SPECIFICHE QUESITI ESPERTO STIMATORE

L'esperto **redige l'elaborato tramite il sito www.procedure.it,** della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

REGOLARITÀ CATASTALE

Indicare e descrivere le eventuali difformità catastali rilevate rispetto ai dati risultanti dall'ispezione catastale ed il fabbricato rilevato. Indicare le pratiche occorrenti per la regolarizzazione catastale e i relativi costi; l'esperto non le esegue senza autorizzazione del G.E.

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Elencare tutte le licenze/concessioni/autorizzazioni/dia/scia/cila/ecc che riguardano il bene, partendo dal più vecchio reperito sino al più recente, inserendo anche eventuali condoni.
L'esperto deve procedere alla verifica della rispondenza dei beni sotto il profilo edilizio, indicando:
- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- Certificato di Abitabilità/Agibilità o segnalazione certificata per l'agibilità (art. 24 d.P.R. 380/2001), Denuncia c.a., ecc.
- la rispondenza dell'immobile staggito alle prescrizioni dei provvedimenti autorizzativi.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia dei provvedimenti autorizzativi, nonché prendere visione dei grafici (tavole) di progetto allegati.
Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima (se trattasi di documentazione molto voluminosa, quanto meno gli atti o documenti ritenuti più importanti).
Nell'ipotesi in cui l'esperto verifichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma l'Amministrazione Comunale non sia in grado di consegnare all'esperto copia di uno o più di detti provvedimenti od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITÀ

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

in conseguenza alle analisi del quesito precedente, specificare le eventuali difformità riscontrate, la loro regolarizzazione ovvero l'indicazione della rimessa in pristino dei luoghi, specificandone il costo.

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

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

• deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo (facoltativo) la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

• deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto verificherà le possibilità di sanatoria (art. 36 e, per le parziali difformità e le variazioni essenziali, art. 36-bis d.P.R. 380/2001) e i costi della stessa.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

In caso di mancanza del Certificato di Abitabilità/Agibilità, NON VA COMPUTATO e detratto il costo per l'ottenimento, se ciò implica obbligatoriamente degli interventi edilizi o igienico/sanitari di adeguamento che sconfinano nell'ambito della ristrutturazione edilizia

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

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

Verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e catastali, l'esistenza di pesi derivanti da censo o livello nel ventennio antecedente il pignoramento, salvo diritti non trascritti o altre situazioni non presenti nei registri pubblici; per l'Uso Civico, si verifichi il diritto pubblico dal risultato delle indagini condotte e rese disponibili on-line dalla Regione Lazio[1]. La verifica si fonda

[1] Con la Legge Regionale 30 dicembre 2024, n. 22, la Regione Lazio ha attribuito ad ARSIAL nuove competenze in materia di usi civici e domini collettivi, nell'ambito delle attività di valorizzazione del paesaggio agro-silvo-pastorale, nonché per la ricognizione e la promozione dei beni collettivi.
Tra le funzioni demandate all'Agenzia rientrano:

1. realizzazione dello strato informativo digitale per la realizzazione della "Carta dei domini e beni collettivi della regione Lazio" funzionale ai diversi livelli di pianificazione territoriale;
2. digitalizzazione, metadatazione e gestione della documentazione presente presso fondi documentali relativa ai beni di proprietà collettiva ed ai beni gravati da diritti di uso civico;
3. rilascio dei pareri, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, della legge regionale 3 gennaio 1986, n. 1 (Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie) e successive modifiche, in sede di formazione degli strumenti urbanistici generali e loro varianti e, anche in sede di conferenza di servizi, per opere in variante agli strumenti urbanistici;
4. liquidazione dei diritti di uso civico ai sensi della l. 1766/1927 e del r.d. 332/1928, relativamente alle zone agricole individuate dal piano regolatore, in conformità alle disposizioni di cui alla l.r. 1/1986 e successive modifiche;
5. rilascio delle autorizzazioni relative ai trasferimenti di diritti di uso civico e delle permute aventi a oggetto terreni a uso civico appartenenti al demanio civico, ai sensi dell'articolo 3, commi 8 bis, 8 ter e 8 quater della l. 168/2017;
6. istruttoria e verifica ai fini della pubblicazione e degli accertamenti dei domini e beni collettivi ai sensi del r.d. 332/1928.

In particolare, l'art. 8 c. 2 della LR 22/2024 prevede che:
Il rilascio dei pareri di cui alla lettera c) è subordinato alla verifica dell'analisi del territorio allegata in sede di adozione dello strumento urbanistico e della conseguente attestazione comunale rilasciata circa l'esistenza di beni e domini collettivi e dell'eventuale preventivo provvedimento di sistemazione delle terre adottato dalla struttura regionale competente. ***Contatti***
Arsial – Area Qualità e Pianificazione Territoriale
Email *usicivici@arsial.it*
Email *usicivici@pec.arsialpec.it*
Telefono *06 86273451*

sull'attestazione istruttoria del Comune territorialmente competente, basata sull'Analisi del territorio (art. 3 l.r. Lazio 1/1986); il solo certificato di destinazione urbanistica non è sufficiente.

SPESE CONDOMINIALI

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali 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

Se i Beni sono parte di un Condominio, rispondere a quanto richiesto nel quesito ed allegare la documentazione fornita dall'Amministratore; oppure, in assenza di Condominio e in presenza di parti comuni, verificare l'esistenza di eventuali accordi, scritti o verbali, tra i comproprietari.
Verificare anche se il condominio è unico oppure è parte costituente un super condominio e nel caso provvedere al reperimento della documentazione del super condominio e rispondere al quesito come per il condominio.

