

Delega al notaio e stima degli immobili pignorati

Giovanni Arieta *

SOMMARIO: 1. L'esperto e gli "altri ausiliari" del giudice di cui all'art. 68 c.p.c. Le "operazioni" che possono essere affidate all'esperto. – 2. La nomina dell'esperto. – 3. Il giuramento dell'esperto. – 4. Le operazioni dell'esperto ed il rispetto del contraddittorio. Possibilità di nomina di consulente di parte. – 5. Criteri di stima. – 6. Il compenso. – 7. Valutazione giudiziaria della stima. – 8. Premesse. Natura della delega ed inquadramento del notaio delegato. – 9. Il nuovo art. 591 *bis*: la determinazione del valore dell'immobile anche tramite l'ausilio di un esperto nominato dal giudice. Rapporti tra notaio ed esperto. – 10. Analisi di singoli problemi applicativi. Il "tempo" della nomina dell'esperto. – 11. *Segue*. L'organo davanti al quale l'esperto deve prestare il giuramento. – 12. *Segue*. La liquidazione del compenso a favore dell'esperto.

1. L'ESPERTO E GLI "ALTRI AUSILIARI" DEL GIUDICE DI CUI ALL'ART. 68 C.P.C. LE "OPERAZIONI" CHE POSSONO ESSERE AFFIDATE ALL'ESPERTO

La disciplina degli ausiliari del giudice, contenuta nel titolo I del libro I del c.p.c., dedicato agli "Organi giudiziari" (il cui capo III è intitolato "Del consulente tecnico, del custode e degli altri ausiliari del giudice") si fonda sulla distinzione tra gli ausiliari cc.dd. tipici (consulente tecnico: artt. 61-64; custode: artt. 65-67) e gli "altri ausiliari" (art. 68) ed è espressione della concezione "ristretta" della categoria degli ausiliari, riservando la legge tale qualifica a quei soggetti che vengono incaricati di una funzione pubblica nel processo sulla base di provvedimento del giudice, il quale, con l'atto di nomina dell'ausiliare, decide di integrarsi limitata-

* Professore Associato di Diritto processuale civile nell'Università di Camerino.

mente a quelle attività che l'organo giudiziario non è in grado di compiere¹.

L'art. 68, comma 1, definisce gli "altri ausiliari" come «esperti in una determinata arte o professione» o, in generale, persone idonee al compimento di atti che il giudice (e il cancelliere e l'ufficiale giudiziario) non sono in grado di compiere da soli, la nomina dei quali può essere disposta «nei casi previsti dalla legge o quando ne sorge la necessità». Per quel che qui interessa, l'art. 568, comma 3, c.p.c. dispone che – se il bene non è soggetto a tributo diretto verso lo Stato o se per qualsiasi ragione il giudice ritiene che il valore determinato a norma dei precedenti commi sia "manifestamente inadeguato" (v. *infra*, § 5) – il valore è determinato dal giudice sulla base degli «elementi forniti dalle parti e di quelli che gli può fornire un esperto da lui nominato».

L'esperto rientra, dunque, nella categoria degli "altri ausiliari" del giudice, ma la sua collocazione all'interno di essa va ulteriormente precisata tenendo conto di altri ausiliari chiamati a svolgere funzioni, almeno all'apparenza, similari. Occorre, in particolare, chiedersi se l'esperto debba essere distinto dallo stimatore, del quale può avvalersi l'ufficiale giudiziario, previo giuramento «di bene e fedelmente procedere alla stima» (art. 161 disp. att. c.p.c.), ovvero se si tratta solo di diversa terminologia utilizzata dal legislatore allo scopo di limitare l'uso del termine stimatore alle valutazioni meno complesse². In quest'ultimo senso sembra orientata la giurisprudenza di legittimità più recente, secondo la quale lo «stimatore» o «l'esperto», del quale l'organo giudiziario si avvale al fine di determinare il valore di beni assoggettati a procedure esecutive (anche concorsuali), appartiene alla categoria residuale degli «altri ausiliari del giudice», contrapposta a quella degli ausiliari tipici e «nominati», quali il consulente tecnico o il custode³.

