

Graziano Castello

# L'ESPERTO DEL GIUDICE NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Requisiti e competenze  
dopo la riforma del processo esecutivo

1<sup>a</sup> edizione

 Legislazione Tecnica

*In memoria di Nico.  
Amico di una vita.  
Non sei arrivato prima,  
hai solo corso  
"molto" più veloce.*

© Copyright Legislazione Tecnica 2015

La riproduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo, nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i paesi.

---

Finito di stampare nel mese di ottobre 2015 da  
Stabilimento Tipolitografico Ugo Quintily S.p.A.  
Viale Enrico Ortolani 149/151 – Zona industriale di Acilia – 00125 Roma

---

**Legislazione Tecnica S.r.L.**

00144 Roma, Via dell'Architettura 16

*Servizio Clienti*

Tel. 06/5921743 - Fax 06/5921068  
servizio.clienti@legislazionetecnica.it

*Portale informativo:* [www.legislazionetecnica.it](http://www.legislazionetecnica.it)

*Shop:* [ltshop.legislazionetecnica.it](http://ltshop.legislazionetecnica.it)

Il contenuto del testo è frutto dell'esperienza dell'Autore, di un'accurata analisi della normativa e della pertinente giurisprudenza. Le opinioni contenute nel testo sono quelle dell'Autore, in nessun caso responsabile per il loro utilizzo.

Il Lettore utilizza il contenuto del testo a proprio rischio, ritenendo indenne l'Autore da qualsiasi pretesa risarcitoria.

# INDICE

---

<b>INTRODUZIONE</b> .....	6
---------------------------	---

## PARTE PRIMA

### Nozioni di procedura esecutiva immobiliare

<b>1. La responsabilità patrimoniale e il procedimento esecutivo</b> .....	9
1.1 Responsabilità fisica, personale e patrimoniale .....	9
1.2 L'esecuzione diretta e l'esecuzione indiretta .....	13
1.3 Il concorso dei creditori e le cause di prelazione .....	14
1.4 I mezzi di conservazione della garanzia patrimoniale .....	19
1.5 Il titolo esecutivo .....	21
1.6 Le ipoteche .....	24
1.7 L'espropriazione forzata immobiliare .....	30
1.8 Il precetto .....	33
<b>2. Il pignoramento</b> .....	35
2.1 Il pignoramento immobiliare .....	35
2.2 Il pignoramento come causa d'indisponibilità .....	37
2.3 La scelta dei beni da pignorare .....	39
2.4 La trascrizione del pignoramento .....	40
2.5 Iter del pignoramento e inizio dell'esecuzione .....	41
<b>3. Le aste giudiziarie</b> .....	45
3.1 Le aste e il mercato .....	45
3.2 L'asta giudiziaria o vendita forzata .....	47
3.3 La riforma della vendita forzata .....	51
3.4 La vendita senza incanto .....	57
3.5 La vendita con incanto .....	63
3.6 L'offerta dopo l'incanto .....	65
3.7 L'assegnazione .....	65
3.8 L'asta deserta, i tentativi successivi e il ribasso .....	66
<b>4. Formalità e adempimenti successivi all'asta</b> .....	69
4.1 Pagamento del prezzo e delle spese .....	69
4.2 Decadenza dall'aggiudicazione .....	72
4.3 La sospensione della vendita per ingiusto prezzo .....	73
4.4 Il saldo del prezzo con mutuo bancario .....	76
4.5 Il decreto di trasferimento .....	80

<b>5. Formalità pregiudizievoli e rischi dell'aggiudicatario</b> .....	85
5.1 Cancellazione delle formalità pregiudizievoli .....	85
5.2 Aste giudiziarie e abusi edilizi .....	87
5.3 Casi di nullità della vendita .....	99
5.4 Differenza tra vendita volontaria e vendita forzata .....	99
5.5 Beni culturali e diritto di prelazione .....	101
5.6 Garanzie per l'aggiudicatario .....	103

PARTE SECONDA  
L'Esperto del Giudice

<b>6. L'Esperto del Giudice nelle aste giudiziarie</b> .....	107
6.1 Il vecchio ruolo del CTU nelle aste giudiziarie .....	107
6.2 Il passaggio da CTU a EdG .....	109
6.3 La nomina e i termini per il deposito della relazione .....	111
6.4 Il deposito telematico della relazione .....	119
6.5 Gli argomenti da sviluppare nella relazione .....	125
6.6 La consegna della relazione dell'Esperto alle parti .....	129
6.7 Il sopralluogo del bene esecutato .....	132
<b>7. Gli aspetti di due diligence nella relazione dell'Esperto</b> .....	139
7.1 Concetti base di due diligence .....	139
7.2 Controllo e raccolta della documentazione .....	147
7.3 Il sopralluogo del bene esecutato .....	170
7.4 Esame a tavolino dei dati raccolti .....	179
7.5 Data room della relazione di due diligence .....	202
<b>8. La valutazione immobiliare dell'Esperto</b> .....	207
8.1 La valutazione dell'Esperto e il processo esecutivo .....	207
8.2 Il valore di riferimento della vendita forzata .....	222
8.3 Operazioni pratiche di stima per comparazione .....	225
8.4 Operazioni pratiche di stima per capitalizzazione .....	283
<b>9. Compensi per l'Esperto e istanza di liquidazione</b> .....	303
9.1 Compensi previsti per l'Esperto .....	303
9.2 L'istanza di liquidazione .....	309

<b>APPENDICE</b> .....	323
- Formulario atti d'interesse dell'Esperto .....	323
<i>(Disponibili nell'Area Download, la sigla di ciascuna formula corrisponde al nome del file; i file sono forniti in formato .DOC)</i>	
F1. Decreto di nomina dell'Esperto	
F2. Comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali	
F3. Impossibilità ad eseguire il regolare sopralluogo	
F4. Istanza relativa alle operazioni peritali	
F5. Avviso di vendita giudiziaria senza incanto	
F6. Avviso di vendita giudiziaria con incanto	
F7. Decreto di trasferimento beni espropriati	
- Schema di relazione dell'Esperto con note di precisazione .....	335
<i>(Disponibile in formato .DOC, nell'Area Download)</i>	
<b>SOFTWARE EDIGi 1.0 - Manuale utente</b> .....	369
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	383

## INTRODUZIONE

---

L'esigenza di scrivere un testo dedicato all'*Esperto del Giudice (EdG)* discende da alcune considerazioni pratiche. In primo luogo dovute alla riforma del processo esecutivo. Percorso di proficuo cambiamento iniziato nel 2005 e, oggi, ancora in via di perfezionamento con numerosi interventi correttivi, ultimo dei quali quello attuato tramite il D.L. 27/06/2015, n. 83 (convertito in legge dalla L. 06/08/2015, n. 132), con il quale questo testo è allineato. Tale riforma ha introdotto la nuova figura dell'Esperto in luogo della classica del Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) come specializzazione all'interno della stessa categoria.

Il ruolo dell'Esperto nell'ambito delle procedure esecutive rappresenta, dunque, da una parte una semplificazione di quello già affidato al CTU prima della predetta riforma e dall'altra un notevole approfondimento dei compiti e delle responsabilità per la nuova figura professionale.

La semplificazione è meramente di tipo procedurale. Oggi il Giudice affida l'incarico, infatti, a un soggetto (sempre e comunque iscritto all'albo dei consulenti tecnici) quale Esperto in materia di valutazione, al di fuori della classica udienza con le parti ma comunicando semplicemente il nominativo alla Cancelleria delle esecuzioni. La quale convocherà l'Esperto avanti a sé per prestare giuramento mediante la sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico. Le osservazioni eventuali alla relazione dell'Esperto sono poi oggetto di automatica convocazione dello stesso Esperto alla prima udienza dove saranno, invece, presenti le parti.

