



# La perizia estimativa nelle procedure esecutive e concorsuali

di Laura De Simone

Bergamo 17 novembre 2021

## COSA SONO LE PROCEDURE ESECUTIVE E CONCORSUALI



**STRUMENTI DI ATTUAZIONE COATTIVA DEL PRINCIPIO  
DI RESPONSABILITA' PATRIMONIALE DI CUI  
ALL'ART.2740 I COMMA C.C.**

**«il debitore risponde dell'adempimento delle  
obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri»**

# Interessi incisi dalle procedure esecutive e concorsuali

Soddisfamento  
dei creditori

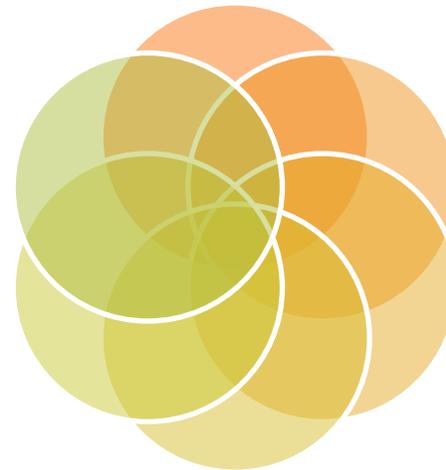
Durata del  
processo-  
Legge Pinto

Patrimonio del  
debitore

Entrate dello  
Stato

Economia  
nazionale

Affidabilità nel  
panorama  
internazionale



**ESECUZIONE COATTIVA  
COME ANELLO  
FONDAMENTALE NELLA  
REALIZZAZIONE DEI  
CREDITI**

**OCCORRE  
OPERARE PER  
RIDURRE LA  
DURATA DEL  
PROCEDIMENTO**

**VENDERE A PREZZI  
IN LINEA CON IL  
MERCATO  
IMMOBILIARE**



***L'esecuzione forzata e le procedure concorsuali devono svolgersi secondo criteri di efficienza, efficacia e rapidità: TUTTI I SOGGETTI COINVOLTI sono chiamati all'utilizzo degli strumenti disponibili per assicurare il conseguimento di questi obiettivi***

**PRINCIPALI STRUMENTI INDIVIDUATI DAL CSM  
PER MIGLIORARE LE PERFORMANCE  
DELLE PROCEDURE ESECUTIVE:**

**Gestione telematica del ruolo e controllo dei dati**

**Immediatezza ed  
effettività del controllo  
della documentazione ex  
art. 567, comma 2, c.p.c.  
mediante specifiche  
soluzioni operative**