¹ Vedi LUPO, voce *Ausiliari del giudice* dell'*Enc. giur. Treccani*, Roma, 1. Nello stesso senso, da ultimo, VACCARELLA, *Delegabilità ai notai de iure condito e de iure condendo delle operazioni di incanto nelle espropriazioni immobiliari*, in *Atti del convegno su Delegabilità ai notai delle operazioni di incanto nelle espropriazioni immobiliari*, Milano, 1994, 44.

² In questo senso FRANCHI, *Commento al c.p.c., sub art. 68, 738*. L'Autore, a sostegno di tale opinione, osserva che anche a proposito di valutazione dei conferimenti in natura in sede di costituzione di s.p.a. (art. 2343 c.c.) è previsto che il presidente del tribunale designi un esperto e non uno stimatore.

³ Vedi Cass. 14 maggio 1997, n. 4243. Nel senso della necessità di distinguere netta-

Riteniamo, al contrario, che la figura dell'esperto non possa equipararsi a quella dello stimatore. Oltre alla diversità dell'organo che procede alla nomina (il giudice per l'esperto; l'ufficiale giudiziario per lo stimatore), a quest'ultimo può essere delegata solo l'operazione di stima del bene, mentre al primo possono essere affidati compiti ulteriori e diversi. Ed anche l'art. 161 disp. att. c.p.c., che sancisce l'obbligo di giuramento per entrambi (v. *infra*, § 3), sembra distinguere nettamente le due figure in relazione all'oggetto dell'incarico, parlando di "operazioni" affidate all'esperto e di "stima" per lo stimatore. In effetti, i compiti che l'esperto può essere chiamato a svolgere, anche tenendo conto della prassi applicativa, peraltro non uniforme, sono molteplici e di varia natura:

a) accertare che la descrizione dei beni, contenuta nell'atto di pignoramento, individui una entità materiale, cioè un bene fisicamente individuato come un'entità autonoma⁴, procedendo alla precisa identificazione degli stessi;

b) descrivere le condizioni dell'immobile (se libero occupato), con l'indicazione di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, nonché di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

c) proporre, ove opportuno, la divisione in lotti l'immobile, come consentito dall'art. 576, n. 1, c.p.c., nei limiti previsti dal successivo art. 755 (salvo che il bene costituisca "un'unità colturale" o che il frazionamento sia tale da impedirne la "razionale coltivazione"⁵);

d. secondo alcuni, all'esperto potrebbe anche essere affidato l'incarico di svolgere un'attività istruttoria per la definizione delle opere di ripristino da eseguire ai fini della ristrutturazione dell'immobile: non, dunque, semplice accorpamento di entità distinte delle quali si reputi

mente l'esperto dallo stimatore v. TARZIA, *Il bene immobile nel processo esecutivo*, in *Riv. dir. proc.*, 1989, 349.

⁴ Vedi TARZIA, *op. cit.*, 349-350.

⁵ In questo senso TARZIA, *op. cit.*, 350; BONGIORNO, voce *Espropriazione immobiliare del Digesto*, IV ed., 45, secondo il quale l'esperto può essere invitato a fornire «nozioni di natura tecnica, diverse dalla stima dell'immobile (quale potrebbe essere un parere sulla convenienza di procedere alla vendita, previo frazionamento in lotti ...)». Secondo Cass. 27 giugno 1996, n. 5947, l'art. 577 attiene alla semplice divisibilità di beni immobili, costituenti un'astratta e non ancora definita unità colturale, contiene, cioè, un *minus* rispetto alla comoda divisibilità prevista dall'art. 846 c.c. ai fini dello scioglimento della comunione.

più utile la vendita congiunta (ad esempio, due appartamenti contigui siti sul medesimo piano), ma modificazione fisica, con interventi più o meno largamente innovatori⁶.

e) verificare la situazione catastale e ipotecaria dell'immobile e procedere all'accatastamento ove l'immobile non risulti accatastato;

f) accertare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, nonché la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni e concessioni amministrative;

g) infine, determinare il valore del bene immobile al fine di stabilire il prezzo base della vendita.