Dal punto di vista, invece, dell'approfondimento dei compiti affidati all'Esperto abbiamo un notevole scatto di responsabilità. Il tecnico non è più solamente chiamato a redigere una valutazione del bene oggetto di esecuzione, ma sono a lui affidati numerosi compiti di aiuto alla stessa procedura di vendita, comunemente dette operazioni di *due diligence*. L'assistenza al Giudice, quindi, non è più limitata ad aspetti di prezzo base d'asta al quale vendere il bene, ma anche ad aspetti giuridici ed economici che sappiamo fornire un quadro completo della situazione dell'immobile venduto ai futuri offerenti. Questi aspetti sono precisati per legge e non costituiscono una semplice cornice alla valutazione, come avveniva un tempo, quando una mancata risposta non pregiudicava l'operato del tecnico. Oggi le risposte devono corrispondere a quanto previsto dalle norme, e il non essere esauriente, anche soltanto su una solamente di esse, equivale a uno svolgimento incompleto del proprio incarico. L'ausilio con le nuove mansioni, inoltre, non rientra nella classica dialettica nei confronti del

Giudice, ma si estende anche a tutte le nuove figure previste dalla riforma e che intervengono a vario titolo nelle fasi procedurali dell'esecuzione.

C'era, pertanto, la necessità didattica di specificare bene i nuovi compiti del tecnico, definendo le nuove abilità e conoscenze di cui deve essere in possesso il nuovo CTU nelle procedure di vendita forzata, cioè l'*Esperto del Giudice*.

Un altro aspetto che ha determinato l'esigenza di questo testo è dovuto all'improvvisazione e alla mancanza di preparazione specifica in materia di valutazione osservata nei vari Tribunali italiani. Le relazioni degli esperti, infatti, sono apparse in gran parte assolutamente al di fuori della nuova disciplina estimativa basata su standard precisi e affidata esclusivamente su dati di mercato reale. Su questi aspetti la riforma è partita in ritardo rispetto alla *due diligence* e solo oggi comincia a definire alcuni aspetti un tempo lasciati all'improvvisazione del tecnico, quali la determinazione rigorosa di alcuni standard. Tra questi spicca l'uso del "*valore di mercato*" come criterio estimativo, spazzando così via i dubbi circa l'utilizzo di altri criteri come, ad esempio, il "*valore di vendita forzata*", che non aveva alcun supporto logico. Altri standard introdotti recentemente dalla riforma sono l'uso della "*superficie commerciale*" e del "*metro quadro*" rispettivamente come criterio di misurazione e come unità di misura, oltre all'obbligo di detrarre dal valore finale le spese che dovrà sostenere l'aggiudicatario per regolarizzare la posizione edilizia, urbanistica e condominiale del bene. La riforma ancora non precisa in maniera diretta quale standard utilizzare dal punto di vista del metodo, si intravede solamente una volontà di guidare comunque l'Esperto entro i binari di una corretta e approfondita valutazione. Per il resto l'Esperto dovrà sempre fare conto sulle sue competenze personali. Può però egli rifarsi a quanto già attuato da banche e istituti di credito per le stime eseguite a corredo delle pratiche di finanziamento, dove l'improvvisazione non è più ammessa ed è assolutamente obbligatorio seguire precise linee per la valutazione dei beni offerti in garanzia del credito.

Il testo per ovvie ragioni di spazio non può affrontare nel dettaglio la complessa materia delle valutazioni, tuttavia è possibile descrivere, con un'ottica a metà tra il pratico e il disciplinare, le situazioni più comuni di valutazione immobiliare richieste normalmente all'Esperto.

Un ultimo aspetto, infine, non meno importante, è quello legato ai compensi professionali dovuti all'Esperto per il proprio lavoro. Le istanze di liquidazione presentate al Giudice, infatti, sono spesso riferite alla sola parte valutativa del proprio operato applicando la tabella relativa. Anche questo è un retaggio derivante dall'incompletezza in materia della citata riforma. Nulla dice, infatti, su come vada retribuito l'Esperto in merito alle operazioni di due

diligence da egli eseguite. Operazioni che richiedono una preparazione specialistica e un'allocazione di tempo pari, se non superiore, a quella necessaria per eseguire la stima.

Giudici e professionisti sono ancora legati alla vecchia concezione della semplice valutazione con altri quesiti di cornice, i quali al più andavano a incidere sulla scelta della percentuale di applicazione.

Oggi all'Esperto sono richieste abilità, competenze ed energie supplementari che sino all'emanazione di un preciso quadro tariffario in materia possono essere risolte soltanto attraverso una precisa descrizione di quanto si è eseguito.

Tutte queste esigenze sono state raccolte e analizzate in questo testo, cercando di descrivere nel modo più pratico possibile come debba procedere il tecnico chiamato ad assumere l'incarico di Esperto del Giudice.





**Pagine non disponibili  
in anteprima**



## 3.2 L'ASTA GIUDIZIARIA O VENDITA FORZATA

Il creditore procedente, una volta notificato il pignoramento al debitore, potrà decidere se procedere con la *vendita forzata* dei beni oggetto del vincolo e recuperare la somma a lui dovuta oppure, in alternativa, chiedere l'*assegnazione* di parte o tutti i beni offrendo il suo credito quale pagamento.

L'istanza attraverso la quale il creditore chiede al Giudice dell'esecuzione la vendita o l'assegnazione dei beni pignorati deve essere depositata presso la Cancelleria *non prima che siano decorsi dieci giorni dalla notifica del pignoramento al debitore ed entro il termine perentorio dei successivi quarantacinque giorni*.

Prima di dare inizio a un'esecuzione forzata il creditore procedente deve anche valutare i rischi di una possibile inutilità economica dell'azione intrapresa, poiché qualora risultasse non più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese creditorie, tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di ottenere una liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo, per il processo esecutivo può essere disposta la chiusura anticipata. Per cui il creditore deve sempre bilanciare i beni da pignorare ed i rischi connessi con la richiesta di riduzione del pignoramento e rischi di chiusura anticipata dell'azione esecutiva.

Dalla notifica del pignoramento il procedente deve, pertanto, compiere una nuova scelta e disporre un altro atto: *il deposito dell'istanza con la quale egli precisa se intende procedere alla vendita del bene o intende farselo assegnare*. A seguito del deposito di tale istanza, *il Giudice dell'esecuzione dispone, infine, con apposito provvedimento la vendita o l'assegnazione in pagamento del bene pignorato*.

La fase concreta della procedura di vendita forzata inizia in questo momento; ovviamente, nel caso di assegnazione la procedura cambia, ma vedremo tale aspetto in un paragrafo successivo, per il momento ci limitiamo a vedere le fasi della vendita.

Con la vendita forzata si trasformano i beni pignorati in denaro liquido. La vendita forzata è notevolmente diversa dal contratto di compravendita il quale, essendo un contratto a prestazioni reciproche, ha bisogno per il suo perfezionamento dell'incontro tra la volontà del compratore e quella del venditore. Nel caso della vendita forzata manca del tutto, invece, la volontà del venditore.