PRESENZA DI RIFIUTI

a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento

Indicare se in sede di sopralluogo presso gli immobili e/o i terreni, come documentato dai fascicoli fotografici allegati, si è riscontrata o no la presenza di *rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi*, accantonati e visibili all'interno delle unità; analogamente dicasi per le coperture (tetti, tettoie, e simili); ove si riscontri la presenza di *rifiuti (speciali) pericolosi*, ad esempio coperture in amianto, si valuti il costo dello smaltimento, che potrà essere portato in detrazione al valore di mercato, sempre che i comparabili assunti non contenessero a loro volta delle coperture in amianto.

PRESTAZIONE ENERGETICA

attestazione di prestazione energetica (APE): se già redatta, l'esperto ne dà conto e la allega; in caso contrario non provvede alla sua redazione (decreto di nomina, lett. g)

Verificare telematicamente, dal catasto regionale degli attestati (APE Lazio – SIAPE), se vi sia un APE in corso di validità. Se esiste, allegare l'attestato e riportarne i dati sintetici secondo lo schema seguente; se non esiste, l'esperto non lo redige e ne dà atto in perizia; se l'immobile non è soggetto all'obbligo dell'attestato, ne dà atto.
per l'appartamento al Fg. xx, particella xx/xx

APE Registrato il xx/xx/xxxx

Codice identificativo: xxxxxxxxxxxxxxxx

Valido sino al xx/xx/xxxx

Classe Energetica: **x**

indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren xxx.xx kWh/m²a.**

VALORE

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

VALORE DI MERCATO

Il perito stimatore nella determinazione del valore di mercato e nell'applicazione degli adattamenti in riduzione o maggiorazione per il bene pignorato (meglio indicati nel punto che segue, intitolato "valore in vendita forzata") deve fare applicazione dei criteri indicati per le vendite forzate giudiziali nelle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili – Gennaio 2018 dell'ABI (sezione 3.1 Valore di mercato con assunzione, p.13 e ss) nella misura in cui essi non siano incompatibili con i diversi criteri espressamente imposti dal G.E. nel decreto di nomina[2] (come nel caso della riduzione per assenza di garanzia per vizi).

Il perito procede dunque in primo luogo ad indicare il metodo di Stima *utilizzato* in conformità a dette Linee guida e prosegue alla descrizione dei beni presi *in considerazione* e dei dati che ne permettono la verifica; Espone dunque i calcoli che hanno determinato il valore espresso senza tenere in considerazione le riduzioni indicate nelle Linee Guida e nel decreto di nomina (valore di mercato)

Tale valore deve essere riferito al lordo delle spese di regolarizzazione/demolizione e messa in pristino e dei *residui* condominiali. Deve essere inoltre indicato, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132, il valore al metro quadro in relazione alla superficie commerciale del bene stimato.

In caso di Diritti di Terzi, non esecutati, sui beni pignorati (situazione verificata in risposta al paragrafo "stato di possesso") descrivere in quali termini si è tenuto conto di tali diritti nella valutazione del Valore commerciale.

VALORE IN VENDITA FORZATA

per determinare il valore in vendita forzata, occorre operare riduzioni dal valore di mercato come sopra riportato tenendo conto: della mancata garanzia postuma, dei mancati redditi decorrenti dall'aggiudicazione/pagamento e fino alla disponibilità del bene, della rivalutazione/riduzione dei prezzi di mercato tra la stima e la disponibilità del bene, del deterioramento per scarsa manutenzione, dei costi per l'eventuale regolarizzazione urbanistica/catastale. Come accennato, in questa parte il perito opera le riduzioni indicate nel decreto di nomina e quelle legate all'applicazione Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili – Gennaio 2018 dell'ABI (sezione 3.1 Valore di mercato con assunzione, p.13 e ss) nella misura in cui essi non siano incompatibili con i diversi criteri espressamente imposti dal G.E. nel decreto di nomina[3]

Nel caso di immobile locato non viene applicata alcuna riduzione. Il perito procede tuttavia a valutare la congruità o meno del canone stabilito in contratto ai sensi di quanto stabilito dall'art. 2923 comma 3 del Codice Civile.

QUOTE INDIVISE (BENE/I IN COMUNIONE ORDINARIA O EREDITARIA)

nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:

i. *se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
ii. *se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*

Nel caso di proprietà per quote indivise di cui solo una quota è pignorata, indicare in primo luogo se si ritiene possibile la separazione in natura della sola parte materiale relativa all'esecutato. I criteri sono indicati più avanti, nel paragrafo «Sulla valutazione di separabilità in natura ex art. 600 c.p.c.».

Il perito indica in questa sezione con esattezza le quote ideali di ciascun contitolare, indicando i dati identificativi dello stesso (nome, cognome, data di nascita e CF) e l'ampiezza della sua quota (1/2,1/3,etc). Parimenti verranno indicati anche in questa sezione gli eventuali titolari di diritti reali minori, con le stesse modalità.

In ogni caso il perito verificherà se il bene di cui è stata pignorata la quota ideale faccia parte di una comunione (ordinaria o ereditaria) che ricomprende anche altri beni immobili. Ove l'accertamento dia esito positivo, verificherà se sono state pignorate con il medesimo

[2] Rinvenibili qui: https://www.abi.it/download/valutazioni-immobiliari-crediti-inesigibili/
[3] V. nota 2.

pignoramento le quote ideali dell'esecutato relative anche a tutti gli altri beni facenti parte della comunione. In caso negativo (ove cioè il pignoramento non abbia ad oggetto le quote ideali anche di un solo bene ricadente nella comunione cui partecipa l'esecutato) segnalerà senza ritardo questa circostanza al G.E. ed al custode giudiziario, determinando tale circostanza una causa di improcedibilità.

BENE IN COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto

Diversamente dall'ipotesi di cui al punto precedente, il perito procede alla sola stima dell'intero. Onde verificare il regime patrimoniale alla data del pignoramento, procede a verificare preliminarmente la presenza di annotazioni a margine dell'atto di matrimonio.

Si rammenta come in caso di bene ricadente in regime di comunione legale esso deve essere pignorato per intero (e non limitatamente alla quota ideale di uno dei coniugi), a pena di improcedibilità. È nullo anche il pignoramento che riporti l'indicazione 1/2+1/2.

