

**SEMINARI PER CONSULENTI TECNICI
NELLE PROCEDURE GIUDIZIARIE**

MODULO 4

LE PROCEDURE ESECUTIVE E CONCORSUALI E LA PERIZIA ESTIMATIVA

**LA CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA
I CRITERI DI STIMA**

BERGAMO 17 NOVEMBRE 2021

ING. GIOVANNI CONTINI



**ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI BERGAMO**

con il patrocinio di



**ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI E CONSERVATORI
della Provincia di Bergamo**



SEMINARI PER CONSULENTI TECNICI DI UFFICIO NELLE PROCEDURE GIUDIZIARIE

L'Ordine degli Ingegneri di Bergamo in collaborazione con il Tribunale di Bergamo promuove il ciclo di seminari organizzato in sede Regionale dalla C.R.O.I.L. "Consulta Regionale Ordini Ingegneri Lombardia".

| | | |
|------------|---|---------------|
| DATE/ORARI | 12 OTTOBRE 2021 | 14,30 - 18,30 |
| | 28 OTTOBRE 2021 | 14,30 - 18,30 |
| | 08 NOVEMBRE 2021 | 14,30 - 18,30 |
| | 17 NOVEMBRE 2021 | 14,30 - 18,30 |
| | 23 NOVEMBRE 2021 | 14,30 - 18,30 |
| SEDE | Sala Alabastro - Centro Congressi Giovanni XXIII - Viale Papa Giovanni XXIII, 106 - Bergamo | |

Art. 68 Codice di procedura civile

«Nei casi previsti dalla legge o quando ne sorge necessità, il giudice, il cancelliere o l'ufficiale giudiziario si può fare assistere da **esperti in una determinata arte o professione** e, in generale, da persona idonea al compimento di atti che egli non è in grado di compiere da sé solo ...»

Art 568 Codice di procedura civile - Determinazione del valore dell'immobile

(così modificato da L 6.8.2015 n.132)

«Agli effetti dell'espropriazione il **valore dell'immobile** è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti **e dall'esperto** nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. ...»

Esperto stimatore

Perito cui è affidato il compito di stabilire il valore di qualcosa

Svolgimento dell'attività dell'esperto stimatore

A differenza del Ctu, l'ausilio dell'esperto stimatore non viene richiesto dal giudice al fine di risolvere una controversia; l'esperto stimatore svolge **un'attività di carattere esecutivo** e tipicamente **unilaterale** e non è richiesto che debba essere svolta in contraddittorio con qualche consulente di parte.
(Cass. 4919/2001)

Principio fondamentale dell'estimo

Il valore di un immobile **è funzione dello specifico scopo** per il quale la valutazione immobiliare è redatta.

Ricordarsi la differenza tra valore, prezzo, costo

Valore, prezzo, costo: ciascun termine ha molte definizioni.

Il valore di mercato costituisce la quantità di denaro al quale è possibile che domanda e offerta si incontrino perfezionando lo scambio

(valore di mercato, storico a bilancio, imponibile, assicurabile, affettivo, ...)

Il prezzo è l'ammontare dello scambio di un bene o servizio espresso in moneta corrente in un dato tempo e luogo, che varia in base a modificazioni della domanda e dell'offerta.

(valore al quale viene ceduto a terzi)

Il costo di un bene esprime il valore dei fattori impiegati per la sua realizzazione.

Il costo complessivo comprende il costo di produzione, i costi di vendita e distribuzione, i costi generali, i costi di promozione, imposte e altri oneri generali.

Sempre più richieste le stime con gli Standard di Valutazione Internazionali

Valore di Mercato (Market Value)

Valore Equo (Fair Value)

Valore di Uso (Value in Use)

Valore di Investimento (Investment Value o Worth)

Valore Speciale (Special Value)

Valore di Fusione (Synergistic Value o Marriage Value)

Valore Cauzionale (Mortgage Lending Value)

Valore Assicurabile (Insurable Value o Insurance Replacement Cost)

Valore di Realizzo (Salvage Value)

Valore di Liquidazione (Liquidation Value)

Valore di Vendita Forzata (Forced Value)

Valore Accertato o Imponibile (Assessed, Rateable o Taxable Value)

Criteria di stima canonici

Valore di mercato: si riferisce al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

Valore di costo: si riferisce alla somma delle spese che si dovrebbero sostenere per realizzare un certo immobile, in una determinata situazione temporale e locale.

Valore di trasformazione: si riferisce alla differenza tra il valore di mercato di un immobile dopo un processo di valorizzazione ed il costo necessario per valorizzarlo.

Valore complementare: si riferisce alla differenza tra il valore di mercato di un immobile complesso ed il valore di mercato della parte residua del complesso, esclusa quindi quella parte da valutare.

Valore di sostituzione: si riferisce al valore di mercato di un immobile che sostituisce quello da valutare.

Quale valore considerare?