Con la vendita forzata, inoltre, l'acquirente non acquista il bene a titolo originario ma, derivativo, giacché l'acquirente subentra nella medesima situazione di diritto dell'espropriato. Gli effetti, comunque, restano gli stessi della compravendita di beni immobili già "*usati*", poiché, fatto salvo il caso di acquisto di bene privo di precedente proprietario, come nella compravendita anche nell'acquisto all'asta si ha un identico trasferimento della proprietà e dei diritti a questa connessi in capo all'acquirente.

La vendita forzata ha, quindi, effettivo inizio quando, decorsi almeno dieci giorni dalla della trascrizione del pignoramento, il creditore pignorante o anche uno dei

creditori intervenuti con titolo esecutivo, presentano *istanza di vendita dell'immobile pignorato*. Dalla presentazione di questa istanza il creditore richiedente la vendita dovrà provvedere a depositare entro sessanta giorni in Cancelleria l'*estratto catastale* e i *certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni* relative ai beni pignorati effettuate nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Questa documentazione può essere sostituita da un certificato notarile che attesti le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari. Il termine di sessanta giorni può essere prorogato una sola volta su richiesta dei creditori o dell'esecutato, per giusti motivi e in ogni caso per non più di altri sessanta giorni. Lo stesso termine poi, può essere concesso dal Giudice quando ritenga che la documentazione depositata sia incompleta e debba essere integrata.

Se la documentazione non è depositata – o integrata – nei termini, il Giudice dell'esecuzione, anche d'ufficio, dichiara inefficace il pignoramento sull'immobile privo della prescritta documentazione. A seguito della dichiarazione d'inefficacia, poi, il Giudice dispone con ordinanza la *cancellazione della trascrizione del pignoramento* e dichiara, inoltre, l'*estinzione del processo esecutivo*, sempre che non vi siano altri beni pignorati.

Per poter procedere a una vendita all'asta, abbiamo osservato nel precedente paragrafo, è necessario fissare un prezzo base d'asta. Tale prezzo rappresenta, o almeno dovrebbe rappresentare, il valore più probabile di mercato del bene, ciò al fine di garantire una migliore efficacia della vendita.

In base al combinato disposto degli articoli 15 e 568 del Codice di procedura civile il valore dell'immobile si determina moltiplicando la rendita catastale – in caso di fabbricati – o il reddito dominicale – in caso di terreni – entrambi calcolati alla data della proposizione della domanda, per duecento. Qualora il Giudice dell'esecuzione ritenga, però, che il valore così determinato sia manifestamente inadeguato, il prezzo è da egli determinato in base agli elementi forniti dalle parti e di quelli che gli possono essere forniti da un Esperto da lui nominato.

A seguito dell'istanza di vendita ed *entro quindici giorni dal deposito della prevista documentazione il Giudice*, infatti, nomina l'Esperto convocandolo presso la Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale per prestare giuramento e per sottoscrivere l'accettazione dell'incarico. Il Giudice fissa altresì, con lo stesso provvedimento, entro un massimo di novanta giorni, l'*udienza per la comparizione delle parti e dei creditori non intervenuti*.

L'Esperto sarà convocato dal Giudice per mezzo di un biglietto di Cancelleria inviato via PEC dove sono indicate le parti, il numero di *Registro Generale delle Esecuzioni* e l'anno. Oltre naturalmente alla data e l'ora della convocazione presso la stessa Cancelleria.

Si tratta di una semplice convocazione presso la Cancelleria, non è previsto, quindi, un passaggio davanti al Giudice e ancor meno una partecipazione a un'udienza,

dove sono presenti gli avvocati delle parti ed eventualmente le parti stesse. In questa sede è presente solamente l'addetto alla Cancelleria che farà prestare giuramento e, contestualmente, farà sottoscrivere l'incarico. L'Esperto dovrà, comunque, verificare chi è il magistrato delegato alle esecuzioni al quale fare sempre riferimento. Per i Tribunali più grandi i giudici incaricati per le esecuzioni possono essere più di uno, per cui se non è già indicato sul biglietto di Cancelleria occorrerà informarsi a quale di questi è stata affidata la procedura esecutiva.

### · ISTANZA DI VENDITA ·

Entro giorni 60 dal deposito dell'istanza il creditore presenta:  
estratto catastale e certificati iscrizioni e trascrizioni

Entro giorni 15 dal  
deposito documenti

### **IL GIUDICE NOMINA L'ESPERTO**

Con passaggio presso la Cancelleria per il giuramento  
e sottoscrizione accettazione incarico

### **CONVOCA UDIENZA PER COMPARIZIONE PARTI**

Il tutto con un unico provvedimento  
Tra data del provvedimento e udienza di comparizione parti  
non possono passare più di 90 giorni

L'accettazione dell'incarico avrà il valore di verbale di nomina e darà lui la possibilità di accedere a tutti gli uffici per eseguire le varie ispezioni relative alla parte di due diligence, che esamineremo nella seconda parte del testo, oltre a una parte del fascicolo dell'esecuzione, vale a dire copia delle sole parti di stretto interesse. In particolare egli dovrà ritirare copia del pignoramento con tanto di verbale di notifica e farsi dare la documentazione depositata dal creditore precedente che ha innescato la procedura. Vedremo, comunque, questo aspetto sempre nella seconda parte del testo. Per il momento occorre fare alcune precisazioni circa le disposizioni del processo civile telematico per il quale il fascicolo, come vedremo, dovrebbe essere presente nel portale a questo dedicato. Il processo civile telematico del resto, è ormai entrato pienamente in esercizio, pertanto tutti gli atti relativi al processo esecutivo possono essere prelevati dall'Esperto attraverso il collegamento con il predetto portale. Ci sono dei procedimenti, fortunatamente sempre di meno, le cui fasi iniziali risalgono all'epoca del processo cartaceo e per i quali, quindi, gli atti corrispondenti sono ancora su carta. Nessuno ha mai provveduto e, forse, provvederà mai a scansionare tali atti e a tradurli in un formato che li dematerializzi. Per un po' di anni si consiglia all'Esperto, quindi, prima di andarsene dal Tribunale



**Pagine non disponibili  
in anteprima**



Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono suddivise in due categorie: i costi vivi quali l'imposta ipotecaria e diritti di conservatoria e i compensi professionali; poiché tutti gli atti necessari al trasferimento del bene all'acquirente, compresa la liberazione dalle formalità pregiudizievoli, rientrano nei doveri dell'ufficio esecutivo e, pertanto, le relative spese dovrebbero ricadere a carico della procedura ed essere poste in pre-deduzione nel riparto. Nella pratica, tuttavia, attraverso una precisa disposizione contenuta nell'ordinanza di vendita, il Giudice pone spesso, in via definitiva, l'onere delle spese di cancellazione a carico dell'aggiudicatario.

Sono, invece, sicuramente a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi riguardanti l'esecuzione, e poiché l'espletamento delle formalità di cancellazione prevede appunto uno specifico compenso, appare quindi indubbio che tale spesa sia da collocare a carico dell'acquirente. Per quanto concerne l'ammontare dei compensi per la cancellazione delle formalità si fa riferimento alla tariffa notarile, con la possibilità – molto onerosa per l'acquirente – di conteggiare il “*compenso aggiuntivo*”, il quale consente l'aumento dell'onorario da due a quattro volte in ragione della complessità della pratica. Aumento quasi mai giustificato e, peraltro, nemmeno specificato in sede di distinta dei vari compensi. Sarebbe, quindi, opportuno che il Giudice dell'esecuzione predisponesse una tariffa *ad hoc* che tenga conto delle effettive difficoltà delle operazioni.