Tali attività peritali sono descritte in apposita relazione scritta, che l'esperto pone a disposizione del giudice dell'esecuzione (sulla valutazione giudiziaria dell'opera dell'esperto v. il § 7).

2. LA NOMINA DELL'ESPERTO

Anche se, nella prassi generalmente seguita dai tribunali addetti alle esecuzioni immobiliari, la nomina dell'esperto è pressoché generalizzata, essa, come si ricava dalla semplice lettura dell'ultimo comma dell'art. 569, è meramente facoltativa⁷. Da una recente indagine svolta presso quasi tutti i tribunali⁸ è emerso che la stragrande maggioranza dei giudici dell'esecuzione dispone sistematicamente la nomina dell'esperto, al quale pone veri e propri quesiti, in tutto analoghi a quelli che il giudice della cognizione indica al C.T.U., ai sensi dell'art. 62 c.p.c., all'udienza di cui all'art. 193 c.p.c. Solo il Tribunale di Brescia e pochi altri adottano un sistema diverso, che prevede la possibilità che il creditore procedente effettui il deposito di perizia giurata sul valore dell'immobile, a seguito del quale il giudice dispone che tutte le parti siano poste in grado di esaminare il contenuto della stessa. Se non ci sono contestazioni o osservazio-

⁶ In questo senso TARZIA, *op. cit.*, 211.

⁷ In questo senso Cass. 22 settembre 1956, in *Giur. it.*, 1957, I, 1, 719; Cass. 4 maggio 1963, n. 1098, *ivi*, 1964, I, 1, 719.

⁸ Vedi LA VOLPE, *Per un'espropriazione immobiliare sono necessari più anni che per un procedimento civile di cognizione?*, in *Atti*, cit., 81 ss.

ni, il giudice fissa la vendita sulla base dei risultati della perizia; altrimenti nomina l'esperto⁹.

Sempre in base alla prassi applicativa diffusa, la nomina dell'esperto avviene o all'udienza fissata in seguito alla presentazione dell'istanza *ex art. 567* o con decreto in calce al ricorso che contiene la stessa istanza.

Secondo la giurisprudenza il provvedimento di nomina dell'esperto non integra un "atto di esecuzione" e, in quanto tale, non potrebbe essere oggetto di opposizione agli atti esecutivi¹⁰, potendo le parti proporre la detta opposizione avverso l'ordinanza che abbia determinato un valore incongruo¹¹. Tale conclusione negativa è stata messa in dubbio da autorevole dottrina, sul presupposto, più generale, della opponibilità *ex art. 617* di quegli atti preparatori (quale potrebbe essere il provvedimento di nomina dell'esperto) che siano in grado di provocare un immediato pregiudizio nei confronti di uno dei partecipanti del processo esecutivo¹². Nella specie, la nomina dell'esperto potrebbe essere pregiudizievole sia per il debitore, il quale potrebbe avere «interesse ad evitare il costo di un'attività istruttoria che andrebbe poi a suo carico», sia per il creditore, il quale «sostenendo che sussistono elementi sufficienti per una valutazione dell'immobile, ha interesse ad evitare sia l'anticipazione delle spese sia l'inevitabile perdita di tempo per l'espletamento della perizia»¹³. Mi limito, al riguardo, ad osservare che il provvedimento di nomina dell'esperto, più che atto preparatorio dell'atto finale, consistente nella determinazione del prezzo base per la vendita all'incanto, costituisce tipico esercizio del potere, in capo al giudice dell'esecuzione, di "gestione" del processo in funzione dell'ottenimento del miglior risultato dello stesso: in quanto tale, cioè atto in senso lato "istruttorio", di semplice acquisizione di dati utili per la pronuncia di successivi provvedimenti, sarei

⁹ Sulla possibilità di affidare ad una perizia giurata ad iniziativa del creditore procedente (sulla quale consentire all'espropriato di fare ogni osservazione nell'udienza fissata per l'assegnazione o la vendita), quale soluzione per superare il "nodo" della valutazione v. VERDE, *La delega: un'ipotesi suggestiva bisognosa di qualche approfondimento e di molta prudenza*, in *Atti*, cit., 277.