**Fissazione celere  
dell'udienza ex art. 569  
c.p.c.**

**Nomina contestuale del  
perito e del custode al  
momento della fissazione  
dell'udienza ex art. 569  
c.p.c.**

**Giuramento dello  
stimatore e accettazione  
dell'incarico da parte del  
custode**

**Stima standardizzata e  
rispetto dei tempi di  
deposito della relazione  
peritale**

**Definizione puntuale dei  
compiti del perito e del  
custode**

**Contenuto dell'ordinanza  
di delega delle operazioni  
di vendita**

**Ordine di liberazione**

**Sollecita emissione dei  
decreti di trasferimento**

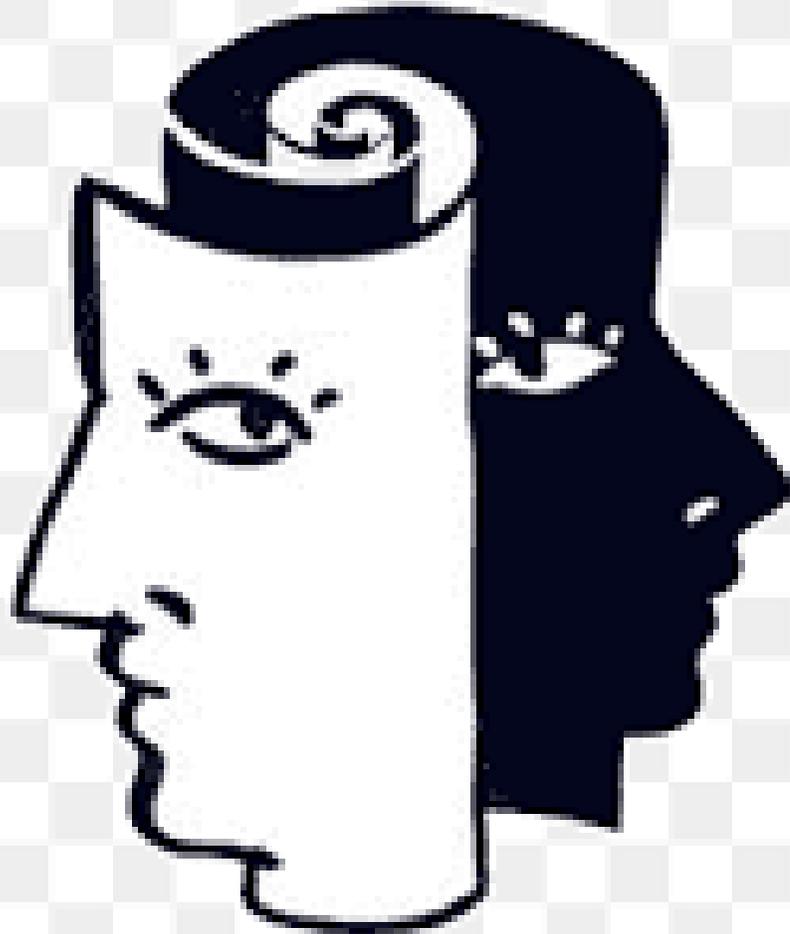
**Fase del riparto in tempi  
rapidi**



30/11/2021



**LE STIME NELLE PROCEDURE ESECUTIVE E  
CONCORSUALI SONO FUNZIONALI ALLE VENDITE DEI  
CESPITI DEL DEBITORE**



L'esperto che è chiamato a  
stimare i beni nelle  
procedure esecutive e  
fallimentari non è un CTU

# LA RELAZIONE DI STIMA DEL'ESPERTO SI RIVOLGE A:

GIUDICE  
DELL'ESECUZIONE/  
GIUDICE  
DELEGATO

CUSTODE  
DELEGATO

CREDITORI

POTENZIALI  
ACQUIRENTI

## **FINALITA' SPECIFICHE DELLA PERIZIA NELLE PROCEDURE LIQUIDATORIE**



**E' il principale strumento informativo**

**La stima non esaurisce il contenuto della perizia**

**Deve contenere una corretta rappresentazione degli elementi oggettivi che incidono sul valore**

**La perizia deve consentire al giudice e ai terzi una verifica critica del giudizio estimatorio**

**L'incompletezza delle informazioni inficia l'affidabilità delle vendite giudiziarie**

# Vantaggi delle perizie telematiche standardizzate:

Per il giudice



semplifica l'analisi e  
il reperimento di  
singoli dati

Per gli interessati



Rende più facilmente  
comparabili gli  
immobili in vendita /è  
più semplice l'accesso  
a singoli dati