Il Valore di Mercato (VM)

è l'ammontare **stimato** per il quale un determinato immobile può essere compravenduto **alla data** della valutazione tra un **acquirente e un venditore**, essendo entrambi i **soggetti non condizionati**, **indipendenti** e **con interessi opposti**, dopo un'adeguata **attività di promozione commerciale** durante la quale le parti hanno agito con **eguale capacità**, con **prudenza** e **senza alcuna costrizione**.

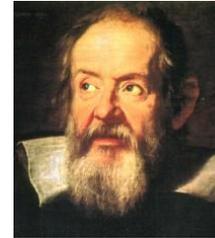
Art 568 Codice di procedura civile - Determinazione del valore dell'immobile

(così modificato da L 6.8.2015 n.132)

«Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al **valore di mercato** sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al **calcolo della superficie dell'immobile**, specificando quella commerciale, del **valore per metro quadro** e **del valore complessivo**, **esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima**, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi** del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli **oneri di regolarizzazione urbanistica**, lo **stato d'uso e di manutenzione**, lo **stato di possesso**, i **vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili** nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali **spese condominiali insolute**.»

**PARLARE OSCURAMENTE
LO SA FARE OGNUNO,
MA CHIARO POCCHISSIMI
Galileo Galilei**



**IL CONSULENTE TECNICO
DEVE SAPER SCRIVERE UNA RELAZIONE
COMPRENSIBILE DAI GIUDICI E DAI LEGALI
E
DEVE DIMOSTRARE
IL FILO LOGICO A BASE DELLE CONCLUSIONI
E LA SUA EFFETTIVA CONOSCENZA DELLA MATERIA**

LA PERIZIA ESTIMATIVA NELLE ESECUZIONI



TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE III- ESECUZIONI

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

Oggi _____, innanzi al giudice dr. _____, è comparso l'esperto

il sig. GIOVANNI CONTINI

già nominato, il quale dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento di rito.

Il giudice sottopone all'esperto il seguente quesito:

“”**PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Esecuzioni
immobiliari

Incombenze
oltre la stima

LA PERIZIA ESTIMATIVA NELLE ESECUZIONI

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

ALLEGHI inoltre una relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)
- e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

PROVEDA, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

AVVERTA il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso".

IL GIUDICE

AUTORIZZA SIN D'ORA L'ESPERTO AD ACCEDERE AGLI UFFICI AMMINISTRATIVI COMPETENTI AL FINE DI ACQUISIRE I DOCUMENTI MANCANTI NECESSARI O UTILI PER L'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO, ANCHE IN COPIA SEMPLICE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ATTO DI PROVENIENZA E AI CONTRATTI DI LOCAZIONE O AFFITTO REGISTRATI.

AVVERTE INOLTRE L'ESPERTO CHE LE PARTI HANNO FACOLTA' DI FORMULARE NOTE ALLA RELAZIONE INVIANDOGLIENE COPIA ALMENO 15 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, NEL QUAL CASO EGLI DOVRA' INTERVENIRE ALL'UDIENZA STESSA PER FORNIRE I CHIARIMENTI NECESSARI.

L'Esperto (anche per ritiro documentazione)

| Il Giudice

Si attesta la restituzione dei documenti sopra indicati
Milano, _____

LA PERIZIA ESTIMATIVA PER IL GIUDICE TUTELARE

NOMINA DEL PERITO ESTIMATORE

Il Giudice Tutelare,

letta l'istanza del Tutore per la vendita dell'immobile sito in :
atti precisamente identificato, di proprietà di

B, in

ritenuto che deve nominarsi l'esperto per la relazione di stima;

- nomina esperto l'ing. **Giovanni Contini con studio in**

L'esperto dovrà:

- prendere contatto immediatamente con il Tutore avv. _____ al fine di visitare l'immobile;
- depositare la relazione di stima entro 60 giorni da oggi;

CONFERISCE

all'esperto l'incarico di:

A) esaminare la documentazione ipo-catastale verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della perizia in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- c) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- d) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari;
- e) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti;

B) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

- a. la regolarità edilizia e urbanistica;

- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c. i costi delle eventuali sanatorie;
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

C) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.lgs. 42/2004, ecc.

D) fare accesso, con l'assistenza del Tutore, all'immobile per:

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
- b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
- c. accertare lo stato di conservazione;
- d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
- e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;

E) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente;

F) verificare, ove occorra, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia).

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente l'immobile, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del beneficiario proprietario;

H) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascuna unità una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:

- indicazione della natura dei diritti sull'immobile (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);

- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene:

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene:

- con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;

- abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

h) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

i) motivato parere, nel caso di stima di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

l) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

J) depositare presso la Cancelleria della sezione Tutele entro 60 giorni da oggi, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte, la relazione di stima e i relativi allegati;

K) entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) al Tutore la perizia di stima;

LA PERIZIA ESTIMATIVA PER IL GIUDICE TUTELARE

l) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate,

AVVERTE

- che, in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte degli incarichi, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e, inoltre, che non sarà liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- che, in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o tardive richieste di proroga, l'Ufficio procederà alla decurtazione dei compensi spettanti (così come previsto dal D.P.R. 115/2002, Testo Unico sulle Spese di Giustizia) e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dell'esperto oggi nominato.