¹⁰ V., in questo senso, Cass. 15 ottobre 1960, n. 2756; 2 maggio 1975, n. 1691, in *Riv. dir. proc.*, 1976.

¹¹ Vedi Cass. 27 novembre 1973, n. 3248.

¹² Vedi ORIANI, *L'opposizione agli atti esecutivi*, Napoli, 1987, 240 ss.

¹³ Vedi ORIANI, *op. cit.*, 246.

portato a sottrarlo al regime di opponibilità, tanto più che il possibile pregiudizio attiene a profili soggettivi delle parti e non si risolve in un “anticipazione” del pregiudizio che può derivare dall’atto finale.

Non può certamente ritenersi ammissibile, avverso il provvedimento di nomina dell’esperto, il ricorso per cassazione *ex art.* 111, comma 2, Cost., per la totale mancanza dei presupposti da detta norma richiesti, pur nella più lata interpretazione elaborata dalla giurisprudenza di legittimità¹⁴.

Si è, infine, affermata la possibilità che il giudice dell’esecuzione si limiti a consultare oralmente l’esperto nelle ipotesi in cui le parti abbiano offerto elementi attendibili e sufficienti ad individuare le caratteristiche e il valore commerciale dell’immobile¹⁵. Tale soluzione sembra, però, praticabile solo laddove sia richiesta all’esperto la stima sommaria del bene immobile e sempre che sia garantito, in ogni fase dell’audizione orale, il contraddittorio con tutte le parti interessate. Sulla necessità di garantire il contraddittorio tra le parti v. il § 4.

3. IL GIURAMENTO DELL’ESPERTO

L’art. 161 disp. att. c.p.c., nel prevedere l’obbligo di giuramento dell’esperto, dispone che l’esperto nominato dal giudice ai sensi dell’ultimo comma dell’art. 568, «presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli». Il giuramento deve avvenire all’udienza fissata in seguito alla presentazione dell’istanza *ex art.* 567 e deve precedere l’inizio delle operazioni peritali.

¹⁴ In questo senso Cass. 21 marzo 1962, n. 569. Sulla duplice caratteristica della decisorietà e definitività del provvedimento che dà accesso al ricorso *ex art.* 111 cit., v. MONTESANO-ARIETA, *Diritto processuale civile*, vol. II, Torino, 1997, 332.

¹⁵ Vedi PUNZI, *La vendita dell’immobile nell’espropriazione forzata*, in *Riv. dir. proc.*, 1989, 366. L’Autore si riferisce soprattutto al creditore procedente, soprattutto se garantito da ipoteca, il quale ha già effettuato, al momento dell’apertura o concessione del credito e della iscrizione di ipoteca, «tutti i necessari accertamenti e valutazioni dell’immobile, tenendo conto dei prezzi di mercato e delle caratteristiche dei beni»; e che può offrire questi elementi «anche suffragati da valutazioni e perizie giurate, sia per determinare il valore di mercato dell’immobile, sia per stabilire se è più conveniente la vendita con incanto o senza incanto».