Vantaggi delle  
perizie telematiche  
standardizzate:  
lato esperto

**Possibilità per il professionista di lavorare ovunque**

**I dati sono centralizzati, accessibili da qualsiasi computer**

**L'elaborato si genera sia nella versione integrale che in quella senza riferimenti personali per la pubblicazione**

**La perizia sarà conforme alle specifiche del pct**

**L'elaborato è esportabile sia in pdf che in formato xlm, può essere facilmente firmato e imbustato**



## L'INIZIO DELL'APPLICAZIONE DELLE BUONE PRASSI NEL TRIBUNALE DI BERGAMO

PERIZIE STANDARDIZZATE

SCHEDA DEI CONTROLLI INIZIALI

NUOVO DECRETO EX ART.569 C.P.C

NUOVA ORDINANZA DI VENDITA

ORDINE DI LIBERAZIONE

INFORMATIVA PER IL DEBITORE



## **PRINCIPALI NOVITA' RIGUARDANTI LO STIMATORE**

---

**VIENE NOMINATO UN CUSTODE  
AL MOMENTO DELLA FISSAZIONE  
DELL'UDIENZA  
CONGIUNTAMENTE ALL'ESPERTO**

---

**DEVE COLLABORARE CON IL  
CUSTODE NELLA REDAZIONE  
DELLA CHECK LIST**

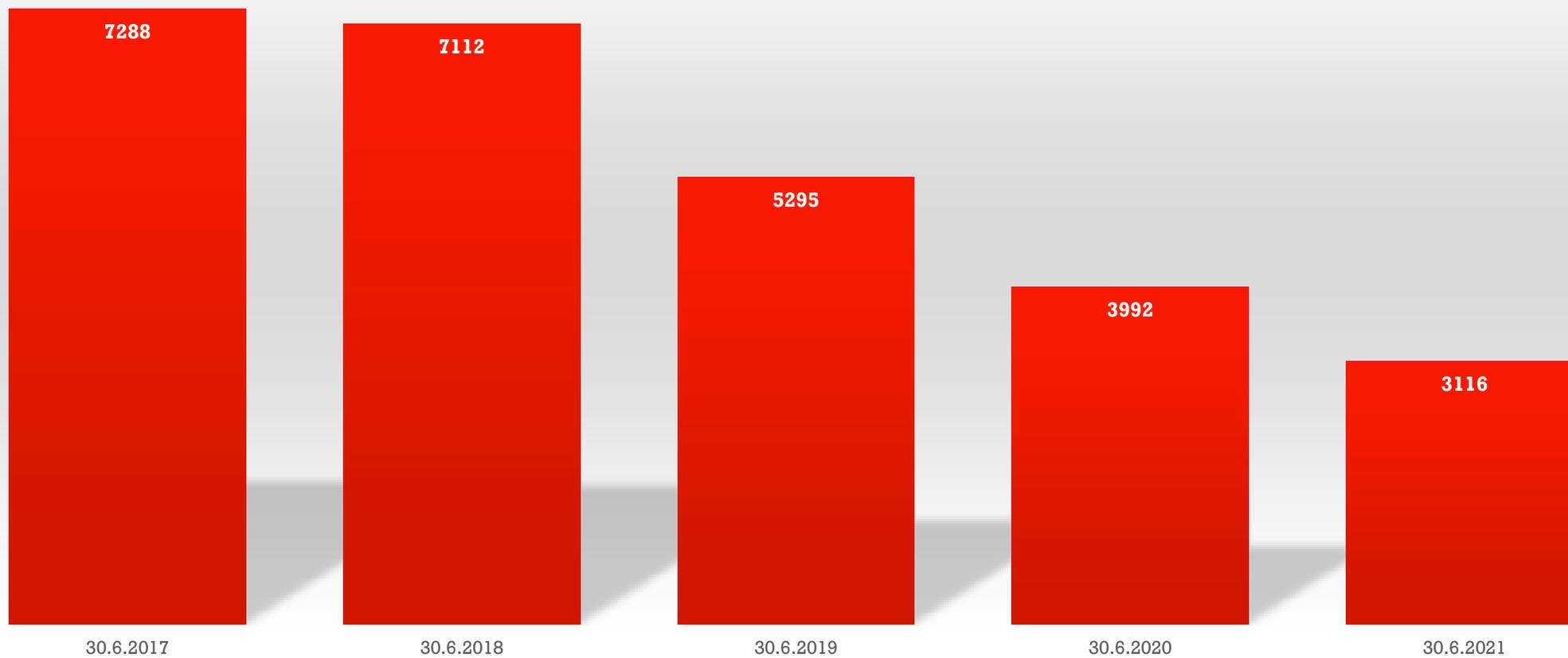
---

**DEVE UTILIZZARE IL FORMAT  
STANDARDIZZATO STABILITO DAL  
MINISTERO**

---

## ESECUZIONI IMMOBILIARI PENDENTI

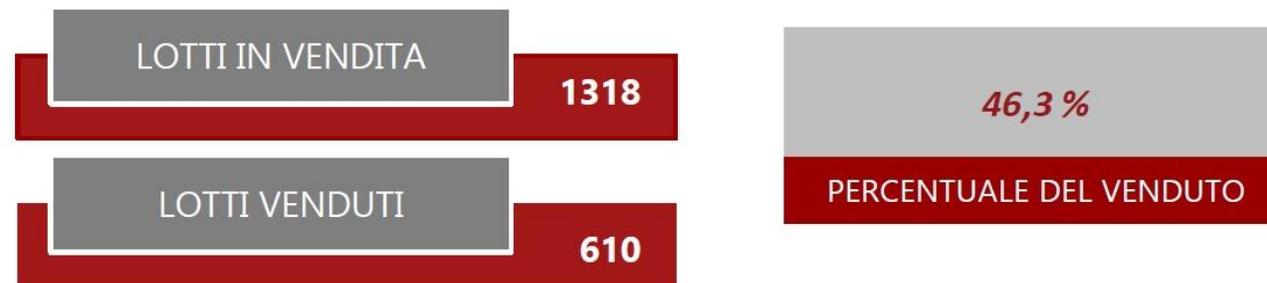
