



**TRIBUNALE DI LIVORNO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI**

**DIRETTIVE PER GLI ESPERTI STIMATORI E LINEE GUIDA PER L'UTILIZZO  
DELLA BANCA DATI DEGLI IMMOBILI AGGIUDICATI**

**(Ottobre 2023)**

**1. Premessa**

Le procedure esecutive e concorsuali devono svolgersi secondo criteri di **efficienza e rapidità**.

L'insieme di questi due fattori incide in maniera positiva in termini generali per l'economia nazionale, laddove il rapido svolgimento della procedura ed un congruo prezzo di aggiudicazione dell'immobile incidono in via diretta sulle prospettive di futuri investimenti sia da soggetti nazionali che internazionali, per il determinarsi di una affidabilità del sistema economico nazionale, nonché in via indiretta per le entrate fiscali derivanti dal trasferimento, ed in termini puntuali per il maggior soddisfacimento delle ragioni creditorie del procedente ed eventualmente degli intervenuti (o dei creditori nelle procedure concorsuali) e per una sostanziale esdebitazione dell'esecutato o del fallito, dovute sia alla vendita a prezzi più alti che alle minori spese di procedura.

Inoltre, una vendita nella quale il differenziale tra il valore di mercato ed il prezzo di aggiudicazione sia limitato, incide in maniera contenuta sul mercato immobiliare in generale.

**2. La figura dell'esperto stimatore**

Questi criteri di efficienza e rapidità si concretizzano per l'esperto stimatore nello svolgimento di attività che vanno ad incrociare anche aspetti giuridici delicati e ad esprimersi in valutazioni dalle quali deve trasparire il criterio logico e metodologico che lo ha portato a determinare un certo prezzo, con procedure comunque ripetibili quali quelle indicate dagli Standard Nazionali ed Internazionali di Valutazione. Deve quindi essere un soggetto veramente "esperto" della materia, il che comporta formazione continua e specialistica.

La valutazione certa e affidabile non si limita solo alla determinazione del valore di mercato, ma si estende anche alla sua correzione come previsto dall'art. 568, comma 2, c.p.c. per quella che le «*Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili*» redatte da A.B.I. definiscono «*valore di mercato con assunzione*» ma che più comunemente viene indicato come prezzo base d'asta.

**3. La determinazione del valore di mercato**

Nel determinare il valore di mercato, lo stimatore:

- a) deve specificare il procedimento di valutazione adottato, in particolare:
- enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti,
  - rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima,

-motivando tutti gli elementi ed i parametri di riferimento che in via principale dovranno essere determinati,

- reperendo i dati da compravendite di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da valutare,

b) esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti, preferibilmente con i procedimenti illustrati dagli standard nazionali ed internazionali di valutazione.

In via secondaria, potranno essere utilizzati anche extra-dati (quali ad esempio gli annunci immobiliari) ed in questo caso lo stimatore dovrà fornire le dovute giustificazioni al loro uso, mettendo in evidenza le possibili criticità derivanti da essi.

In ogni caso, non sono ammesse valutazioni fondate su mere formule di stile quali “in base alla propria esperienza”, “in base alla documentazione acquisita”, “da ricerche di mercato” o simili nonché quelle basate su quotazioni derivanti da listini immobiliari o dall’O.M.I.

In via preliminare, l’esperto dovrà procedere alla stima in modo da ottenere il risultato più conveniente per la procedura provvedendo, ove opportuno, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale.

#### **4. La determinazione del prezzo base d’asta**

Il valore di vendita forzata è così definito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione “... *la somma ottenibile per l’immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l’immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato. .... Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore. In tal caso il valutatore non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto*”.

Quindi le assunzioni speciali da applicarsi sono quelle derivanti da fattori oggettivi quali:

- a) l’assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) la rigidità dei tempi di pagamento del residuo prezzo nella vendita all’asta;
- c) la rigidità delle modalità del trasferimento;
- d) la dilatazione dei tempi, più o meno lunghi, per la presa di possesso del bene aggiudicato rispetto al versamento del prezzo;
- e) la mancanza di trattativa sul prezzo richiesto e la modalità di vendita competitiva che prevede un sistema di offerte in aumento;

Come rendere in forma economica queste assunzioni sono le stesse “Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili” redatte dall’ABI (al punto 3.1) a precisarlo: “*Nell’applicazione del calcolo del “valore di mercato” con l’assunzione - come sopra evidenziata e motivata - il perito (valutatore immobiliare) deve considerare tale circostanza attraverso una correzione dei prezzi marginali delle caratteristiche prese in esame con una ponderazione dei saggi di capitalizzazione e/o canone di locazione e dei costi, tenendo conto, laddove risulti possibile:*

- i. dei dati immobiliari (prezzi e caratteristiche) di beni venduti con le medesime procedure;*
- ii. delle risultanze e degli andamenti delle compravendite;*
- iii. delle indagini statistiche svolte sulle vendite giudiziarie (singolo Tribunale oppure nazionali);*
- iv. degli elementi desumibili dal Tribunale in oggetto (tempi di vendita, ecc.);*
- v. delle condizioni che modificano le situazioni indicate nella definizione di valore di mercato.*

*In ogni caso il “valore di mercato “con assunzione” non può essere determinato con una semplice (e senza motivazione) decurtazione percentuale del “valore di mercato” nel libero di mercato.”*

## **5. La Banca dati degli immobili aggiudicati**

In ossequio all’indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. hanno dato vita al progetto “**BANCA DATI DEGLI IMMOBILI AGGIUDICATI**”, con il contributo tecnico del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Livorno, finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d’asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.