In caso di mancato giuramento, la giurisprudenza ritiene che la circostanza che l'esperto designato dal giudice per la valutazione dell'immobile sia stato irritualmente nominato e non abbia prestato giuramento non costituisce ragione di invalidità della determinazione del prezzo d'asta, posto che l'osservanza di queste formalità non è prescritta dalla legge a pena di nullità della relazione di consulenza e che il giudice, in veste di *peritus peritorum*, può utilizzare i dati fornitigli dall'esperto, indipendentemente dalla ritualità della nomina e dalla prestazione del giuramento¹⁶. Si ritiene, al contrario, in dottrina, che la stima dell'esperto esperita senza giuramento darebbe luogo ad una "imperfezione" dell'atto processuale (pignoramento, ordinanza di vendita) a cui inerisce, non assimilabile ad una vera e propria nullità, ma deducibile con l'opposizione agli atti esecutivi¹⁷. Se si ritiene che l'opposizione ex art. 617 sia ammissibile anche per far valere vizi degli atti preparatori degli atti di esecuzione¹⁸, tale rimedio (da proporsi entro il termine di cinque giorni dall'udienza) è l'unico mezzo esperibile per far valere il vizio del mancato giuramento, fermo restando che, in caso di mancata, tempestiva proposizione, il vizio resta assorbito.

4. LE OPERAZIONI DELL'ESPERTO ED IL RISPETTO DEL CONTRADDITTORIO. POSSIBILITÀ DI NOMINA DI CONSULENTE DI PARTE

Secondo la giurisprudenza la figura dell'esperto è «riconducibile, per quanto occorra, a quella del consulente tecnico, in virtù dell'analogia fondata sull'affinità della funzione consistente nella (pur più specificamente determinata) eterointegrazione delle conoscenze specialistiche del giudice», con la conseguente applicazione delle disposizioni di carattere generale di cui agli artt. 61-64 c.p.c. ed esclusione degli artt. 191-201 c.p.c. «attesa la inserzione strutturale di questi ultimi nella disciplina del

¹⁶ Vedi Cass. 29 gennaio 1992, n. 930, in *Fall.*, 1992, 677.

¹⁷ Vedi LEVONI, *Le disposizioni di attuazione del codice di procedura civile*, Milano, 1992, 545.

¹⁸ V., da ultimo, Cass. 23 gennaio 1998, n. 660, secondo cui l'opposizione ex art. 617 è diretta a far valere vizi formali degli atti del processo esecutivo e degli atti preliminari all'esecuzione forzata (nella specie, incompletezza degli estremi richiesti dall'art. 555).

procedimento di cognizione e in particolare della fase della istruzione probatoria»¹⁹.

Ai sensi dell'art. 62, l'esperto, come il consulente tecnico, "compie le indagini che gli sono commesse dal giudice". Tra le molteplici attività che l'esperto può essere chiamato a compiere (v. § 1), vi è quella che comporta l'esame *de visu* del bene, attraverso apposito sopralluogo nel corso del quale l'esperto deve descrivere l'immobile nella sua consistenza di fatto²⁰, anche con riferimento alla presenza di eventuali conduttori o comunque occupanti anche a titolo diverso dalla locazione.

Due sono i problemi che vorrei segnalare: il primo riguarda la sussistenza in capo all'esperto, negli stessi termini che si pongono per il consulente tecnico d'ufficio, dell'obbligo di dare comunicazione alle parti del giorno, ora e luogo di inizio delle operazioni²¹; il secondo concerne la possibilità per le parti di nominare il consulente tecnico di parte. Per quanto concerne il primo problema, a parer mio l'obbligo di comunicazione da parte dell'esperto sussiste negli stessi termini che si pongono per il consulente tecnico d'ufficio, dovendo essere consentito alle parti di partecipare fin dall'inizio alle operazioni dell'esperto. Si è, peraltro, ritenuto in giurisprudenza che la comunicazione dell'inizio delle operazioni effettuata al debitore e non al difensore di questi non costituisca violazione del principio del contraddittorio e motivo di nullità della successiva valutazione²².

Si deve, altresì, ritenere possibile la nomina di un consulente di parte, sia nella fase di espletamento delle operazioni commesse all'esperto, sia anche dopo il deposito della relazione da parte di quest'ultimo. A questa conclusione si perviene, anche a prescindere dal più generale problema

¹⁹ Vedi Cass. 14 maggio 1997, n. 4243.