■ ESECUZIONI IMMOBILIARI PENDENTI





## I NUMERI DELLE VENDITE: DATI COMPLESSIVI

Analisi relativa alle vendite di tutte le procedure - ESECUTIVE e CONCORSAI



*\* NOTE:*

- 74 LOTTI IN PROCEDURE SOSPESA
- 10 LOTTI IN PROCEDURE ESTINTE

- 289 LOTTI CON ESITO ASTA NON PERVENUTO
- 345 prezzi di aggiudicazione non pervenuti

I DATI DEL PRIMO  
SEMESTRE 2021

## I NUMERI DELLE VENDITE ESECUTIVE DI IMMOBILI ABITATIVI

Analisi relativa alle vendite delle procedure esecutive  
aventi ad oggetto immobili abitativi in piena proprietà dell'esecutato

LOTTI IN VENDITA

602

LOTTI VENDUTI

344

57,1 %

PERCENTUALE DEL VENDUTO

*\* NOTE:*

- 41 LOTTI IN PROCEDURE SOSPENSE
- 9 LOTTI IN PROCEDURE ESTINTE

## I NUMERI DELLE VENDITE ESECUTIVE DI IMMOBILI ABITATIVI

Analisi relativa alle vendite delle procedure esecutive aventi ad oggetto immobili abitativi in piena proprietà dell'esecutato

### *PRIMO TENTATIVO DI VENDITA*

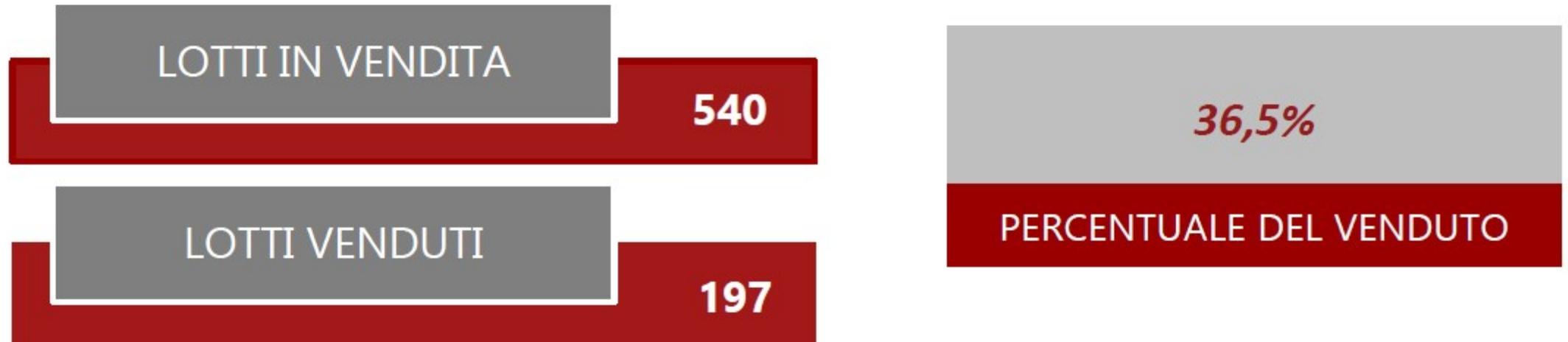


### *SUCCESSIVI TENTATIVI*



## I NUMERI DELLE VENDITE ESECUTIVE DI IMMOBILI NON ABITATIVI

Analisi relativa alle vendite delle procedure esecutive  
aventi ad oggetto immobili *NON* abitativi in piena proprietà dell'esecutato