## **5.2 ASTE GIUDIZIARIE E ABUSI EDILIZI**

Uno dei compiti principali dell'Esperto del Giudice nell'ambito della due diligence immobiliare è quello di analizzare la regolarità urbanistica del bene venduto all'asta poiché lo Stato, a differenza del privato, nell'ambito delle vendite giudiziarie ha la possibilità di alienare beni che non siano regolarmente assentiti dall'autorità comunale. Il che equivale a dire, in parole povere, che nell'ambito di un'asta giudiziaria possono essere venduti beni edificati o trasformati in parte o interamente in modo illecito, cioè abusivamente. Tale possibilità è offerta dalla legge sul condono edilizio, la famigerata Legge 47 del 1985 con la quale si stabiliva l'impossibilità per i notai di rogitare beni o parte di beni per i quali non era presente un provvedimento autorizzativo da parte del Comune. La clausola però, non aveva valore per i beni oggetto di vendita forzata.

Appare, pertanto, immediatamente evidente l'importanza dell'Esperto nell'individuare la regolarità urbanistica del bene venduto, poiché, la presenza di porzioni abusive potrebbe pregiudicare successive alienazioni da parte del soggetto aggiudicatario se non sanandole dal punto di vista edilizio e urbanistico. Per scongiurare tale eventualità la stessa Legge 47/1985 ha dato la possibilità di

regolarizzare, in determinate condizioni, i beni acquistati all'asta giudiziaria che presentino abusi edilizi. Riguardo a questo tema, però, ricorrono spesso false convinzioni che da una parte alimentano errate aspettative circa la regolarizzazione delle parti abusive e allo stesso tempo possono anche creare un notevole disagio agli acquirenti, vittime appunto di tali convinzioni o, anche, per la presenza di irregolarità non sottolineate in relazione dal tecnico esperto durante la fase di due diligence sul bene oggetto di esecuzione.

Per consentire, quindi, all'Esperto del Giudice di poter eseguire una relazione professionalmente competente e che sia veramente di aiuto agli offerenti per compiere le proprie valutazioni economiche, riteniamo sia utile approfondire i limiti e le possibilità realmente esistenti in merito alla sanatoria delle porzioni immobiliari non regolari eventuali presenti. Nella pratica delle aste giudiziarie, infatti, non è raro trovare degli immobili aggiudicati privi di commerciabilità di parte dei loro volumi o superfici o, persino, d'interi fabbricati, tutti pertanto privi anche della possibilità offerta dalla Legge 47/1985 di sanare la situazione.

Il testo unico in materia edilizia, il DPR 380/2001, che ha ripreso in identico modo quanto già previsto dalla citata legge sul condono edilizio del 1985, stabilisce, infatti, che gli atti fra vivi, sia in forma pubblica e sia privata, aventi ad oggetto il trasferimento o la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali, relativi a edifici, o loro parti, la cui costruzione sia iniziata dopo il 17 marzo del 1985, sono nulli e, dunque, non possono essere rogati dove non risultino gli estremi del provvedimento autorizzativo emesso dall'ente pubblico e che ne ha consentito l'originaria edificazione. Lo stesso dispositivo stabilisce però anche, che nel caso il trasferimento di diritti avvenga da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali, la predetta nullità non è applicata. Quindi, in senso stretto, lo Stato è autorizzato a vendere beni parzialmente o totalmente abusivi giacché gli atti hanno pieno valore, mentre il privato che faccia lo stesso si vedrà nella migliore delle ipotesi, quando non intervengano anche reati penali, annullare gli atti traslativi sottoscritti, con ciò che ne consegue.

#### · VENDITE ORDINARIE ·

**Nullità** degli atti per porzioni o interi stabili privi di  
PROVEDIMENTO AUTORIZZATIVO  
che ne giustifichi dal punto di vista edilizio o urbanistico l'esistenza

#### · VENDITE GIUDIZIARIE ·

**Regolarità** degli atti per porzioni o interi stabili anche se privi di  
PROVEDIMENTO AUTORIZZATIVO  
che ne giustifichi dal punto di vista edilizio o urbanistico l'esistenza

La stessa legge sul condono edilizio del 1985 per evitare procedimenti di non costituzionalità e che possano essere venduti alle aste giudiziarie beni senza alcuna successiva possibilità commerciale, poiché non rogabili, quindi, innescando procedimenti a non finire, ha previsto una norma rimedio ripresa anche all'art. 46 del DPR 380/2001. Al primo comma di tale articolo, infatti, si stabilisce che *gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria*. Comma, dunque, che vale per le vendite ordinarie. Al comma cinque dello stesso articolo, invece, è inserita la norma la quale stabilisce che *le nullità non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali*.

Il comma 5 dell'art. 46 del decreto, istituisce inoltre, anche l'obbligo per l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, di presentare la relativa domanda entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento. Con il comma 5-bis, poi, tale possibilità è stata estesa anche agli interventi edilizi realizzati mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).

Anche l'art. 40 della Legge 47/1985 rimane in vigore sia perché non è stato espressamente abrogato dal DPR 380/2001 sia perché le possibilità offerte dalla legge sul condono edilizio sono molto più estensive rispetto a quelle del decreto, pertanto, rimangono vigenti le disposizioni relative alla non applicabilità delle norme relative alla nullità degli atti aventi come oggetto beni abusivi riguardo ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali, circostanza peraltro espressamente reiterata dal DPR 380/2001. Rimane vigente anche, però, la norma per la quale nell'ipotesi in cui l'immobile acquistato all'asta rientri nelle previsioni di sanabilità della legge sul condono edilizio e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le *ragioni del credito* per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge sul condono cui si fa riferimento.

Ma che differenza c'è tra le possibilità di regolarizzazione edilizia offerte dal DPR 380/2001 e quelle offerte dall'art. 40 della Legge 47/1985? Le differenze sono di non poco conto, giacché le possibilità di sanatoria offerte dal decreto sono limitate alle cosiddette "*sanatorie ordinarie*" vale a dire alle porzioni prive di titolo edilizio che avrebbero potuto comunque conseguirlo perché conformi alla strumentazione edilizia e urbanistica, mentre, com'è noto, la legge sul condono edilizio offre la possibilità di ottenere titolo edilizio, anche nel caso il bene sia stato edificato in spregio alle norme, ancorché in misura diversa in base alla legge di condono cui si fa riferimento.





**Pagine non disponibili  
in anteprima**



L'Esperto dovrà inoltre inviare, sempre trenta giorni prima dell'udienza delle parti, copia dello stesso report – a mezzo posta ordinaria o posta elettronica – al creditore procedente, ai creditori intervenuti e all'esecutato, anche nel caso questo non si sia costituito.

Il deposito della relazione e della documentazione allegata dovrà comunque sempre avvenire attraverso il portale telematico secondo una speciale procedura che analizzeremo nel prossimo paragrafo.

Entrambe le parti, o anche una soltanto, a seguito del regolare ricevimento della relazione, quindi, potranno avanzare delle osservazioni in merito alla stessa, evidenziando qualsiasi circostanza che, a loro modo di vedere, richieda risposte o precisazioni da parte dell'Esperto. Queste osservazioni saranno pertanto automaticamente poste in discussione purché *le parti medesime provvedano, almeno quindici giorni prima della citata udienza, a far pervenire all'Esperto una copia di tali annotazioni.*

Qualora, quindi, l'Esperto riceva regolarmente copia delle predette osservazioni nel termine di quindici giorni dall'udienza, *egli sarà tenuto a intervenire alla stessa udienza per rendere i chiarimenti del caso*, senza la necessità di dover ricevere specifica comunicazione.