ASSEGNA

all'esperto un fondo spese dell'importo di euro 600,00 oltre accessori che pone a carico del Beneficiario proprietario dell'immobile, autorizzando l'Amministratore di Sostegno al pagamento.

Milano, 19/10/2017

Il Giudice Tutelare



QUANDO SI OPERA FUORI ZONA INFORMARSI SUGLI USI DI MISURAZIONE DEL LUOGO

Art. 31 - *Calcolo della superficie commerciale dei balconi.*

La superficie commerciale dei balconi è così calcolata:

- a) la superficie in mq. dei balconi sporgenti dal filo esterno del fabbricato è aggiunta a quella dell'appartamento di pertinenza nella misura del 50%;
- b) la superficie dei balconi non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) è aggiunta a quella dell'appartamento di pertinenza nella misura di due terzi.

Art. 32 - *Calcolo della superficie commerciale dei terrazzi.*

La superficie commerciale dei terrazzi è così calcolata:

- a) la superficie in mq. del terrazzo posto a livello è aggiunta a quella dell'appartamento di pertinenza nella misura del 50%, quando esso misuri fino ad un terzo della superficie dell'appartamento cui è asservito e non inferiore al 25% in tutti gli altri casi;
- b) la superficie in mq. del terrazzo posto su livello diverso da quello dell'appartamento (lastrico solare di pertinenza a sottotetti, locali di servizio, mansarde) è aggiunta a quella dell'appartamento di pertinenza nella misura del 40% e non inferiore al 20%.

Art. 33 - *Calcolo della superficie commerciale del vano cantina o della soffitta.*

La superficie commerciale del vano cantina o della soffitta, è così calcolata:

la misura in mq. della superficie di una cantina o di una soffitta è effettuata come quella dell'appartamento di pertinenza e aggiunta allo stesso nella misura non inferiore al 25% e non superiore al 33%.

COMMISSIONE PROVINCIALE DEGLI USI DI MILANO

IMMOBILI URBANI

ITER DELL'ACCERTAMENTO

Primo accertamento: 18 ottobre 1929

Ultime revisioni

- a) Approvazione del testo da parte della Commissione Provinciale usi: 29 marzo 2011;
- b) Approvazione del testo da parte della Giunta Camerale: delibera n. 223 del 10 ottobre 2011.
- a) Approvazione del testo da parte della Commissione Provinciale usi: 31 gennaio 2013;
- c) Approvazione del testo da parte della Giunta Camerale: delibera n. 170 del 24 giugno 2013.

Esempio 1 – **CONCLUSIONE**

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

| | |
|--|---------------|
| Unità imm. residenziale di mq. 169,88 x €/mq. 3.200 | € 543.616,00 |
| A dedurre costi adeguamenti e certificaz. mq 169,88x€/mq 500 | € - 84.940,00 |
| A dedurre costi di regolarizzazione edilizio/urbanistica | € - 2.300,00 |
| Valore finale di stima dell'unità immobiliare residenziale | € 456.376,00 |

**Il valore finale di stima dell'unità residenziale oggetto di valutazione nelle attuali condizioni edilizie e manutentive risulta di € 456.376,00
diconsi euro quattro cento cinquantasei mila ...**

L'esperto stimatore

....

LA PERIZIA ESTIMATIVA

Esempio 2 - VALORE STIMATO (RIFERIMENTO PER IL CALCOLO DELL'ONORARIO)

Quesito «...determini il valore della quota di proprietà...»

«Per quanto sopra esposto, il valore di stima dei beni risulta quindi:

VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI NON OCCUPATE

| | |
|--|---------------------|
| Unità immobiliare residenziale + giardino + autorimessa | € 560.000,00 |
| Deduzione 6% per acquisiz. certificaz. impianti e manutenzioni | € 33.600,00 |
| Valore finale di stima delle unità immobiliari non occupate | € 526.400,00 |

VALORE QUOTA ½ DELLE UNITA' IMMOBILIARI NON OCCUPATE

| | |
|--|--------------|
| Valore di stima quota di ½ unità residenziale e box liberi | € 263.200,00 |
|--|--------------|

VALORE QUOTA ½ DELLE UNITA' IMMOBILIARI OCCUPATE

| | |
|---|--------------|
| Valore di stima quota di ½ delle unità immobiliari non occupate | € 263.200,00 |
| Abbattimento 20% non disponibilità immediata | € 52.640,00 |
| Valore finale di stima dei beni oggetto di pignoramento | € 210.560,00 |

Il valore finale di stima dei beni oggetto di pignoramento, per la quota di proprietà di un mezzo e occupati, risulta di **€ 210,560,00.**



Responsabilità dell'esperto stimatore

Civile, penale, disciplinare (consulente giudiziario), deontologica (Ordine professionale)

Art. 2043 Codice civile - Qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno.

Art. 64 Codice di procedura civile

Si applicano al consulente tecnico le disposizioni del Codice penale relative ai periti. Il consulente tecnico che incorre in colpa grave nell'esecuzione degli atti che gli sono richiesti, è punito con ...