FORMAZIONE DI LOTTI

a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle entrate – Territorio

Ove sia conveniente suggerire la formazione di Lotti (escluso il caso della divisione di quote), in questa sezione inserire se i beni staggiti possono essere suddivisi in lotti oppure no.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato (quale esempio appartamento con garage, anche senza vincolo di abbinamento imposto da norme comunali).
N.B.: La realizzazione del Frazionamento deve essere preventivamente autorizzata dal Giudice. Se l'esperto ritiene che si possano formare lotti ma serva un frazionamento, dovrà – prima di depositare la perizia – fare tempestiva istanza al G.E., esponendo l'opportunità di operare il frazionamento ed indicando i costi per compensi e spese (allegando preventivo)

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni del debitore pignorato, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari, del xx/xx/xxxx, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il xx/xx/xxxx, derivano da:
Indicare la cronistoria degli atti di provenienza dal più recente (provenienza in capo all'esecutato) al più vecchio reperito sul bene, comunque risalendo al primo atto oltre il ventennio dalla data del pignoramento. Ove il primo atto oltre il ventennio sia costituito da successione ereditaria o scioglimento di comunione (ordinaria o ereditaria), il perito dovrà risalire all'atto di acquisto ancora anteriore.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

*l'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*

L'Esperto deve verificare:

- in base all'esame dello strumento urbanistico generale vigente (PRG o PUCG), se vi sono restrizioni o limitazioni particolari che possono incidere sull'uso o sul valore dei beni, quali vincoli paesaggistici, ambientali, o di altro genere;
- verificare se risultano obblighi che gravano sui beni, come servitù, o altro (ad es. vincoli derivanti da lottizzazioni);
. verificare l'esistenza di convenzioni urbanistiche, i vincoli da essa imposti, la loro trascrizione e se si tratti di immobili E.R.P. (procedendo altresì ad acquisire la convenzione ed a verificare l'esistenza di finanziamenti pubblici);
- se risultano vincoli di natura condominiale.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

*l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, **che saranno cancellati** o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del xx/xx/xxxx, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:
.....
N.B.: si cancellano la trascrizione del pignoramento (o dei pignoramenti, se ce n'è più d'uno – in particolare, in caso di procedure riunite, ricordarsi anche il pignoramento che ha dato origine a quelle), la trascrizione dei sequestri conservativi e l'iscrizione delle ipoteche, nonché le formalità indicate nei capoversi che seguono.
Si cancellano anche i diritti di usufrutto, uso, abitazione, inopponibili al creditore ipotecario, in quanto ex art. 2812 c. 2 c.c. questi diritti si estinguono con la vendita del fondo e i titolari sono ammessi a far valere le loro ragioni sul ricavato con preferenza rispetto alle ipoteche iscritte posteriormente alla trascrizione dei diritti medesimi; in seguito all'estinzione del diritto, sono equiparati ai creditori privilegiati risultanti dai pubblici registri.
Si cancellano le confische ed i sequestri penali ordinari, ove non opponibili alla procedura[4].
Si cancellano le trascrizioni di domanda giudiziale (annotata di accoglimento) ex art.2901 c.c. e di sentenza di fallimento (ora liquidazione giudiziale[5])

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

N.B.: tutto ciò che non rientra nell'elenco del punto precedente non viene cancellato; ad es. non si cancellano: domande giudiziali proposte da terzi per l'accertamento del diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento, contratto preliminare, contratti di locazione, diritto di assegnazione della casa coniugale, vincoli di indisponibilità (istituiti mediante fondo patrimoniale, trust, ipotesi di cui all'art. 2645-ter)

CONCLUSIONI

Riportare evidenziato in rosso ESCLUSIVAMENTE:

1)valore di mercato;

2) valore in vendita forzata

ULTERIORI APPROFONDIMENTI SUI QUESITI.

È necessario indicare il giorno (o i giorni) in cui l'Esperto stimatore ha effettuato il sopralluogo presso

[4] Sulla competenza del G.E. a ordinare la cancellazione del vincolo penale inopponibile alla procedura, Cass. pen., sez. I, 11 novembre 2025, n. 36674, est. Magi.
[5] Solo nell'ipotesi in cui il bene ricadente nella massa sia stato comunque oggetto di esecuzione individuale o perché il curatore ha esercitato l'opzione di subingresso nel giudizio esecutivo pendente o perché esso è stato portato avanti dal creditore ex art.41 Tub.

l'immobile oggetto di esecuzione, specificando se ha avuto accesso a tutte le parti dell'immobile.

In relazione alla titolarità del bene, l'Esperto stimatore dovrà indicare se l'immobile pignorato è per l'intero di proprietà dell'esecutato o se lo stesso è titolare solo di una quota, evidenziando: i nomi dei comproprietari, le rispettive quote di appartenenza e se il bene giunge all'esecutato da successione *mortis causa*.

Nel caso di provenienza per successione *mortis causa,* l'Esperto stimatore dovrà indicare se risulta trascritto atto di accettazione dell'eredità da parte dell'esecutato o se vi è trascritto atto da cui si evince la volontà tacita dell'esecutato di accettare l'eredità (quale, ad esempio, l'iscrizione di ipoteca volontaria sull'immobile, trascrizione del contratto di locazione ultranovennale, accordo di divisione stragiudiziale, etc.).

In mancanza di trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dell'esecutato, previa interlocuzione con il custode giudiziario, l'Esperto stimatore dovrà immediatamente fermare il proprio lavoro di stima e avvertire il giudice con apposita comunicazione. Sul punto si ricorda che la trascrizione della dichiarazione di successione non equivale ad accettazione espressa o tacita dell'eredità e che l'iscrizione di ipoteca giudiziale non equivale ad accettazione tacita. In punto, nessuna valenza ha poi la voltura catastale a favore dell'esecutato chiamato all'eredità, posto che non è un atto trascrivibile.