## 6.4 IL DEPOSITO TELEMATICO DELLA RELAZIONE

Il deposito di tutti gli atti del processo civile, ivi compresi, dunque, quelli riguardanti le procedure esecutive e concorsuali, avviene esclusivamente per modalità telematica. Non è ammessa, in buona sostanza, altra modalità alternativa di deposito, compresa la consegna da parte dell'Esperto fatta di persona direttamente alla Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale.

Il deposito deve avvenire nel rispetto della normativa prevista dal D.M. n. 44 del 21 febbraio 2011 <sup>(4)</sup> che regola, secondo un protocollo rigido, l'uso degli strumenti telematici nel processo civile.

Per procedere al deposito l'Esperto deve possedere dei requisiti soggettivi e seguire precisi protocolli.

Il professionista in primo luogo deve sempre tenere presente che il deposito di *ogni atto per via telematica deve sempre essere esclusivamente eseguito attraverso il sistema della posta elettronica certificata (PEC)*. Non esiste, pertanto, altra procedura o sistema di trasmissione posto che a deposito di *un atto e dei suoi allegati eventuali va indirizzato all'ufficio giudiziario* competente attraverso l'uso della PEC.

L'indirizzo dell'ufficio giudiziario di competenza è sempre strutturato alla stessa maniera con l'unica variabile riferita al luogo geografico dove tale ufficio effettivamente si trova. La struttura dell'indirizzo è suddivisa come una normale

---

<sup>(4)</sup> Il D.M. n. 44 del 21 febbraio 2011 prevede la normazione delle *“Regole tecniche per l'adozione delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione nel processo civile”*.

email. Abbiamo un blocco dati prima e dopo la cosiddetta “*chiocciola*” come si dice in italiano, termine corrispondente alla lettera @ che, stranamente, a dispetto ciò che sempre accade per ogni termine informatico in questi casi non viene adottato in inglese dalla nostra lingua.

Il blocco dati prima della *chiocciola* indica il destinatario dei dati inviati e sarà composto da due termini divisi da un punto; il primo dato è sempre *Tribunale* (tutto rigorosamente minuscolo) e il secondo dato, invece, indica il luogo dove il Tribunale si trova.

Il blocco dati dopo la *chiocciola* è composto da quattro termini sempre divisi tra loro da un punto che specificano il dominio ricevente la comunicazione e che si tratta di una comunicazione certificata sia nell’invio e sia nella consegna.

L’indirizzo cui inviare ogni atto da depositare avrà, dunque, una struttura complessa suddivisa da punti, del tipo: *tribunale.xxxxxx@civile.ptel.giustiziacert.it*.

Per poter ricevere e inviare comunicazioni via PEC il professionista deve, di conseguenza, essere dotato di una propria casella di posta elettronica certificata, la quale consente di inviare email con la certezza dell’invio e della consegna come accade con una tradizionale raccomandata con avviso di ricevimento, rispetto alla quale, infatti, ha valore equipollente. La PEC può essere personalizzata e acquistata a un prezzo contenuto presso società specializzate oppure richiesta gratuitamente presso il sito ministeriale.

Per depositare gli atti presso gli uffici giudiziari non basta possedere una PEC, ma è necessario *che il professionista e la sua casella di posta certificata siano censiti nel Registro generale degli Indirizzi Elettronici (RegIndE)*. Per essere registrati non possono essere utilizzati alcuni indirizzi di posta elettronica certificata normalmente usati per le comunicazioni tra cittadino e pubblica amministrazione, per cui, a evitare qualsiasi problema, si consiglia l’acquisto di una casella PEC a pagamento. L’onere dell’iscrizione al registro solitamente incombe sull’ordine a cui il professionista appartiene, pertanto ciò dovrebbe avvenire d’ufficio. Al momento del primo deposito, in ogni caso, è sempre meglio sincerarsi di essere effettivamente iscritti consultando il “*RegIndE*” sul Portale dei Servizi Telematici meglio noto come *PST Giustizia*.

Il professionista, sempre per poter procedere al deposito di atti presso gli uffici giudiziari dovrà possedere altri due requisiti. Il primo consiste nell’essere dotato di un *certificato di firma digitale* necessario per sottoscrivere gli atti da depositare presso gli uffici giudiziari. Il certificato serve ad attestare che il soggetto sottoscrivente l’atto in deposito è colui che se ne assume la responsabilità professionale. Solitamente un certificato di questo tipo, per evitare possa essere manomesso da malintenzionati – i quali potrebbero usare la firma del professionista a fini illeciti – è crittografato e inserito in una smart card, vale a dire crittografato e digitalizzato all’interno di una schedina simile a quella che normalmente si utilizza per i telefoni cellulari. Per poter procedere fattivamente alla firma digitale poi, tale schedina andrà inserita in un apposito lettore oppure, per avere una migliore praticità, fissata all’interno di una chiavetta USB (*pen drive*) in modo da permettere,

inserendo la stessa nella relativa porta del computer, l'attivazione di uno specifico software avente la funzione di decryptare il certificato e consentire così la firma effettiva dell'atto che elaborerà un nuovo documento, appunto firmato digitalmente, con un'estensione particolare che si andrà ad aggiungere a quella dello stesso documento. Se il file originale prima della firma era, ad esempio, in formato *pdf*, dopo la firma diventerà *pdf.p7m*, documento che però non è di lettura immediata ma, almeno per ora, in attesa di prossime evoluzioni del settore, per leggere questo file è necessario vi sia un programma in grado di leggere le informazioni di firma digitale, pertanto, è necessario passare attraverso un apposito software <sup>(5)</sup>. Ad ogni modo se non si possiede tale software, anche il file originale *pdf* rimane, per cui è possibile leggere questo avendo la certezza che esiste un file parallelo firmato digitalmente.

## · REQUISITI DEL PROFESSIONISTA ·

### **Per il deposito di atti presso gli uffici giudiziari**

1. POSSEDERE UN INDIRIZZO PEC
2. ESSERE REGISTRATO AL REGINDE
3. POSSEDERE LA FIRMA DIGITALE
4. DISPORRE DI UN SOFTWARE SPECIFICO

I requisiti necessari per inviare una PEC agli uffici giudiziari per il deposito di un atto firmato digitalmente non finiscono qua. Sarà infatti necessario oltre a PEC e firma digitale avere a disposizione un *software per la creazione corretta della busta telematica* <sup>(6)</sup>. A cosa serve in termini pratici questo software? Prima di tutto occorre

---

<sup>(5)</sup> Uno dei migliori software per leggere il formato p7m è certamente *Dike* sviluppato e distribuito gratuitamente da Infocamere cui appartengono tutti i relativi diritti. Il software è compatibile con tutti i sistemi operativi più comuni. Una volta installato l'uso è semplice. Si apre da *Dike* il file firmato e vi verrà data informazione circa il nominativo del firmatario e la validità di firma digitale, nonché la possibilità di visualizzare il documento nel formato file ad esso corrispondente.

<sup>(6)</sup> Sul mercato esistono innumerevoli software per la formazione della busta telematica i quali si propongono come "*gratuiti*". La circostanza non è propriamente vera, giacché molti di questi hanno soltanto un periodo più o meno breve di gratuità e poi per poter continuare a usufruire dei servizi occorre pagare un canone. Altri sono effettivamente gratuiti, salvo il dover sopportare dei bombardamenti pubblicitari come effetto collaterale. Il problema di fondo è che non tutti i sistemi operativi sono supportati. Appare evidente che gli esperti non hanno necessità di ricorrere all'assistenza di una software house per predisporre gli atti relativi a una relazione come esperto, posto che il bisogno di produrre delle buste telematiche è senz'altro contenuto. Si consiglia, quindi, di usare *SLpct*, un software assolutamente gratuito continuamente aggiornato con un blog on line per la soluzione di eventuali dubbi e aperto a tutti i principali sistemi operativi.