L’azione dell’esperto, una volta individuato il valore di mercato e determinate le spese, di cui all’art. 568 c.p.c., oggettivamente interessanti gli immobili staggiti (spese per regolarizzazioni, debiti condominiali, affrancazioni di censi e livelli), dovrà focalizzarsi su tre punti:

- possibilità di confronto diretto con immobili aggiudicati appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello da stimare (UNI Pdr 53:2019);
- possibilità di accedere a dati statistici degli immobili aggiudicati, sia a dati massivi che a dati filtrati per sottocampioni;
- eventuale verifica con procedimento analitico-finanziario.

Accedendo all’area riservata del portale [www.procedure.it](http://www.procedure.it) “cliccando” sul pulsante "Magistrati e Professionisti" presente in home page ed inserendo le proprie credenziali personali ottenute dal servizio previa propria attivazione sul portale, l’esperto tramite la voce “**ricerca**” presente nella sezione “**Beni comparabili**”, in prima analisi, dovrà verificare la presenza in zona, rispetto al bene da valutare, di immobili comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, scegliendo gli elementi di selezione previsti per la localizzazione (macroarea, indirizzo del bene da stimare, raggio di azione della ricerca dall’indirizzo), per la metodica di stima, per Catasto (tipo e categoria), per tipologia (destinazione e dimensione), per intervallo di prezzo (di stima e/o di aggiudicazione) e per data di stima.

Qualora la ricerca dia riscontro positivo (visualizzabile su mappa e su elenco) l’esperto provvederà a verificare la compatibilità di ciascun comparabile con il bene da stimare e, per determinare il prezzo base d’asta, procederà alla stima per confronto preferibilmente con metodiche pluriparametriche (MCA, Sistema di Stima).

Qualora la ricerca di beni direttamente comparabili dia riscontro negativo, sia per numero di immobili che per caratteristiche non conciliabili con il bene da stimare, ovvero la stima effettuata come sopra abbia dato come risultato del confronto una divergenza tra i prezzi corretti superiore al 10-15%, l’esperto procederà ad una verifica più ampia della presenza di beni comparabili, attraverso una selezione per localizzazione (Macroarea o Comune), per metodica di stima, per catasto e per tipologia.

Il risultato della ricerca produrrà un elenco dal quale si può trarre direttamente la differenza percentuale sia tra il prezzo base dell'asta nella quale è avvenuta l'aggiudicazione ed il valore di mercato stimato, sia tra il prezzo di aggiudicazione e lo stesso valore di mercato stimato.

Tale elenco dovrà essere composto da un numero minimo di 8-10 comparabili; qualora la ricerca fornisse un risultato, in numero di comparabili, inferiore o nessun comparabile, la stessa dovrà essere allargata, riducendo gli elementi di selezione fino a che non si raggiunga quel numero minimo di comparabili sopraindicato.

Il dato da assumere nel caso di confronto diretto sarà quello più alto tra il prezzo di aggiudicazione ed il prezzo base dell'asta nella quale il bene è stato aggiudicato, mentre per un confronto di tipo statistico, il dato da assumere sarà la media delle percentuali più alta tra la divergenza tra valore di mercato e prezzo di aggiudicazione o valore di mercato e prezzo base dell'asta nella quale il bene è stato aggiudicato.

Tutti i valori e prezzi presi a riferimento devono essere al lordo delle spese ex art. 568 c.p.c., delle quali si terrà conto solo all'esito della determinazione del prezzo base d'asta come sopra esposto.

Il risultato ottenuto dalla consultazione della Banca Dati potrà essere oggetto di un'ulteriore verifica, qualora l'esperto ritenga non soddisfacente per il bene da stimare il risultato conseguito, attraverso la determinazione del prezzo base d'asta con procedimento analitico-finanziario che tenga conto del tempo che potrà trascorrere tra la stima, l'aggiudicazione e la presa in possesso e, di conseguenza, quanto ciò vada ad incidere sul valore di mercato (a titolo di esempio: mancato guadagno sulla somma investita, ammortamento per vetustà, mancata riscossione di ipotetico affitto, mancata garanzia del bene, ecc.), traducendo il risultato in una percentuale da confrontare con quella ottenuta dalla consultazione della banca dati; l'applicazione di questa percentuale anziché quella derivata dalla consultazione della Banca Dati dovrà essere motivata.