In relazione allo stato patrimoniale dell'esecutato (celibe, nubile, vedovo, coniugato in regime di comunione legale dei beni e coniugato in regime di separazione dei beni), l'Esperto stimatore avrà cura di verificare tale circostanza al momento dell'acquisto del bene immobile pignorato.

In relazione agli identificativi catastali, l'Esperto stimatore dovrà verificare se gli stessi hanno subito variazione rispetto a quelli indicati nel pignoramento.

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ragione per cui, in linea generale, l'ufficio non rilascia nessuna autorizzazione al compimento di sanatorie e regolarizzazioni urbanistiche e/o edilizie e/o catastali.

Qualora lo stimatore, visto l'immobile e compiuti gli opportuni accertamenti, rilevi la necessità, al fine di rendere possibile e fruttuosa la vendita, di fare i suddetti interventi, redigerà quanto prima relazione informativa relativa agli interventi sopra indicati indirizzata al G.E., il quale, valutate tutte le circostanze del caso concreto e sentite le parti, se necessario, darà le indicazioni operative opportune.

L'Esperto stimatore dovrà, in apposita sezione della relazione, indicare la provenienza dell'immobile, specificando tutti gli atti che hanno comportato il trasferimento del diritto pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento. L'Esperto stimatore dovrà allegare alla perizia l'atto di provenienza.

L'Esperto stimatore dovrà inoltre elencare le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (che si ricordano essere ipoteche, pignoramenti, domande giudiziali, sequestri, provvedimenti di assegnazione della casa familiare al coniuge, locazioni ultranovennali ed altre) effettuate nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e successivamente allo stesso, fino al giorno di elaborazione della perizia, sia contro l'esecutato che contro gli eventuali comproprietari; si sottolinea che l'Esperto stimatore deve indicare, oltre ai riferimenti numerici dell'iscrizione/trascrizione e alla data, anche l'indicazione del soggetto contro e a favore del quale tali formalità sono state trascritte/iscritte. Sul punto si osserva che l'Esperto stimatore dovrà provvedere ad autonoma ispezione ipotecaria, non essendo sufficiente che lo stesso faccia affidamento alle ispezioni depositate con la certificazione notarile o con la documentazione ipocatastale ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

In apposita sezione della relazione, l'Esperto stimatore dovrà indicare lo stato, di diritto e di fatto, di occupazione dell'immobile (situazione giuridica diversa dalla proprietà). In particolare, l'Esperto stimatore indicherà eventuali titoli che giustificano l'occupazione dell'immobile da parte di terzi (contratti di locazione, di affitto, assegnazione della casa coniugale, ecc.). Se tali titoli hanno data certa (registrazione del contratto, trascrizione del provvedimento giudiziale) anteriore alla trascrizione del pignoramento, essi sono opponibili alla procedura[1].

In tal caso l'Esperto stimatore, dopo aver descritto tali circostanze e allegata la relativa documentazione, indicherà che l'immobile deve considerarsi *occupato con titolo opponibile* indicando il titolo giuridico di occupazione (locazione, etc.).

---

[1] In relazione alla opponibilità del provvedimento di assegnazione della casa familiare alla procedura esecutiva, questo G.E. aderisce all'interpretazione giurisprudenziale espressa dalla Corte di Cassazione con sentenza 20 aprile 2016, n. 7776 (sez. III), secondo cui tale titolo non è opponibile al creditore ipotecario con garanzia iscritta anteriormente alla trascrizione dell'assegnazione.

In assenza di titoli opponibili alla procedura che giustificano l'occupazione dell'immobile, bisogna distinguere il caso in cui l'immobile è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare (si ricorda che la presenza o meno del solo nucleo familiare non incide sulla disciplina, ciò che rileva è la presenza del debitore, da solo o con il proprio nucleo familiare), dal caso in cui l'immobile sia abitato da terzi.

Nel caso in cui l'immobile sia occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare (nel senso sopra precisato) la liberazione potrà effettuarsi solo tramite il deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, nel cui corpo sarà inserito anche l'ordine di liberazione (se non emesso precedentemente a causa della commissione delle violazioni di cui all'art.560 cpc).

Nel caso di occupazione di terzi con titolo non opponibile gli stimatori avranno cura di precisare lo stato dell'immobile come *occupato da terzi senza titolo opponibile* (con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva).

Nel caso di pignoramento di una sola quota di un immobile o di più immobili, l'Esperto stimatore, così come espressamente indicato nel modello della perizia summenzionato, dovrà indicare se il bene risulta "separabile in natura" oppure no (si rammenta anche in questa sede come la separabilità in natura ex art.600 cpc non coincida con la "non comoda divisibilità in natura" art.720 c.c (valutazione quest'ultima da compiersi comunque però all'interno della perizia in vista dell' introduzione del giudizio di divisione endoesecutiva, all'interno della stessa sezione relativa alla valutazione della "separabilità in natura", secondo il seguente ordine 1. "separabilità in natura";2. "comoda/non comoda divisibilità in natura). Nel caso in cui il bene possa essere separato in natura ex art.600 cpc o diviso ex art.720 c.c., deve essere sottolineato nella relativa voce (1."separabilità in natura" o 2. "comoda/non comoda divisibilità in natura) se sia necessario il frazionamento catastale e il relativo costo.