In ogni caso è dovuto il risarcimento dei danni causati alle parti.

In concreto la colpa grave non è di facile individuazione (diligenza perizia prudenza)

Il danno causato dalla condotta del consulente è risarcibile solo se provato.

Oltre al danno è possibile anche l'azione per l'ingiustificato arricchimento del consulente, esperibile dalla parte che abbia anticipato le spese della consulenza, poi dichiarata nulla.

La stima dell'Esperto stimatore è «un semplice dato indicativo, che non pregiudica l'esito della vendita e la realizzazione del giusto prezzo attraverso la gara tra più offerenti» (Cass. 2474/2015)

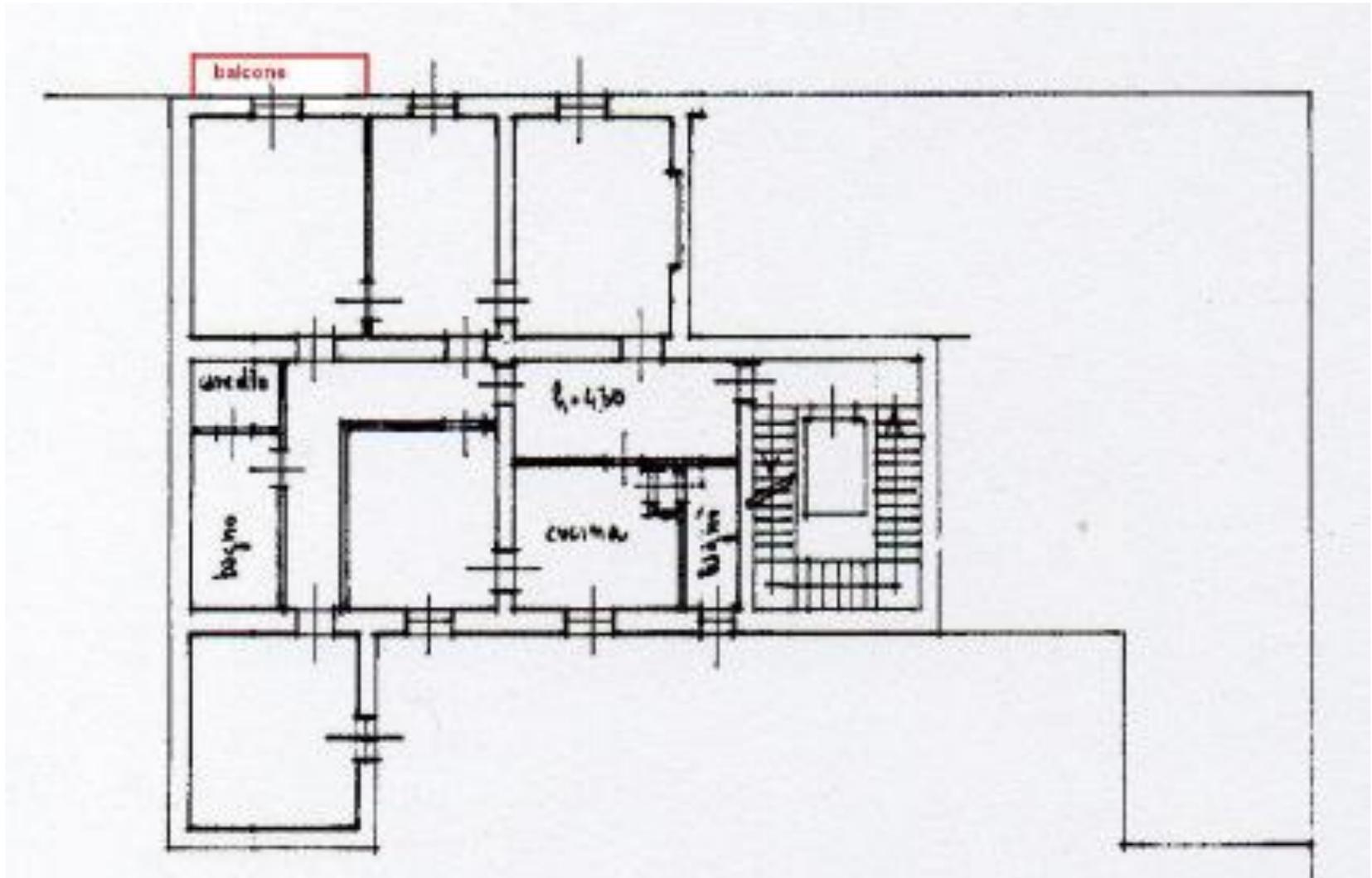
Attenzione: la determinazione del valore di stima è solo uno degli elementi che compongono l'incarico assegnato al perito stimatore Il quale deve garantire una lunga serie di aspetti di interesse per la compravendita dell'immobile

Estratto della stima dell'esperto stimatore

7. CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

In occasione del sopralluogo espletato in data 22 settembre 2017 si è potuta accertare la conformità della distribuzione interna delle murature portanti e dei tramezzi con la scheda catastale redatta il 01/12/78 dal Geom. _____ pur rilevando che sulla medesima non risulta presente il balcone affacciato su _____ (individuato in colore rosso sulla planimetria che segue), per cui si dovrà procedere ad un aggiornamento della scheda con un costo presunto, per spese tecniche, di euro 700 circa.