**Pagine non disponibili  
in anteprima**



conclusione con la vendita del bene. Sarà, pertanto, sicuramente conveniente favorire la formazione di un giudizio di stima che sappia apprezzare veramente il bene esecutato nel suo reale valore, in modo che il ricavato dalla vendita all'asta sia, se non tale da permettere un ritorno di denaro al debitore dopo il soddisfacimento dei creditori, almeno sufficiente a consentire la copertura di tutte le esposizioni finanziarie. Solo in questo modo l'esecutato potrà essere certo che la posizione debitoria sia definitivamente chiusa e non ci sia, invece, la necessità di intentare nuove procedure di recupero per il residuo non coperto dalla stessa asta.

Occorre far comprendere all'esecutato che col pignoramento egli ha perso la possibilità di negoziare la sua proprietà e, fatto salvo il caso, certamente auspicabile, in cui egli riesca a coprire il suo debito più le spese sostenute dal creditore, il suo bene andrà inesorabilmente venduto. Fare in modo che lo Stato riesca a vendere, quindi, al massimo prezzo possibile, è il minore dei mali che ormai gli possa capitare ed è l'unico che gli possa dare la possibilità di estinguere il debito con l'asta. Mettere l'Esperto nelle condizioni di valutare compiutamente il bene e allinearlo alla realtà del mercato immobiliare, attraverso una valutazione precisa, completa e corretta, rappresenta un vantaggio anche per lo stesso esecutato.

I dati ricavati dal sopralluogo, integrati dalle fotografie, dalle eventuali riprese video, dalle bozze e dagli schemi di rilievo, andranno poi elaborati a tavolino per redigere immediatamente i documenti ufficiali di riferimento quali la *relazione di sopralluogo* e la *planimetria reale dei luoghi*, documenti indispensabili per eseguire sia la *due diligence* e sia la valutazione immobiliare. Tra il sopralluogo e le operazioni a tavolino, infatti, molte informazioni per le quali non sono stati presi appunti specifici ma si confida di averne memoria visiva, dopo pochi giorni possono inesorabilmente andare perdute.

## **7.4 ESAME A TAVOLINO DEI DATI RACCOLTI**

A questo punto dovremmo aver raccolto tutte le informazioni necessarie alla stesura della relazione di due diligence da raccogliere attraverso data room esterni cui rivolgersi personalmente o attraverso accesso on line. Materialmente la due diligence si svela attraverso la progressiva sovrapposizione delle informazioni ricavabili nei data room quale rappresentazione dello stato della realtà su carta (o digitale) e dal sopralluogo sui luoghi reali d'interesse. Quando la rappresentazione su carta e la realtà dei luoghi coincidono, nella due diligence sarà sufficiente relazionare i dati ricavati dalla doppia documentazione, quando i dati contrastano sarà invece necessario evidenziare quali siano i dati reali e cosa serva per regolarizzarli.

## Toponomastica

Per esaminare la toponomastica del bene sarà sufficiente verificare l'indirizzo del bene rilevato durante il sopralluogo, confrontarlo con la documentazione presente all'ufficio relativo del Comune o, più facilmente, con gli atti ufficiali del fascicolo dove tale indirizzo dovrebbe essere riportato. In caso di discordanza tra i due dati ovviamente si farà riferimento alla via e al numero civico rilevati durante il sopralluogo i quali, salvo il caso di ritardi, dovrebbero coincidere con il dato ufficiale del Comune. L'indirizzo da citare in due diligence sarà, quindi, quello rilevato col sopralluogo precisando poi, in relazione, eventuali discordanze da altri tipi di dato.

### · **CONFRONTO DATI TOPONOMASTICI** ·

#### DATI REALI/DATI DEGLI ATTI

##### CONFRONTO TRA

- Dati reali
- Dati atti ufficiali

##### Concordanza dati

*Indicare dati in relazione*

##### Discordanza dati

*Segnalare la discordanza dati e assumere i dati reali come validi*

#### DATI REALI/DATI CATASTALI

##### CONFRONTO TRA

- Dati reali
- Dati catastali

##### Concordanza dati

*Indicare dati in relazione*

##### Discordanza dati

*Segnalare la discordanza dati e invitare alla correzione del dato a catasto*

Qualora anche la documentazione catastale aggiornata riportasse un indirizzo non rispondente alla realtà constatata col sopralluogo, è sufficiente segnalare la circostanza nella relazione di due diligence suggerendo al futuro aggiudicatario di badare alla modifica, in modo da avere una posizione catastale completamente allineata con quella della toponomastica reale. La modifica non prevede tributo catastale, tuttavia, avrà comunque un costo tecnico, ancorché minimo, dovendosi affidare la gestione della modifica a un tecnico abilitato. Tale costo andrà citato in relazione e detratto dal valore di stima del bene, ma non tutti sono concordi nell'adottare questa procedura giacché molti ritengono, non a torto, che trattandosi di una variazione catastale ininfluyente e soprattutto non obbligatoria, non influenzando la negoziabilità del bene, sarà nell'arbitrio dell'aggiudicatario decidere se eseguirla.

### *Rispondenza atti catastali*

La rispondenza degli atti catastali all'aspetto reale dei luoghi è questione assai delicata giacché oggi in ogni compravendita è necessario dichiarare la conformità della situazione catastale con quella verificata nella realtà. L'Esperto dovrà, quindi, provvedere a sovrapporre il rilievo eseguito durante il sopralluogo e disegnato in scala opportuna – generalmente 1 a 200 – con la planimetria catastale presente agli atti. Il confronto tra le due planimetrie permette di verificare immediatamente se ci siano state delle modifiche della conformazione dei singoli vani o della loro destinazione d'uso o, peggio, ci siano state delle opere di fusione o di frazionamento, che abbiano interessato una o più unità immobiliari, non denunciate all'ufficio del catasto.

#### · **CONFRONTO DATI CATASTALI** ·

##### DATI REALI/DATI DEGLI ATTI CATASTALI

- CONFRONTO TRA
  - Dati reali
  - Dati atti catastali

- Concordanza dati  
*Dichiarare la conformità dei dati in relazione*
- Discordanza dati  
*Segnalare la discordanza dati e invitare alla denuncia di variazione catastale precisando le spese a sostenere*

Nel caso di coincidenza tra la planimetria presente al catasto e quella derivante dal rilievo, l'Esperto potrà, a seguito del predetto confronto, dichiarare l'esistenza della conformità tra atti catastali e realtà dei luoghi. Nel caso tra le due planimetrie ci siano delle diversità, l'Esperto segnalerà la diversità e inviterà il futuro aggiudicatario a provvedere, anche nel suo interesse per una futura commercializzazione del bene, alla regolarizzazione della mancata denuncia di variazione. In questo caso la pratica catastale prevede, oltre a un costo tecnico, anche delle sanzioni e il tributo ordinario per il deposito delle planimetrie. L'Esperto dovrà, quindi, indicare le pratiche da eseguire per rendere gli atti catastali conformi alla realtà dei luoghi e specificare approssimativamente i costi complessivi da sostenere da parte del futuro aggiudicatario distinguendoli, se gli è possibile, tra competenze del tecnico, tributi e sanzioni. In questo caso la spesa andrà senz'altro detratta dal valore complessivo del bene, tuttavia, anche qualora l'Esperto non abbia cura di farlo, il giudizio di stima, posta una cifra contenuta di tali spese rispetto al valore del bene, conserverà comunque il suo valore di prezzo base d'asta.