Sulla valutazione di separabilità in natura ex art.600 cpc

La separazione in natura ex art.600 cpc presuppone la concreta possibilità di stralciare una porzione materiale della massa indivisa di valore corrispondente alla quota spettante al debitore esecutato, lasciando inalterata la comunione tra gli altri contitolari. Tale possibilità va evidentemente valutata, oltre che sotto il profilo materiale (fruibilità del bene senza necessità di realizzare opere o costituire servitù) e giuridica (assenza di divieti di divisione/frazionamento previsti da PRG o convenzioni urbanistiche trascritte o divieti di lottizzazione), anche sotto il profilo della fruibilità commerciale della porzione "separabile". Con riferimento a quest'ultimo aspetto il perito indicherà se il valore della singola parte sia proporzionalmente uguale, inferiore o superiore a quella della quota ideale in caso di vendita dell'intero. La formazione della porzione attribuita al contitolare obbligato e la sua separazione dal resto del tutto dovrà dare vita, dunque, ad un bene autonomo e suscettibile di atti di disposizione. Si tratta dunque di una divisione parziale (c.d. a stralcio). Salvo quanto chiarito sinora, è invece possibile che nel formare la porzione materiale da assegnare all'esecutato l'esperto preveda il versamento in suo favore (mai a suo carico) di conguagli (con l'ulteriore effetto della iscrizione dell'ipoteca legale di cui all'art. 2817, n. 2, c.c., sulle quote rimanenti agli altri contitolari). I conguagli sono ammissibili solo ove limitati entro il massimo del 20 % del valore della quota

ideale del percettore del conguaglio[6]. Diversamente l'esperto concluderà per la non separabilità in natura. La separazione in natura è disposta dal G.E., su istanza del creditore pignorante o dei comproprietari e sentiti tutti gli interessati (art. 600, primo comma, c.p.c.). Ove la separazione sia disposta, il G.E. darà ordine all'esperto di procedere al frazionamento della porzione materiale individuata, se necessario. Per tale ragione è opportuno che l'esperto proceda da subito a verificarne la fattibilità presso gli uffici comunali ed a calcolarne i costi (in una voce separata rispetto a quella degli eventuali conguagli).

Se il giudizio di separazione in natura dovesse essere negativo, si passerà a quello di convenienza della vendita della sola quota ideale. Il perito terrà in considerazione a tal fine che la vendita di una quota

[6] In tal senso si veda Cassazione civile 21 maggio 2003 n. 7961, che ha ritenuto congrua la scelta del giudice di dichiarare indivisibile una massa in presenza di conguagli pari all'incirca al 30 % del valore della quota ideale

indivisa solitamente avviene a un prezzo inferiore rispetto al valore proporzionale della quota stessa, a causa della difficoltà per l'acquirente di esercitare diritti esclusivi sui beni, il valore della quota pignorata deve essere ridotto per riflettere la difficoltà e il minor interesse del mercato.

Sulla valutazione della comoda/non comoda divisibilità ex artt.720 e 1114 c.c.

Come accennato questa valutazione va inserita nella stessa sezione della prima (come punto 2) e verrà utilizzata dal G.E. in caso di introduzione del giudizio di divisione endoesecutiva.

La differenza rispetto a quella precedente è rappresentato dalla circostanza che in questo caso la comunione deve essere sciolta per intero. Dunque l'esperto deve valutare la possibilità di formare non due porzioni materiali, come nel giudizio di separazione in natura (quella dell'esecutato e quella dei contitolari che restano in regime di comunione), ma tante porzioni quanti sono i contitolari.

Di seguito vengono esposti i criteri che devono essere applicati dall'esperto per esprimere la valutazione di comoda/non comoda divisibilità.

A tal proposito giova rammentare come quanto alla formazione delle porzioni, si individua ai fini dell'indivisibilità un criterio composito, che tiene conto del profilo strutturale e di quello economico-funzionale ed è rimesso all'apprezzamento del giudice del merito[7].

In particolare la nozione di comoda divisibilità viene ricostruita attingendo al parametro normativo dell'art. 720, dettato in tema di divisione ereditaria, ma utilizzabile nella comunione ordinaria per effetto del rinvio contenuto nell'art. 1116 c.c..

Essa presuppone che l'idoneità funzionale della cosa da dividersi possa essere conseguita con spese non rilevanti e senza notevole pregiudizio per l'originario valore economico [8]

La divisibilità dei beni immobili non può essere sostenuta soltanto in base al dato formale della distinta indicazione catastale, ma va accertata alla stregua di criteri obiettivi di natura economica e funzionale.

Il concetto di comoda divisibilità postula, sotto l'aspetto strumentale, la possibilità di un materiale frazionamento della cosa e quella di un frazionamento che non provochi un notevole deprezzamento del bene comune rispetto alla sua utilizzazione e che consenta la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da eccessivi pesi, servitù[9] e limitazioni (C. 7083/1995; C. 5133/1995) e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto al valore dell'intero (C. 2117/1995; C. 8201/1990; C. 1104/1990).

Giova poi segnalare come sia in dottrina che in giurisprudenza sussista contrasto circa la necessità di riferire il giudizio di indivisibilità di cui all'art. 720 c.c. al singolo bene (Cassazione civile 17 luglio 1952 n. 2231,) ovvero, con opinione che questo G.E. ritiene di dover condividere, alla massa dei beni da dividere in rapporto al numero dei condividenti (come sostiene Cassazione civile 22 gennaio 1968 n. 160 e, da ultimo, Cassazione civile 22 novembre 2000 n. 15105, che privilegia la tesi che mira ad evitare eccessivi frazionamenti dei beni, e riconosce la validità di un progetto di divisione che preveda la formazione di quote con beni distinti, sempre che le quote stesse abbiano una composizione omogenea).

Proprio sulla nozione di "composizione omogenea" occorre rammentare come essa debba intendersi come riferita alle sole tre categorie legali dei beni immobili, mobili e dei crediti, senza che assumano rilievo altre sotto-distinzioni, come quella fra immobili urbani e non urbani o fra terreni e fabbricati (in tal senso Cass. 9 ottobre 1971 n. 2813, Cass. 6387/1980 e Cass. 16955/2008).

I conguagli sono ammissibili solo ove limitati entro il massimo del 20 % del valore della quota ideale del percettore del conguaglio[10].