²⁰ Vedi TARZIA, *Il bene*, cit., 349.

²¹ Secondo Cass. 7 febbraio 1996, n. 986, ai sensi degli artt. 194, comma 2, c.p.c. e 90, comma 1, disp. att. c.p.c., alle parti va data comunicazione del giorno, ora e luogo di inizio delle operazioni peritali, mentre l'obbligo di comunicazione non riguarda le indagini successive, incombendo alle parti l'onere di informarsi sul prosieguo di queste al fine di parteciparvi. Tuttavia, ove il consulente di ufficio rinvii le operazioni a data da destinare e successivamente le riprenda, egli ha l'obbligo di avvertire nuovamente le parti e l'inosservanza di tale obbligo può dar luogo a nullità della consulenza (peraltro relativa e quindi sanabile se non dedotta nella prima difesa o udienza successiva), ma solo se quella inosservanza abbia effettivamente comportato, con riguardo alle circostanze del caso concreto, un pregiudizio del diritto di difesa.

²² In questo senso Trib. Trani, 22 gennaio 1986, in *Foro it.*, 1986, I, 1060.

dei limiti e delle modalità di attuazione del principio del contraddittorio nel processo di esecuzione, sulla base dello stesso art. 568 c.p.c., il quale prevede che il valore del bene immobile sia determinato «sulla base degli elementi forniti dalle parti»²³.

Tra le altre attività che possono essere (e, secondo la prassi diffusa, sono) oggetto di incarico all'esperto vi è anche quella, di carattere più propriamente giuridico, consistente nella richiesta della licenza di abitabilità per l'immobile (v. art. 221 T.U. leggi sanitarie, R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e connesse disposizioni regolamentari), nonché, soprattutto, l'accertamento relativo alla licenza o concessione edilizia, al condono eseguito o alla condonabilità: accertamenti, questi, che sono strettamente legati alla determinazione della possibilità giuridica di vendere e alla stessa determinazione del prezzo base, anche in considerazione della facoltà attribuita all'aggiudicatario di richiedere la sanatoria, ai sensi e nei limiti dell'art. 40, ultimo comma, L. 28 febbraio 1985, n. 47, come sostituito dalla L. 13 marzo 1988, n. 68 (facoltà, peraltro, subordinata alla circostanza che "le ragioni di credito per cui si interviene o procede" siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge)²⁴. Anche se gli artt. 17 e 40 della L. n. 47, recependo il principio di salvaguardia della stabilità del trasferimento forzato, escludono espressamente dal regime di nullità in essa previsto gli atti delle procedure esecutive, resta il problema, da un lato, di verificare la sussistenza della stessa possibilità di sanatoria (da parte dell'aggiudicatario), se, cioè, vi sono le condizioni previste dall'art. 13 della L. n. 47 e, dall'altro, di quantificare i relativi oneri e di determinare, per conseguenza, il valore dell'immobile, in tutto o in parte abusivo.

5. CRITERI DI STIMA

A differenza del sistema adottato dal codice di procedura civile del 1865 – nel quale il prezzo di vendita del bene immobile pignorato pote-

²³ In questo senso TARZIA, *Il contraddittorio*, cit., 230.

²⁴ Vedi SICA, *Sanatoria degli immobili abusivi e procedure esecutive immobiliari*, in *Riv. dir. proc.*, 1987, 576 ss.; DE SIATI, *Circolazione di immobili abusivi e provvedimenti giudiziari*, in *Urban. e app.*, 1998, 963 ss.; ANDRINI, *Invalidità e art. 28 della legge notari - le*, in *Vita not.*, 1998, 447 ss.

va essere commisurato, oltre che al valore del bene, all'offerta del creditore istante o di altro creditore, purché non inferiore ad un certo multiplo del tributo diretto verso lo Stato –, il codice del 1940 ha adottato un sistema esclusivamente collegato al valore dell'immobile, la cui determinazione è rimessa al giudice.