### *Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie*

L'esame delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie è una formalità ormai delegata dalla procedura al creditore procedente dovendo egli produrre la relativa documentazione. L'Esperto, tuttavia dovrà sempre verificare che la documentazione sia aggiornata ed eventualmente procedere con nuove visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ricordando che per gli atti successivi al 1974 è possibile ricavare i dati anche on line. Ad ogni buon conto si tratta comunque di formalità che saranno cancellate tutte dalla procedura stessa, mentre le eventuali formalità di questo tipo trascritte o iscritte dopo il pignoramento non saranno opponibili e, quindi, non avranno valore, fatte ovviamente salve le formalità derivanti direttamente dal finanziamento per il pagamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

In altre parole le trascrizioni e iscrizioni sono formalità raccolte dagli uffici pubblici dello Stato e hanno la funzione di garantire le normali compravendite da eventuali pregiudizi di carattere economico gravanti sul bene. Nel caso delle vendite forzate, essendo lo stesso Stato a dirigere la vendita e a sostituirsi forzatamente al proprietario, egli avrà la possibilità di liberare l'immobile da questo tipo di formalità.

L'Esperto nell'esercizio della *due diligence* dovrà comunque eseguire, a mero fine riassuntivo e senza alcun valore di certificazione a suo carico, una ricostruzione storica delle varie trascrizioni e iscrizioni relative al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento che ha generato il procedimento di vendita forzata.

L'elenco delle traslazioni della proprietà, vale a dire le trascrizioni contro e a favore relative al bene oggetto di esecuzione, in alcuni casi potrà altresì essere utile sia ai fini della ricostruzione storica dei diritti sul bene e sia per meglio dedurre il profilo economico del debitore esecutato.



**Pagine non disponibili  
in anteprima**



Troviamo il saggio mensile e calcoliamo il prezzo marginale.

Elemento	Alloggio 1	Alloggio 2	Alloggio 3	Subject
Calcolo	$0,01/6=0,0016$	$0,01/6=0,0016$	$0,01/6=0,0016$	$0,01/6=0,0016$
Prezzo	$290000*0,0016$	$375000*0,0016$	$310000*0,0016$	
Marginale	€ 460,00	€ 600,00	€ 495,00	

Elemento	Alloggio 1	Alloggio 2	Alloggio 3	Subject
Data contratto	10	13	12	16
Differenziale data	$16-10=6$	$16-13=3$	$16-12=4$	$16-16=0$
Calcolo prezzo Data contratto	$460 \times 6 =$ € 2.760,00	$600 \times 3 =$ € 1.800,00	$495 \times 4 =$ € 1.980,00	

In termini generali, evidentemente, potremmo anche utilizzare un saggio di variazione in ragione annua, tuttavia i rischi che il cambio d'andamento del mercato sia più marcato e, quindi, porti a un errore di valutazione della tendenza lineare, aumentano notevolmente.

Del resto, avendo il mercato un andamento sinusoidale irregolare, quando si trova in fase di salita o di discesa, la regressione lineare della sinusoide è un dato sicuramente attendibile e rappresentativo del trend reale, mentre quando lo stesso mercato si trova nei punti di cuspide della curva la medesima retta diventa più approssimativa e distante dal vero andamento.

Precisato doverosamente quanto detto, tuttavia, salvo i casi di un trend davvero impetuoso in una direzione o nell'altra, l'incidenza della data del contratto – come possiamo osservare nel nostro esempio – non è molto indicativa; tuttavia la determinazione del saggio di variazione del mercato immobiliare è utile anche per verificare l'andamento del mercato, ragione per la quale se ne consiglia sempre la valutazione.

### *Esame della caratteristica: livello di piano*

Il livello di piano è una caratteristica di posizione che varia in base alla tipologia edilizia del segmento preso in considerazione cui appartiene il bene da stimare e quelli di confronto. In caso di tipologia unifamiliare, infatti, il parametro è del tutto inutile giacché non vi è una relazione di posizione tra varie unità immobiliari.

La caratteristica è quantitativa lineare, tuttavia assume valori positivi crescenti e proporzionali col livello di piano medesimo, nel caso l'edificio sia dotato di ascensore, mentre assume valori negativi decrescenti e proporzionali qualora ne sia sprovvisto. Si può dire che si tratta di una caratteristica quantitativa, in quanto, la misura non è espressa da nomenclatori, ma semplicemente dal *numero* di livello di piano cui appartengono le varie unità immobiliari; c'è, in altre parole, una forma di misurazione automatica dalla realtà. Il numero di livello di piano serve però, semplicemente per calcolare il *saggio di variazione del livello* medesimo, ed abbiamo anche osservato che diversa è la situazione nel caso sia provvisto di ascensore e sia il caso in cui questo non lo sia.

Essendo, dunque, diverso il saggio cui perverremmo all'interno di una stima per MCA potendo trovare nell'insieme di confronto alloggi posti in un edificio con ascensore e altri in alloggi senza, dobbiamo rendere i due saggi uniformi attraverso un diverso punteggio per le due situazioni che possa far ricorso a un unico saggio.

Questa circostanza potrebbe far pensare di essere in presenza di una caratteristica qualitativa, mentre in realtà si tratta di una caratteristica quantitativa riferita a due linearità diverse che per poter essere interpretate all'interno di una stessa stima vanno rese in qualche modo omogenee attraverso un coefficiente che tenga conto della differenza.

Ragione per cui il valore  $n$  del livello di piano che dovremo assumere sarà un valore corretto o virtuale (secondo lo schema a seguire) e che ci permetterà di utilizzare un unico saggio di variazione del livello di piano.

· TABELLA DI CORREZIONE DEL LIVELLO DI PIANO ·		
OMOGENEIZZAZIONE EDIFICI CON O SENZA ASCENSORE		
	Edifici con ascensore	Edifici senza ascensore
Interrato	-1	-1
Seminterrato	-0,5	-0,5
Terra	0	0
Rialzato	0,5	0,5
Primo	1	1
Mezzanino	1,5	(3-n) = 1,5
Secondo	2	(3-n) = 1
Piano n oltre il 2°	n	3-n
Piano n ultimo	n + 0,5	3-n
Piano n attico	n + 1	3-n

A questo punto il saggio di variazione del livello di piano generico che si ha nel confronto tra due beni immobiliari posti a diversi livelli di piano corretti  $a$  e  $b$  sarà dato, pertanto, dalla loro differenza di prezzo rapportata al prezzo del bene posto al livello di piano corretto  $b$  e sarà, dunque, espresso dalla seguente relazione:

$$r_{vpp} = \frac{(P_{imm\ l_a} - P_{imm\ l_b})}{P_{imm\ l_b}}$$

dove:

- $r_{vpp}$  = saggio di variazione di piano generico dato dalla differenza di prezzo che si manifesta tra due immobili posti a due livelli di piano corretti generici, rapportata al prezzo del secondo immobile;
- $P_{imm\ l_a}$  = prezzo immobile posto al livello di piano corretto  $a$ ;
- $P_{imm\ l_b}$  = prezzo immobile posto al livello di piano corretto  $b$ .