In sintesi, a fronte di beni non comodamente divisibili in natura (cioè tramite frazionamento delle singole unità[11]) o addirittura assolutamente indivisibili (per contratto,volontà testamentaria, autorizzazione giudiziale o per legge)[12] occorre distinguere:

1) se la comunione ha ad oggetto un solo bene, il giudizio è certamente di indivisibilità[13];

[7] In giurisprudenza di recente si veda Cassazione civile sez. II, 24 novembre 1998, n. 11891, nonchè Cassazione civile sez. II, 3 aprile 1999, n. 3288

[8] C. 2117/1995; sul costo delle opere necessarie al frazionamento, C. 7083/1995 e C. 3635/2007.

[9] Attuando la divisione con attribuzioni di immobili ai condividenti il giudice può imporre la formazione di servitù necessarie per rendere gli immobili comodamente divisibili (ed ammissibili se non eccessivamente gravose) , che in tal caso sorgono secondo lo schema della costituzione per destinazione del padre di famiglia (C.civ. 2000/12950).

[10] V. nota 6.

[11] Secondo i parametri indicati precedentemente.

[12] Cass. civ. n. 3635/2007

[13] C.civ. 77/5271

2) se la comunione ha ad oggetto più beni, occorre valutare la possibilità di prevedere dei conguagli che però non siano di entità tale da snaturare l'operazione divisionale[14], se essi superano tale soglia, i beni sono da considerare non comodamente divisibili.

Al fine di verificare l'assenza di divieti di divisione, è essenziale che il perito proceda ad accedere presso gli uffici competenti, acquisendone il parere e, in ogni caso, i PRG e le relative varianti, le convenzioni urbanistiche e di lottizzazione. Si segnala la rilevanza penale della violazione del divieto di lottizzazione abusiva.

Sulla formazione dei lotti.

Nel caso in cui vi siano più beni pignorati, l'Esperto stimatore potrà procedere alla divisione in lotti del compendio, avuto riguardo alla propria sensibilità, perizia e condizioni del mercato. In questa evenienza l'Esperto stimatore redigerà un'unica perizia distinta per sezioni, ognuna autonoma ed esaustiva (si utilizzerà il modello standard summenzionato), salva la redazione del paragrafo unico per tutti i lotti denominato "*Conclusioni"* . La divisione in lotti, in linea generale, è possibile anche ove sia necessario provvedere al frazionamento catastale. Tuttavia è necessario in questo caso computarne i costi e, dunque, considerare la convenienza economica di questa soluzione. Nel valutare inoltre se sia più conveniente formare uno o più lotti l'esperto applicherà come criterio di confronto tra le varie soluzioni le Linee Guida summenzionate. Preliminare a tale attività è la verifica dell'esistenza di divieti di lottizzazione o di vincoli di indivisibilità, come già indicati nel paragrafo precedente.

Beni facenti parte di un condominio

In caso di bene pignorato facente parte di un condominio, l'Esperto stimatore dovrà indicare il nome dell'amministratore di condominio e l'ammontare delle spese condominiali insolute per il biennio anteriore alla stima, acquisendone l'attestazione dall'amministratore. Detta voce non va decurtata dal valore di stima. L'esperto acquisisce altresì l'attestazione da parte dell'amministratore delle spese ordinarie annuali.

Varie

Si invitano gli Esperti stimatori a segnalare tempestivamente al giudice la soggezione dell'immobile pignorato alla disciplina in tema di edilizia convenzionata (l. n. 178/2020, art. 1, commi 376 e 377) e ad attendere le istruzioni del giudice per il prosieguo delle operazioni di stima.

L'esperto non redige l'attestato di prestazione energetica (v. sezione «Prestazione energetica»).

Lo stimatore depositerà quale allegato *sub* 1 della propria perizia copia della stessa in formato privacy (senza indicazione del nome del debitore), necessaria al fine della pubblicazione dell'elaborato peritale.

Si precisa, infine, che lo stimatore partecipa all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E. (decreto di nomina, n. 14; art. 173-bis, quarto comma, disp. att. c.p.c.).

Relazione di stima. Allegati.

Si rinvia, per una analitica descrizione degli allegati alla relazione di stima, alla normativa in vigore.

Vengono di seguito riportati i documenti di maggiore rilevanza che debbono essere acquisiti dall'esperto: l'estratto storico del catasto, i certificati ipotecari relativi ai comproprietari non esecutati in caso di pignoramento di quota ideale o di bene in comunione legale,il primo titolo di provenienza oltre il ventennio, il certificato di esistenza in vita e la visura camerale storica dell'esecutato, il certificato di esistenza in vita e la visura camerale storica dei titolari di diritti reali di godimento, le acquisizioni documentali funzionali alle verifiche ex art. 1, commi 376-377, l. n. 178/2020 (convenzioni+note di trascrizione delle convenzioni+prova di erogazione di somme di provenienza pubblica[15]), documentazione funzionale alla verifica dell'esistenza della prelazione legale per gli immobili oggetto di

[14] Cassazione civile 21 maggio 2003 n. 7961

[15] Non sono considerati tali le decurtazioni sugli oneri, come quelli previsti dalle c.d. convenzioni Bucalossi.

dichiarazione d'interesse culturale (dichiarazione e relativa trascrizione)[16], i titoli edilizi[17], copia del certificato di agibilità o della segnalazione certificata per l'agibilità[18], per i terreni, il certificato di destinazione urbanistica aggiornato (in corso di validità), le planimetrie catastali, i documenti relativi allo stato di detenzione o possesso dei luoghi, i documenti relativi all'accertamento della presenza di usi civici[19], censi e livelli,

Si ricorda che è necessario che siano allegate almeno 15 fotografie indicative dell'interno e 8 dell'esterno dell'immobile di buona qualità e in un formato elettronico non eccessivamente "pesante" al fine di permettere una migliore commerciabilità dell'immobile.