L'art. 568 enuncia due criteri per la determinazione del valore dell'immobile:

a) il primo risulta dal rinvio operato dall'art. 568 all'art. 15, comma 1, c.p.c., per la determinazione della competenza per valore nelle cause relative a beni immobili. Il criterio di cui all'art. 15, in origine basato su un multiplo del tributo diretto verso lo Stato, dopo l'abolizione (conseguente alla riforma tributaria del 1971) delle imposte dirette sul reddito dei terreni e dei fabbricati, è stato collegato, a seguito della nuova formulazione dell'art. 15 attuata dall'art. 7 della L. 30 luglio 1984, n. 399, al reddito dominicale del terreno e alla rendita catastale del fabbricato, per cui il valore della causa si determina moltiplicando tale reddito o rendita per 200, per 100 o per 50 a seconda della natura del diritto controverso²⁵.

In virtù di tale criterio, fatto proprio, come detto, dall'art. 568, il valore dell'immobile è determinato moltiplicando il reddito dominicale o la rendita catastale per 200 se oggetto della espropriazione è la piena proprietà e per 100 se oggetto della espropriazione è la nuda proprietà, l'usufrutto o il diritto dell'enfiteuta. Naturalmente, prima della moltiplicazione, il reddito dominicale e la rendita catastale debbono essere ag-

²⁵ Prima della L. n. 399 del 1984 si era ritenuto in giurisprudenza che, a seguito dell'abolizione da parte della riforma tributaria delle vecchie imposte sul reddito dominicale di terreni e fabbricati, il valore si dovesse calcolare esclusivamente ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 15, cioè come se l'immobile non fosse soggetto a tributo: v. Cass., sez. un., 4 ottobre 1978, n. 4390, in *Rass. giur. Enel*, 1979, 630; Cass. 19 giugno 1980, n. 3909, secondo cui, al fine della determinazione della competenza per valore, nelle cause relative a beni immobili, l'abolizione delle imposte sui terreni e sui fabbricati, operata con la riforma tributaria in esecuzione della legge delega 9 ottobre 1971, n. 825, implica, con riguardo ai giudizi instaurati successivamente, l'inapplicabilità dei criteri principali fissati dal comma 1 dell'art. 15 c.p.c., con riferimento al tributo diretto verso lo Stato, e la conseguente generale operatività del criterio sussidiario di cui al comma 3 della medesima norma, in relazione al quale i certificati catastali possono essere ancora utilizzati come mera fonte per la stima del valore "ex actis".

giornati con i coefficienti stabiliti per le imposte sul reddito in vigore al momento del pignoramento²⁶ ovvero, secondo alcuni, al momento della data di presentazione dell'istanza ex art. 567, quale atto iniziale del sub-procedimento di vendita, equivalente alla proposizione della domanda nel processo di cognizione²⁷.

Secondo la giurisprudenza, contrastata inutilmente dalla dottrina, il pignoramento immobiliare si perfeziona al momento della notificazione dell'atto di pignoramento e non a quello della trascrizione²⁸.

b) Il secondo criterio è contenuto nel comma 3 dell'art. 568, il quale attribuisce al giudice il potere di determinare il valore del bene «*sulla base degli elementi forniti dalle parti e di quelli che gli può fornire un esperto da lui nominato*».

Tale criterio si applica anzitutto quando per l'immobile non risulti il reddito dominicale o la rendita catastale. La prima parte del comma 3 cit. si riferisce tuttora all'eventualità che il bene non sia soggetto a tributo diretto verso lo Stato, ma, dopo la riforma del 1984, anch'essa va letta come se prevedesse l'ipotesi di mancanza del reddito dominicale o della rendita catastale. Lo stesso criterio si applica, altresì, tutte le volte in cui, per qualsiasi ragione, il giudice ritenga che il valore come determinato ex art. 568 sia "manifestamente inadeguato".