ESEMPIO DI AZIONE CONTRO IL PERITO STIMATORE



ESEMPIO DI AZIONE CONTRO IL PERITO STIMATORE

8.2. Valutazione corpo:

appartamento al piano secondo (terzo f.t.) di 6 locali e servizi in categoria catastale A/3

sito in l

| destinazione | superficie equivalente | valore unitario | valore complessivo |
|----------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| abitazione | mq. 163,00 | € 4.200,00 | € 684.600,00 |
| balcone | mq. 2,00 | € 4.200,00 | € 8.400,00 |
| valore a corpo | | | € 693.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--|------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Appartamento al piano secondo (terzo f.t.) di sei locali e servizi | Immobile di civile abitazione (A3) | 165,00 | € 693.000,00 | € 693.000,00 |

8.3. Adeguamento e correzione della stima:

Riduzione del valore del 5% dovuta all'immediatezza della

vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:

€ 34.650,00

8.4. Prezzo a base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto

in cui si trova applicate le decurtazioni sopra elencate: € 658.350,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 658.350,00

8.5. Valore dell'usufrutto in favore di all'attualità:

nata a Milano il 14 dicembre 1919, usufruttuaria per 1/6;

- valore di stima della quota € 693.000,00 / 6 = € 115.500,00;

- età dell'usufruttuaria 98 anni;

- valore usufrutto = € 11.550,00.

Il Perito Estimatore

Dott. Arch.

ESEMPIO DI AZIONE CONTRO IL PERITO STIMATORE

TRIBUNALE DI MILANO

RICORSO PER ACCERTAMENTO TECNICO PREVENTIVO EX ART. 696 BIS C.P.C. AI

FINI DELLA COMPOSIZIONE DELLA LITE

nell'interesse del Sig.

E CONTRO

Arch.