Sugli usi civici.

rilevato come con sentenza119/2023 la Corte Costituzionale abbia così disposto "dichiara l'illegittimità costituzionale dell'art. 3, comma 3, della legge 20 novembre 2017, n. 168 (Norme in materia di domini collettivi), nella parte in cui, riferendosi ai beni indicati dall'art. 3, comma 1, non esclude dal regime della inalienabilità le terre di proprietà di privati, sulle quali i residenti del comune o della frazione esercitano usi civici non ancora liquidati"; ritenuto come, pertanto, alla luce di tale pronunzia debbano stimarsi pignorabili i beni gravati da usi civici indicati dall'art. 3, comma 1, legge 20 novembre 2017, n. 168 rappresentati dalle terre di proprietà di privati, sulle quali i residenti del comune o della frazione esercitano usi civici non ancora liquidati, mentre debbono stimarsi impignorabili le altre categorie di usi civici. Dispone che i periti precisino in sede di redazione della perizia se gli usi civici eventualmente individuati rientrino nella prima categoria (terre di proprietà di privati, sulle quali i residenti del comune o della frazione esercitano usi civici non ancora liquidati) o in altra categoria di uso civico. Ove ricorra la prima ipotesi i periti procederanno a detrarre i costi di affranco dal valore di stima. Ove ricorra la seconda ipotesi i periti procederanno a segnalare l'impignorabilità del bene immobile.

EDILIZIA ECONOMICO-POPOLARE O EDILIZIA AGEVOLATA:CONVENZIONI, OPPONIBILITA' DELLE CLAUSOLE E CRITERI DI CALCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE.

Nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base delle acquisizioni documentali effettuate dall'esperto stimatore e delle produzioni documentali delle parti, risultino realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse

[16] L'esperto stimatore, ove si trovi innanzi ad un immobile che abbia caratteristiche tali dal lasciar presumere che possa essere stato oggetto di dichiarazione d'interesse storico-culturale, dovrà effettuare le visure ipotecarie ben oltre il ventennio al fine di verificare se sia mai stato trascritto il provvedimento amministrativo di cui all'art. 13, d.lgs. n. 42/2004 e, in caso affermativo, acquisirne copia e produrlo quale allegato alla perizia di stima

[17] In caso di smarrimento da parte dell'amministrazione, il Comune dovrà consacrare la dichiarazione di smarrimento o di distruzione in una certificazione (che il perito inserirà tra gli allegati). Deve poi stimarsi incompleta la perizia ove l'esperto si limiti a segnalare che, sulla base delle dichiarazioni rilasciate da parte venditrice nell'atto di provenienza del bene, l'immobile risulti essere stato costruito prima del 1967 (non essendo esse coperte quanto al loro contenuto intrinseco da pubblica fede). Detta dichiarazione del venditore deve allora essere avvalorata (o confutata) dal perito tramite rilievi ulteriori (come, ad esempio, l'acquisizione di fotografie aeree storiche dell'area).

[18] In sua mancanza l'esperto dovrà indicare le condizioni al ricorrere delle quali potrà essere rilasciata l'agibilità dell'immobile (precisando dunque se esse siano già presenti o postulino l'esecuzione di opere, il cui costo andrà defalcato dal valore di stima, salvo quanto previsto nel testo per gli interventi che sconfinano nella ristrutturazione edilizia).

[19] È poi possibile che l'interrogazione presso gli uffici competenti non dia frutti, perché l'ufficio regionale non ha svolto alcuna attività di verifica. In questo caso, pur non essendo possibile sostituirsi agli uffici competenti, pare opportuno che il perito svolga comunque un'indagine volta ad accertare la possibile esistenza di un uso civico. Si ricorda come con sentenza n. 119 del 2023 la Consulta ha stabilito che "La previsione della inalienabilità delle terre di proprietà privata gravate da usi civici, introdotta dalla legge n. 168 del 2017, si pone in contrasto con gli artt. 3 e 42, secondo comma, Cost."
Ne discende come oggi debbano stimarsi alienabili (e dunque anche pignorabili) le terre di proprietà privata gravate da usi civici.

Quanto alla metodologia da utilizzare, linee guida utili possono essere tratte dalla circolare 1/1994, emanata nel settembre 1994 dall'Assessorato all'Agricoltura della Regione Lazio, redatta dall'arch. Zannella

pubbliche l'esperto stimatore segnalerà al custode nominato il dovere di evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura la necessità, al fine di fare procedere l'esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti [Comune e ente erogatore del finanziamento] per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376 e 377 L. 178/2020.

Ove ricorrano i summenzionati presupposti e dette clausole siano state oggetto di trascrizione (anche nel quadro D della nota) in data anteriore al pignoramento/ipoteca, trova dunque applicazione l'art. 1, commi 376 e 377, della legge 30 dicembre 2020 n. 178. Pertanto le clausole in esse contenute (quali il prezzo massimo di cessione, i divieti di alienazione o le limitazioni soggettive) operano nella vendita forzata, ove la loro efficacia non sia cessata. L'esperto stimatore ed il custode segnalano tale circostanza senza ritardo al G.E.

Ove non trovi invece applicazione l'art. 1, commi 376 e 377, della legge 30 dicembre 2020 n. 178, ma dette clausole siano state comunque oggetto di trascrizione (anche nel quadro D della nota) in data anteriore al pignoramento/ipoteca, la loro efficacia torna ad operare in caso di futura alienazione da parte dell'aggiudicatario. In questa ipotesi sarà necessario riportare nella descrizione inserita nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita la presenza di detti vincoli (precisandone l'estensione, la durata e la tipologia). In ogni caso il Giudice dell'Esecuzione deve verificare che non sussista un rischio concreto di lottizzazione abusiva per effetto dell'acquisto da parte di un soggetto privo dei necessari requisiti soggettivi. A tal fine l'esperto stimatore interpella i pubblici uffici competenti, onde acquisirne il parere su tale specifica circostanza.