\* NOTE:

- 26 LOTTI IN PROCEDURE SOSPESE
- 1 LOTTI IN PROCEDURE ESTINTE

## I NUMERI DELLE VENDITE ESECUTIVE DI IMMOBILI NON ABITATIVI

Analisi relativa alle vendite delle procedure esecutive aventi ad oggetto immobili *NON* abitativi in piena proprietà dell'esecutato

### *PRIMO TENTATIVO DI VENDITA*



% SUL VENDUTO

17,9%

### *SUCCESSIVI TENTATIVI*



% SUL VENDUTO

45,7%

## REALIZZO DELLE VENDITE ESECUTIVE

Analisi relativa alle vendite delle **procedure esecutive**:

decremento del **valore realizzato** alla vendita rispetto al **prezzo base** dell'asta in cui è avvenuta l'aggiudicazione

**TOTALE REALIZZO**

€ 16.196.504,52

**DECREMENTO SUL PREZZO  
BASE**

- € 751.047,23

**TOTALE PREZZI BASE**

€ 16.947.551,75

**% SUL PREZZO BASE**

-4,4%

## REALIZZO DELLE VENDITE ESECUTIVE

Analisi relativa alle vendite delle **procedure esecutive**:

decremento del **valore realizzato** alla vendita rispetto al **prezzo base** dell'asta in cui è avvenuta l'aggiudicazione

### *VENDITE CON VALORE REALIZZATO UGUALE O SUPERIORE AL PREZZO BASE*



**% SUL VENDUTO**

16,9%



**% SUL VENDUTO**

41,8%

### *VENDITE CON VALORE REALIZZATO INFERIORE AL PREZZO BASE*



**% SUL VENDUTO**

83,1%



**% SUL VENDUTO**

58,2%

Analisi delle vendite di tutte le procedure esecutive e concorsuali espletate per gli anni 2019-2020-2021 ( al 30/06)  
su un campione di tribunali Italiani:

TRIBUNALI	2019 LOTTI IN VENDITA	2019 LOTTI VENDUTI	%	2020 LOTTI IN VENDITA	2020 LOTTI VENDUTI	%	2021 LOTTI IN VENDITA	2021 LOTTI VENDUTI	%
<b>BERGAMO</b>	<b>1634</b>	<b>400</b>	<b>24,5%</b>	<b>142</b>	<b>37</b>	<b>26,1%</b>	<b>1895</b>	<b>669</b>	<b>35,3%</b>
VITERBO	2276	251	11,0%	1008	105	10,4%	890	292	32,8%
BUSTO ARSIZIO	1756	788	44,9%	1031	435	42,2%	645	289	44,8%
PAVIA	3688	1119	30,3%	3223	837	26,0%	1209	482	39,9%
MONZA	3647	1972	54,1%	1905	577	30,3%	954	488	51,2%
TORINO	3457	1140	33,0%	1715	383	22,3%	1009	430	42,6%
VICENZA	2554	1009	39,5%	1794	621	34,6%	730	410	56,2%
CHIETI	1585	217	13,7%	605	117	19,3%	609	135	22,2%
PRATO	1193	431	36,1%	810	166	20,5%	585	206	35,2%
PERUGIA	4389	654	14,9%	2011	247	12,3%	2500	621	24,8%
CASTROVILLARI	2256	444	19,7%	1562	207	13,3%	596	186	31,2%
BRINDISI	1203	245	20,4%	792	78	9,8%	351	89	25,4%
COMO	1562	578	37,0%	1125	264	23,5%	520	327	62,9%
PIACENZA	1342	488	36,4%	965	206	21,3%	481	168	34,9%
<b>TOTALI</b>	<b>32542</b>	<b>9736</b>	<b>29,9%</b>	<b>18688</b>	<b>4280</b>	<b>22,9%</b>	<b>12974</b>	<b>4792</b>	<b>36,9%</b>

# COMPARAZIONE 2019/2020/2021

## ESECUCIONI COATTIVE IN GENERE



grazie