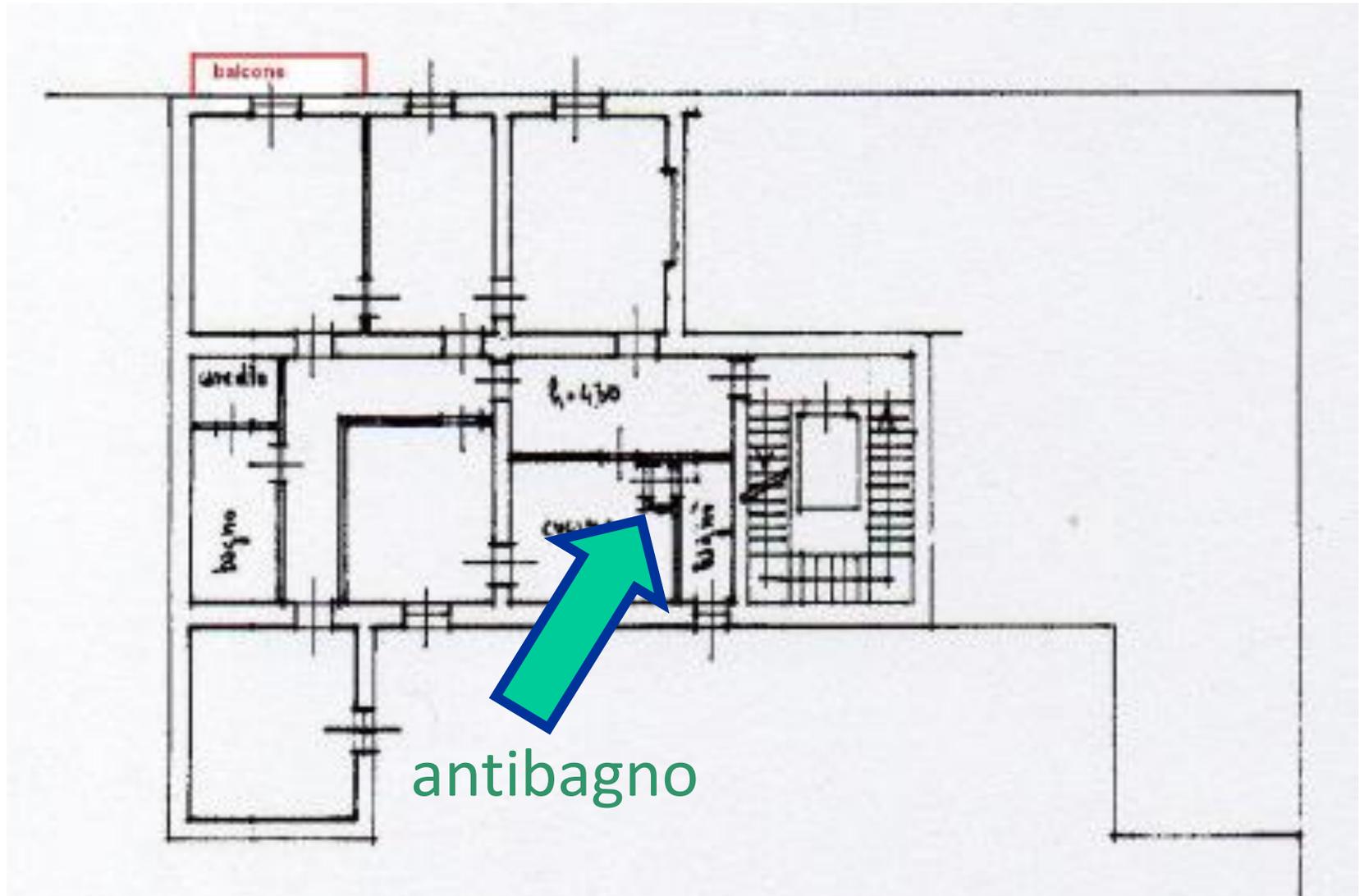
- convenuto

L'Ing. evidenzia e rileva evidenti, grossolane e numerose incongruenze tra lo stato dei luoghi e la documentazione in atti, e cosa ancor più grave, dalle risultanze rilevate nella CTU a firma dell'Arch. oggetto di stima del valore dell'immobile.

In tale perizia viene valutato ed analizzato l'immobile sotto ogni aspetto, ed in particolare viene verificata la conformità edilizia urbanistica e la consistenza dell'unità immobiliare.

Il CTU Arch. avrebbe dovuto rilevare, quanto meno al momento del sopralluogo così come è stato dichiarato nella stessa, l'assoluta inesistenza dell'antibagno.

ESEMPIO DI AZIONE CONTRO IL PERITO STIMATORE



Il valore dell'area fabbricabile è strettamente legata alla sua capacità edificatoria, definita dallo strumento urbanistico vigente al momento della realizzazione.

STIMA CON METODO COMPARATIVO DIRETTO

Quale elemento di comparazione si utilizza il valore unitario di mercato desunto dai prezzi delle compravendite di aree fabbricabili simili in zona nello stesso periodo opportunamente calibrati per renderli comparabili

oppure se disponibili,

i listini prezzi dei terreni fabbricabili rilevati da organismi istituzionali (Omi, Cciaa, ecc.) integrati con le eventuali autonome valutazioni dell'estimatore inerenti al caso specifico

oppure

i valori delle aree fabbricabili indicati nelle tabelle predisposte dai Comuni per agevolare il pagamento delle Imposte sui beni immobili, che spesso forniscono valori delle aree fabbricabili suddivisi in zone, sempre integrate con valutazioni dello stimatore

...

CRITERI PER LA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI

In mancanza dei prezziari istituzionali o di altre rilevazioni dei valori dei terreni edificabili comparabili da utilizzare per applicare il metodo comparativo diretto, si può procedere alla stima con i metodi indiretti.

STIMA CON METODI INDIRETTI

Si consideri che il valore dell'area fabbricabile è strettamente legata alla sua capacità edificatoria, definita dallo strumento urbanistico vigente al momento della realizzazione

1 PROCEDIMENTO ANALITICO COL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Consiste nel determinare il valore del terreno quale **differenza** tra il valore **finale** del fabbricato ed i **costi** per la sua costruzione.

Questo metodo richiede di determinare il costo per la costruzione degli edifici, degli onorari professionali, oneri collegati all'acquisizione dell'area, oneri di urbanizzazione, imposte e tasse, interessi sul capitale investito, l'utile dell'imprenditore e quant'altro. L'**elevato numero di dati da valutare** aumenta la soggettività della valutazione e incrementa le differenze tra le valutazioni col conseguente maggior rischio di contenzioso.

CRITERI PER LA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI

| | valore unit. in zona | coeff ragg. | superfic imm. | superficie ragguagliata |
|--|-------------------------|----------------|------------------|----------------------------|
| Valore unitario degli edifici residenziali in zona (esempio) | 2.350,00 | 1,000 | | |
| Valore unitario dei negozi in zona (esempio) | 2.585,00 | 1,100 | | |
| Valore degli uffici in zona (esempio) | 3.050,00 | 1,298 | | |
| Valore unitario dei depositi e locali accessori in zona (es) | 700,00 | 0,298 | | |
| Val. autorimesse in zona € 25.000/18mq (esempio) | 1.400,00 | 0,596 | | |
| Totale superficie (esempio) | | | | 1.666,00 |
| Valore unitario di riferimento (residenza) in zona (esempio) | | | | 2.350,00 |
| Valore totale a nuovo dell'edificio (esempio) | | | | € 3.915.100,00 |
| costo di costruzione edifici residenziali | | | | |
| costo di costruzione accessori | | | | |
| costo di costruzione autorimesse | | | | |
| oneri e imposte trasferimento area | | | | |
| spese eventuale smaltimento bonifiche, ecc. | | | | |
| costo event. demolizione edifici, trasporto, oneri discarica | | | | |
| competenze e spese professionali (prog,dl, coll, sicurezza, certificaz., ecc.) | | | | |
| oneri di urbanizzazione prim. e sec. per residenza e accessori | | | | |
| contributo costo di costruzione residenza e accessori | | | | |
| oneri finanziari sul costo dell'area e sui costi di costruzione | | | | |
| altri costi | | | | |
| utile imprenditore | | | | |
| Totale generale dei costi di realizzazione e utile escluso il costo dell'area (esempio) | | | | € 2.900.000,00 |
| rit Valore dell'immobile | | | | 3.915.100,00 |
| Totale generale dei costi realizzazione e utile escluso il valore dell'area | | | | 2.900.000,00 |
| Valore dell'area edificabile (valore edificio meno costi realizz. e utile) | | | | 1.015.100,00 |