²⁶ Vedi in questo senso Cass. 5 novembre 1987, n. 8172, secondo cui l'art. 7, L. n. 399 cit. ha modificato l'art. 15 c.p.c., svincolando la determinazione del valore nelle cause relative a beni immobili dal riferimento al tributo diretto verso lo Stato, ormai conglobato nell'IRPEF e quindi non più autonomamente esistente, e stabilendo che detto valore si determina con riferimento al reddito dominicale del terreno o alla rendita catastale del fabbricato rivalutati secondo i coefficienti di aggiornamento in vigore alla data della proposizione della domanda moltiplicati per un multiplo che varia secondo la natura del diritto controverso.

²⁷ Quest'ultima tesi è sostenuta da MARTINETTO, *Determinazione del valore degli immobili nell'espropriazione forzata immobiliare*, in *Atti*, cit., 266.

²⁸ Vedi Cass. 27 marzo 1965, n. 525, in *Riv. proc. civ.*, 1966, 320, con nota critica di TARZIA, e, più di recente, nello stesso senso, Cass. 16 settembre 1997, n. 9231. Nel senso che il pignoramento immobiliare costituisce una fattispecie a formazione progressiva, idonea a produrre effetti prodromici con la notificazione dell'atto, il cui momento di perfezionamento si verifica con l'esaurimento di entrambe le fasi descritte nell'art. 555 c.p.c., cioè con la trascrizione, v. MONTESANO-ARIETA, *Diritto processuale civile*, vol. III, Torino, 1998, 98.

Il criterio della stima giudiziale è quello più diffuso e, nella già richiamata prassi applicativa (v. il § 2), esso comporta quasi sempre la nomina dell'esperto.

Mi limito qui a segnalare che dall'art. 13, D.P.R. 27 luglio 1988, n. 352 («Adeguamento dei compensi spettanti ai periti, consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite su disposizione dell'autorità giudiziaria in materia civile e penale») si evince che tre sono le tipologie di accertamento che può essere richiesto all'ausiliare: la perizia estimativa, la stima sommaria ed il semplice giudizio di stima. Dei sei aspetti economici che, secondo i parametri estimativi, esprimono tutti i possibili modi con cui la stima può essere effettuata²⁹, quello che qui interessa è il valore di mercato, che indica il prezzo medio di collocazione del bene e che presuppone, oltre alla verifica della consistenza oggettiva del bene, l'analisi delle condizioni di tempo e di luogo nelle quali deve svolgersi la vendita, cioè di fattori esterni che possono assumere rilievo decisivo ai fini della determinazione del prezzo. Peraltro, secondo la giurisprudenza, la stima compiuta dall'esperto conserva attualità anche se compiuta alcuni anni prima rispetto alla pronuncia dell'ordinanza di vendita, che resterebbe atto pienamente valido, in quanto ciò non pregiudicherebbe «l'esito della vendita e la realizzazione del giusto prezzo in esito alla gara fra gli offerenti»³⁰.

6. IL COMPENSO

La liquidazione del compenso a favore dell'esperto pone numerosi e complessi problemi, che nascono dalla inapplicabilità, a tale ausiliare, della L. 8 luglio 1980, n. 319, la quale contiene la disciplina della liqui-

²⁹ I sei aspetti economici, secondo LECHI, voce *Estimo del Digesto*, IV ed., sono il valore di mercato, il valore o costo di produzione, il valore complementare, il valore di trasformazione, il valore di surrogazione e il valore di capitalizzazione.

³⁰ In questo senso Cass. 26 marzo 1981, n. 1766, secondo cui «sulla validità dell'ordinanza di vendita all'incanto dell'immobile pignorato non incide la circostanza che il prezzo base sia fissato con riferimento ad una stima effettuata da esperto alcuni anni prima, e, quindi, verosimilmente inferiore al valore attuale di mercato, atteso che trattasi di dato indicativo, che non pregiudica l'esito della vendita e la realizzazione del giusto prezzo in esito alla gara fra gli offerenti».