Financing and Marketing Infrastructures*

► **QEI N° 2 - 2004**

**Centro Studi Tecnoborsa**

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane

Aste e Mutui

**Banca d'Italia**

I prestiti bancari per l'acquisto di abitazioni

**Associazione Bancaria Italiana**

Un panorama sulle obbligazioni garantite

**Confindustria**

Il rapporto tra banca e impresa in Italia

► **QEI N° 1 - 2003**

**Financing & Market Infrastructure**

Il Secondo Forum Europeo sull'Economia Immobiliare

**Osservatorio Tecnoborsa**

Il patrimonio immobiliare delle famiglie in Europa e USA

**Standard Internazionali**

La misurazione del valore degli immobili

**Cartolarizzazioni**

Nuovi strumenti di finanza alternativa

► **QEI Speciale - 2003**

**Speciale Summit Roma 2002**

**Terra per lo Sviluppo:**

**Atti del Primo Summit Europeo sull'Economia Immobiliare**

**Rome Summit 2002 Special**

**Land for Development: The First European Real  
Estate Summit Proceedings**

**Pubblicato NOVEMBRE 2025**







Sede:

Viale delle Terme di Caracalla, 69/71 - 00153 Roma

Tel. +390657300710

[info@tecnoborsa.com](mailto:info@tecnoborsa.com)

[www.tecnoborsa.com](http://www.tecnoborsa.com)

ISSN 2974-6396 QEI - Quaderni di economia immobiliare