2 PROCEDIMENTO SINTETICO PER INCIDENZA SUL VALORE DEL COSTRUITO

Si utilizzano parametri medi di incidenza indicati da consolidate pubblicazioni specialistiche del settore che forniscono l'incidenza del valore dell'area edificabile sul valore di mercato dell'immobile.

Ciò comporta

1. la determinazione del valore di mercato a nuovo dell'immobile da edificare nei termini previsti dallo strumento urbanistico vigente all'epoca di edificazione
2. L'individuazione di attendibili valori standard tabellari dell'incidenza del valore dell'area edificabile sul valore del fabbricato.

Alcune pubblicazioni anziché indicare un unico valore forniscono l'incidenza percentuale "lorda" del terreno sul valore a nuovo dei fabbricati, ed anche il correttivo da applicare per tenere conto degli oneri gravanti sull'acquisizione dell'area, gli oneri finanziari, fiscali, professionali e di utile.

Esempio per fissare le idee: incidenza lorda valore area/valore edificato 40%
abbattimento oneri gravanti sull'area 35%
 $40\% * (1-35\%) = 26\%$

CRITERI PER LA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI

| CALCOLO DEL VALORE DEL TERRENO CONDOMINIALE | | | |
|--|--|-------|---------------------|
| A | SUPERFICIE DEL TERRENO FABBRICABILE | mq | 2.000,00 |
| B | INDICE FONDIARIO (MC EDIFICABILI SU MQ DI TERRENO) | mc/mq | 2,50 |
| C= AxB | VOLUME MASSIMO EDIFICABILE | mc | 5.000,00 |
| D=C/3 | SUPERFICIE EDIFICIO MASSIMA EDIFICABILE | mq | 1.666,67 |
| E | VALORE UNITARIO A NUOVO DEGLI EDIFICI IN ZONA | €/mq | 2.350,00 |
| F=DxE | VALORE A NUOVO DELL'EDIFICIO MASSIMO REALIZZABILE | € | 3.916.666,67 |
| G | INCIDENZA "LORDA" DEL VALORE DELL'AREA SUL VALORE DI MERCATO DELL'EDIFICIO NUOVO NELLA ZONA | | 40% |
| H | ABBATTIMENTO RELATIVO AGLI ONERI DELL'AREA | | 35% |
| I=G-(G*H) | INCIDENZA "NETTA" DEL VALORE DELL'AREA SUL VALORE DI MERCATO DELL'EDIFICIO NUOVO 40% - (40%x35%) | | 26% |
| J=FxI | VALORE DELL'AREA CONDOMINIALE FABBRICABILE | € | 1.018.333,33 |
| K | GIARDINO CONDOMINIALE NON FABBRICABILE (A CORPO) | € | 75.000,00 |
| L | VALORE TOTALE DEL SUOLO CONDOMINIALE | € | 1.093.333,33 |

CRITERI PER LA STIMA DELLE AREE

Un quesito della Corte d'Appello:

“Dica il CTU, ... se la stima determinata dalla Commissione provinciale espropri del 20.9.11 sia congrua e quindi correttamente rapportata ai criteri legali in essere al momento dell'emissione del vincolo e/o del decreto di esproprio.

La ridetermini ove la stessa non risulta adeguata ai principi di fatto e di diritto imposti dalla legge”.

Normativa di interesse

L'art. 32 del dpr 327/2001 stabilisce che “l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza del vincolo di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio ...”.

La Corte Costituzionale con sentenza n. 181 del 10.6.2011 sancisce che l'indennità di esproprio per i suoli edificabili corrisponde al **valore di mercato** del bene e che l'indennizzo deve rappresentare un **serio ristoro**.

CRITERI PER LA STIMA DELLE AREE

La **giurisprudenza** della Corte costituzionale italiana e della Corte europea concordano nel ritenere che il punto di riferimento per determinare l'indennità di espropriazione deve essere il **valore di mercato (o venale)** del bene abitato, che tale punto di riferimento non può variare secondo la natura del bene e che **anche per i suoli agricoli o non edificabili** sussiste l'esigenza che l'indennità si ponga in rapporto ragionevole con il valore del bene tenendo in considerazione ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene e che non devono essere trascurate "le caratteristiche di posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno (che non si limita alle colture in esso praticate, ma consegue anche alla presenza di elementi come l'acqua, l'energia elettrica, l'esposizione), la maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo e quant'altro può incidere sul valore venale di esso".