Gli alloggi edificati nell'ambito di piani per l'edilizia economico popolare possono essere ceduti, attraverso convenzione pubblica, in piena proprietà, in presenza di Piano Pluriennale di attuazione comunale, o in diritto di superficie se il comune ne è privo.

Antecedentemente al 1992, nelle convenzioni pubbliche per la realizzazione di PEEP (piani per l'edilizia economico popolare) si applicava l'art. 35 della L. 865/'71 che prevedeva, ai commi dal quindicesimo al diciannovesimo (per gli alloggi costruiti su aree cedute in proprietà), il divieto di vendita degli immobili (assoluto per dieci anni dal rilascio della licenza di abitabilità e, fino al ventesimo anno, consentito solo a favore di soggetti in possesso dei requisiti) e un vincolo sul prezzo massimo di cessione, la cui violazione era sanzionata con nullità parziale della pattuizione difforme e sostituzione legale del prezzo eccedente.

Il prezzo massimo di cessione è quello determinato, o determinabile secondo i criteri fissati, nella convenzione con il comune: art. 35, ottavo comma, lett. e), l. 22 ottobre 1971, n. 865, per gli alloggi su aree in diritto di superficie; art. 35, tredicesimo comma, l. 865/1971 e art. 8 l. 28 gennaio 1977, n. 10, per le aree cedute in proprietà dopo il 15 marzo 1992 e per l'edilizia convenzionata. Per gli alloggi su aree cedute in proprietà con convenzioni anteriori, si verifichi il regime dei previgenti commi dal quindicesimo al diciannovesimo dell'art. 35 (prezzo fissato dall'ufficio tecnico erariale). In mancanza di qualsiasi clausola sul prezzo o sui criteri non sussiste vincolo di prezzo (Cass., ord. 5 gennaio 2024, n. 377), e l'esperto lo dichiarerà espressamente. Le convenzioni recano, di regola, anche i vincoli convenzionali (limiti di reddito, residenza etc.) per la cessione all'acquirente.

In questo caso la stima dovrà tenere conto del prezzo massimo di cessione aggiornato all'indice dei prezzi al consumo, con le decurtazioni per vetustà e per stato di conservazione e manutenzione, secondo i coefficienti degli artt. 20 e 21 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (abrogati dall'art. 14, comma 4, l. 9 dicembre 1998, n. 431, e qui richiamati come meri parametri di calcolo), salvo che la convenzione o la delibera comunale prevedano criteri di aggiornamento diversi, che prevalgono.

La Legge n. 179 del 17 febbraio 1992, Legge Ferrarini-Botta, ha abrogato (art. 23, comma 2) i commi dal quindicesimo al diciannovesimo dell'articolo 35, L. 865/71, facendo venire meno sia i vincoli di alienazione e di prezzo massimo di cessione, sia la conseguente sanzione della nullità. Le convenzioni pubbliche stipulate dopo tale data potrebbero non recare il prezzo massimo di cessione .

La Corte di Cassazione, con l'Ordinanza n. 377 del 5 gennaio 2024, afferma la non soggezione degli alloggi cc. dd. PEEP in diritto di superficie al vincolo di prezzo massimo di cessione di cui all'art. 35 co. 8. Legge n. 865/1971, ove la convenzione non indichi i criteri per l'individuazione di tale prezzo massimo di cessione.

Il costo di costruzione determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata (art. 4, primo comma, lett. g), l. 5 agosto 1978, n. 457; art. 16, comma 9, d.P.R. 380/2001) è un parametro per il calcolo del contributo di costruzione e non costituisce, di per sé, il prezzo massimo di cessione: l'esperto vi fa riferimento solo se la convenzione vi rinvia.

Ove non sussista alcun vincolo di prezzo, l'immobile si stima a valore di mercato, salvi gli altri vincoli convenzionali eventualmente opponibili.

In merito all'affrancazione dai vincoli convenzionali, si dovrà menzionare se vi è la possibilità o meno di svincolare il bene dal prezzo massimo di cessione e di locazione, per avere la possibilità di rivendere l'immobile o concederlo in locazione a prezzo di mercato. Normative di riferimento: leggi n. 167/1962 e n. 865/1971; art. 31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater, l. 23 dicembre 1998, n. 448 (in pendenza della rimozione dei vincoli, il trasferimento non produce effetti per la differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato); d.m. (Ministro dell'economia e delle finanze) 28 settembre 2020, n. 151.

L'immobile dovrà in fine essere stimato su superficie convenzionale ovvero la superficie dell'immobile ponderata come esposto a seguire.

Se la convenzione esprime il prezzo per metro quadrato senza definire la superficie, questa sarà la superficie complessiva determinata secondo le definizioni dei decreti del Ministro dei lavori pubblici sui limiti massimi di costo per l'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata applicabili all'intervento: d.m. 26 aprile 1991, art. 1, lett. d)-g) (G.U. n. 116 del 20.5.1991), per gli interventi finanziati con ripartizioni anteriori alla delibera CIPE 21.12.1993; d.m. 5 agosto 1994, art. 6 (G.U. n. 194 del 20.8.1994), recepito nel Lazio con D.G.R. n. 9678/1996 e n. 93/1997, per quelli successivi. Superficie utile abitabile (Su): superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre; superficie non residenziale (Snr): logge, balconi, cantinole e soffitte, nonché androne d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche e altri locali a servizio della residenza, al netto dei muri; superficie parcheggi (Sp): autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Per le nuove costruzioni Sc = Su + 60% (Snr + Sp); per gli interventi di recupero, Snr e Sp si computano per intero (recupero primario) o al 70% (recupero secondario). Le superfici non residenziali e i parcheggi comuni all'organismo abitativo si attribuiscono all'alloggio pro quota millesimale. Se la convenzione definisce la superficie in altro modo, prevale la convenzione.

Tivoli, 11 ottobre 2026

Il Coordinatore delle Esecuzioni Immobiliari

Dott. Francesco Lupia