Ove l'esperto non sia già in possesso delle credenziali personali per l'accesso alla piattaforma [www.procedure.it](http://www.procedure.it), potrà ottenerle direttamente dall'home-page del sito [www.procedure.it](http://www.procedure.it) tramite il pulsante "Richiedi l'attivazione" inserendo i propri dati anagrafici e i riferimenti di una procedura per la quale è stato nominato.

#### **6. Il popolamento della Banca dati degli immobili aggiudicati (la compilazione della tabella)**

La Banca dati viene alimentata dalle schede che dovranno essere compilate dagli esperti stimatori a compimento del proprio mandato, effettuando l'accesso all'area riservata del portale [www.procedure.it](http://www.procedure.it) tramite le proprie credenziali personali.

In particolare, la compilazione della scheda avverrà tramite la voce "**inserimento**" della sezione "**Beni comparabili**", seguendo le istruzioni presenti sul manuale d'uso scaricabile dal menu "Guide" alla voce "Beni comparabili".

All'interno dell'area sarà possibile creare procedure selezionando, dal menu "Gestione Procedure", la voce "Nuova procedura" oppure operare su una procedura già presente, selezionando dal medesimo menù a tendina "Gestione procedure", la voce "Beni comparabili".

Per ulteriori chiarimenti sull'utilizzo del portale Procedure.it è possibile contattare la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. all'indirizzo mail [staff@procedure.it](mailto:staff@procedure.it) o al n. 0586-20141.

La compilazione delle schede avviene in due fasi: nella prima fase, l'esperto fornirà tutti i dati necessari alla segmentazione del mercato immobiliare e tutte le informazioni, sia per il fabbricato di cui il bene fa parte che per l'unità immobiliare in sé, necessarie ad individuarne le caratteristiche, le dotazioni, lo stato manutentivo e la consistenza, nonché la data e la metodica di stima, il valore di mercato stimato, i costi per regolarizzazioni e per debiti condominiali ed il prezzo base d'asta determinato.

Una volta compilata ed ultimata la scheda, la stampa in formato .pdf della stessa dovrà essere allegata tra i documenti depositati a corredo della relazione di stima.

Una seconda fase riguarderà i dati della vendita che andranno immessi compilando la seconda parte della scheda. A tal proposito, il Professionista Delegato alla vendita ovvero il Curatore o il Liquidatore nelle procedure concorsuali sono chiamati a trasmettere prontamente (al massimo entro 10 gg dalla vendita) i dati all'esperto per dar modo di portare a conclusione la compilazione della scheda e di conseguenza alimentare la Banca dati.

Tale comunicazione fornisce altresì all'esperto i dati per poter richiedere la quota di compenso a titolo definitivo che, come è noto, è legata (ai sensi dell'art. 161 bis disp. att. c.p.c.) al prezzo di aggiudicazione; alla richiesta di liquidazione definitiva dovrà essere allegata la stampa in formato .pdf della scheda completa dell'immobile.

## **7. Periodo transitorio**

Nella fase iniziale, per poter rendere operativa in tempi rapidi la Banca Dati, accedendo all'area riservata del portale **www.procedure.it** e procedendo come indicato al precedente punto 6, gli esperti stimatori che hanno prestato la loro opera nelle procedure esecutive o concorsuali, sono chiamati alla compilazione delle schede di quegli immobili da loro stimati, anche in anni precedenti, ma **aggiudicati a partire dal 1° gennaio 2022**, con i dati relativi al segmento di mercato e caratteristiche e con quelli relativi alla vendita.

Successivamente, di volta in volta che saranno aggiudicati quei beni già oggetto di perizia immobiliare, l'esperto provvederà a compilare la scheda la cui stampa dovrà essere allegata alla richiesta di liquidazione definitiva dei compensi.

## **8. Allegati**

Al fine di agevolare l'attività dell'esperto, rendere omogeneo il lavoro degli stimatori e più facilmente fruibile il loro lavoro da parte dei giudici e degli altri soggetti interessati si allegano alle presenti direttive:

- A) **Vademecum** contenente la descrizione delle attività che l'esperto è tenuto a compiere nello svolgimento del suo incarico con relativi allegati
- B) **Modello di perizia** da seguire necessariamente nell'elaborato che verrà depositato sia telematicamente che in forma cartacea con relativi allegati
- C) **Criteri di liquidazione** del compenso e i fogli Excel di calcolo del compenso

D) **Istruzioni tecniche** per il deposito telematico e il popolamento della banca dati

### **9. Supporto tecnico**

Poiché la funzionalità della banca dati richiede la fattiva collaborazione degli esperti stimatori, dovrà essere posta massima attenzione nella compilazione e nell'inserimento delle schede e dunque dovranno essere seguite pedissequamente le istruzioni di compilazione e di uso.

In caso di problemi di funzionamento è comunque possibile rivolgersi al personale di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. per ottenere supporto tecnico.

*Il Presidente della sezione civile e  
Giudice delle procedure concorsuali*  
**DOTT. GIANMARCO MARINAI**

*Il Giudice delle esecuzioni*  
**DOTT.SSA EMILIA GRASSI**