In sintesi - Le supreme Corti europea e italiana: Valore di mercato e serio ristoro

Di nuovo il criterio indicato dalla **legge 25 giugno 1865**, n. 2359 'Espropriazione per causa di pubblica utilità' che recita " Art. 39 - Nei casi di occupazione totale, la indennità dovuta all'espropriato consisterà nel **giusto prezzo** che a giudizio dei periti avrebbe avuto l'immobile in una **libera contrattazione** di compravendita."

L'ESTIMO INDUSTRIALE E AZIENDALE

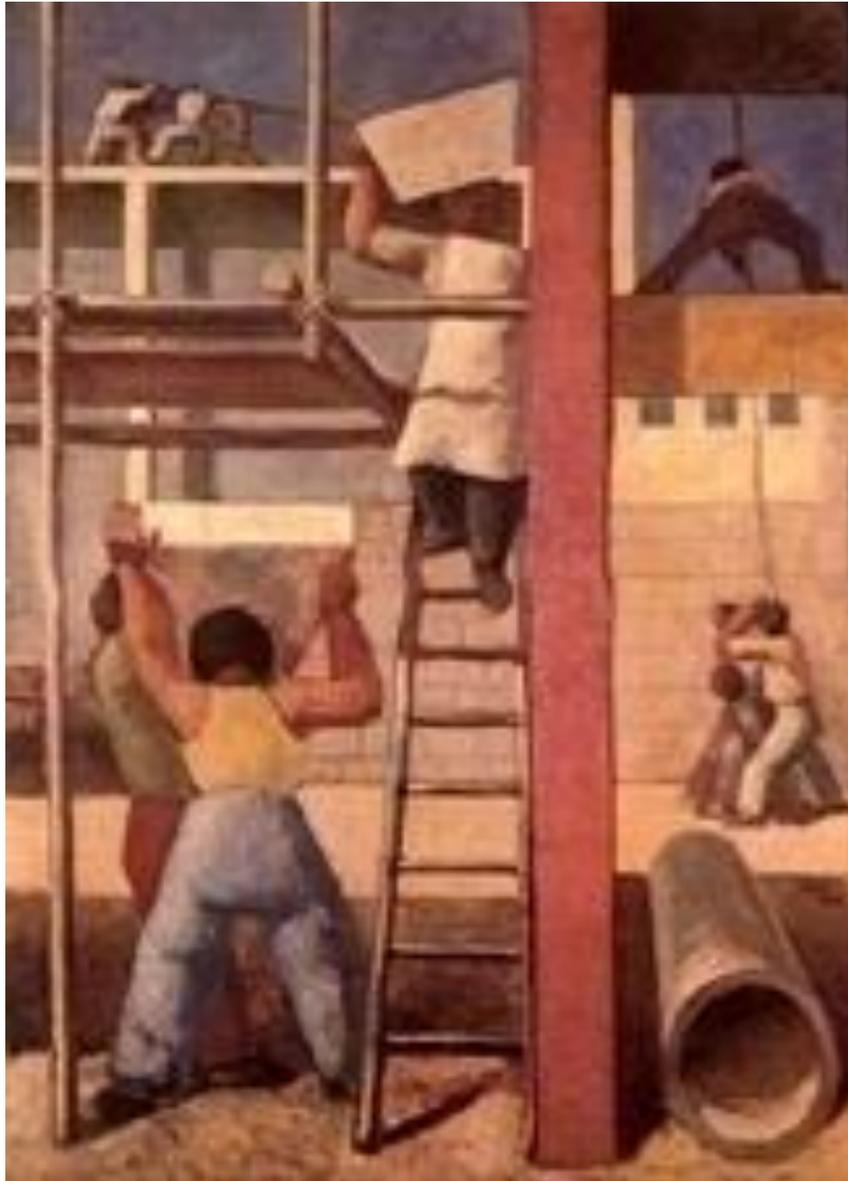
Ha per scopo la valutazione dell'azienda nel suo complesso compresi tutti i fattori siano essi materiali (gli immobili, i mezzi di produzione, le pertinenze e le scorte) o immateriali (brevetti, software, marchi, know-how, concessioni, portafoglio prodotti e clienti, avviamento aziendale, ecc.) tenendo conto degli ammortamenti, dei deperimenti fisici o funzionali, obsolescenza tecnologica, ecc.

Ciascun elemento ha un proprio criterio di valutazione.

I metodi di valutazione aziendale possono essere Redditali, Patrimoniali, Finanziari, Misti, di Mercato, Empirici.

Si hanno procedimenti di valutazione dell'azienda nella fase di avvio, fase di normale funzionamento , fase di decadenza.

Esempi



**Grazie
per l'attenzione**

giovannicontini@technea.it

Massimo Campigli "I costruttori" 1928