Il *saggio di variazione del livello di piano unitario*, vale a dire quello che si manifesta passando da un solo livello di piano corretto superiore a quello inferiore, o viceversa, sarà dato invece da:

$$r_{vup} = \frac{r_{vpp}}{(n_a - n_b)} = \frac{(P_{imm\ l_a} - P_{imm\ l_b})}{P_{imm\ l_b}} * \frac{1}{(n_a - n_b)}$$

dove:

- $r_{vup}$  = rapporto mercantile unitario tra la differenza di prezzo che si manifesta tra due immobili posti a un livello di piano corretto contiguo, sempre rapportata al prezzo del secondo immobile;
- $n_a$  = livello di piano corretto bene  $a$ ;
- $n_b$  = livello di piano corretto bene  $b$ .

La relazione che lega il saggio di variazione del livello di piano unitario con quello generico sarà rappresentata dalla frammentazione di quest'ultimo in tante parti quanti sono i livelli di piano che esistono tra i due beni presi a confronto. La cosa dopotutto è evidente semplicemente osservando le due formule appena analizzate, la differenza che esiste tra le due relazioni è data, infatti, dal rapporto tra uno e la differenza del livello di piano corretto.

$$r_{vup} = \frac{r_{vpp}}{(n_a - n_b)} = \frac{r_{vpp}}{k}$$

dove:

$$k = n_a - n_b.$$



**Pagine non disponibili  
in anteprima**



## · FORMAZIONE DI UN'ISTANZA DI LIQUIDAZIONE · SCHEMA STRUTTURALE

### PRESTAZIONI

Attività eseguite per le quali si ha diritto a un compenso

#### AMBITO ESTIMATIVO

- Stima del bene esecutato

#### AMBITO DUE DILIGENCE

- Verifica della regolarità edilizia  
- Verifica della regolarità catastale  
- Verifica di vincoli e formalità

### PERCENTUALI

Coefficienti per i quali moltiplicare l'importo base per ottenere il relativo compenso. Si applicano percentuali previste art. 13 D.M. 30 maggio 2002

### COMPENSO FISSO

Compensi dovuti a prestazioni che esulano dall'attività di stima e non solitamente comprese (come ad es. la verifica del possesso). Art. 12 comma 1 D.M. 30 maggio 2002

### VACAZIONI

Compensi non coperti dalle vacanze e dovuti ad attività supplementare rispetto alla normale procedura.

### IMPORTO BASE

Cifra sulla quale calcolare il compenso

### AUMENTI PERCENTUALI

- Difficoltà eccezionale, sino al 100% dei compensi (doppio). Richiesta dall'Esperto  
- Urgenza particolare, sino al 20% dei compensi. Stabilita dal Giudice.

### DIMINUZIONI PERCENTUALI

- Richiesta di una o più proroghe rispetto al termine stabilito per la consegna della relazione (almeno 45 gg prima udienza) riduzione di un terzo dei compensi.

Tuttavia questa norma non è precisa, giacché stabilisce dei coefficienti variabili e sui quali c'è il margine discrezionale di applicazione, che non spetta al professionista, bensì al Giudice. Appare, pertanto, motivato da queste considerazioni definire la parcella come una semplice “*proposta*” sul quale deciderà il Giudice in assoluta e completa autonomia.

Tale proposta è normalmente definita come *istanza liquidazione*, giacché si tratta di una richiesta di preciso provvedimento del Giudice in merito al lavoro svolto.

Gli elaborati con i quali si sostanzia l'attività del perito e per i quali si ha diritto al compenso sono riassumibili in:

- relazione o *report dell'Esperto*. È bene precisare che il report dell'Esperto è costituito da una parte detta “*relazione di stima*” che riguarda la valutazione dei beni oggetto di esecuzione, la quale coincide con il cuore delle competenze richieste al perito, e una parte detta “*relazione di due diligence*” inerente gli aspetti di regolarità amministrativa del bene e tesa a evidenziare tutti quegli aspetti dello stesso che incidono sulla stessa valutazione e che consentono agli offerenti di analizzare compiutamente i parametri della loro offerta. Si tratta di competenze chieste al perito che un tempo non erano oggetto d'incarico o erano precisate da quesiti aggiuntivi;
- *allegati*. La massa degli allegati è enorme e deriva da tutta la documentazione cartacea (oggi obbligatoriamente da depositare in formato digitale) reperita presso i vari data room ispezionati o dai verbali dei vari sopralluoghi effettuati presso il bene. È sempre utile classificare gli allegati in schede omogenee per argomento e tradurle in un formato allegabile alla scheda telematica;
- *fotografie*. Durante il sopralluogo il perito dovrà scattare una serie di fotografie digitali tale da illustrare compiutamente la situazione di fatto dei beni oggetto di esecuzione;

· ELABORATI DELL'ESPERTO ·  
SUDDIVISI PER CLASSI DI ELABORATO

REPORT ESPERTO → Relazione di stima e relazione di due diligence

ALLEGATI → Documentazione raccolta nei vari data room

FOTOGRAFIE → Rappresentazione per immagini dello stato di fatto

PLANIMETRIE → Base geometrica per la determinazione consistenza





**Pagine non disponibili  
in anteprima**





F3

TRIBUNALE DI XXXXXXXX  
BIGLIETTO DI MANCATO SOPRALLUOGO DELL'ESPERTO  
PROCEDURA ESECUTIVA N. / RGE

LASCIARE IN BUSTA CHIUSA AFFISSO ALL'INGRESSO DEL BENE

Inoltare la comunicazione a Esecutato  
Terzo occupante il bene

**OGGETTO:** IMPOSSIBILITÀ AD ESEGUIRE IL REGOLARE SOPRALLUOGO  
RELATIVAMENTE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA RGE: \_\_\_/\_\_\_

Con la presente, io sottoscritto \_\_\_\_\_ a seguito d'incarico ricevuto dal  
G.E. dott. \_\_\_\_\_ in relazione alla procedura esecutiva \_\_\_/\_\_\_ per la quale è  
stato a me affidato il compito di *stimare il valore dei beni immobiliari pignorati nell'ambito  
della predetta procedura esecutiva*, sono a comunicare che in data odierna alle ore \_\_\_\_\_  
nonostante la comunicazione inviataLe a mezzo \_\_\_\_\_ a Lei regolarmente  
pervenuta in data \_\_\_\_\_

Non mi è stato possibile accedere al bene oggetto di procedura esecutiva

Nel ricordare che è mia precisa necessità prendere accurata visione di tutti i luoghi si richiede  
di mettersi in urgente contatto con il sottoscritto al numero \_\_\_\_\_ entro e non  
oltre le ore \_\_\_\_\_ del giorno \_\_\_\_\_ per concordare un'urgente data per un nuovo  
tentativo di sopralluogo.

Preme ricordare che in caso non riceva riscontro a questa comunicazione il Suo atteggiamento  
sarà necessariamente interpretato come indisponibilità a far prendere visione degli immobili.  
Sarò, quindi, costretto a rivolgere istanza al Giudice per autorizzare un accesso forzoso con  
l'assistenza della forza pubblica e di un fabbro per l'apertura della porta d'ingresso.

Vale la pena ricordarLe che la circostanza potrà causare anche la liberazione immediata del  
bene.

Distinti saluti

---

In Fede  
L'Esperto del Giudice



**Pagine non disponibili  
in anteprima**



# EDIGÌ 1.0

SOFTWARE PER LA PREDISPOSIZIONE  
DELLA RELAZIONE DELL'ESPERTO, PER  
L'ARCHIVIAZIONE DEI RELATIVI DATI E PER LA  
REDAZIONE DELL'ISTANZA DI LIQUIDAZIONE

File Maker® è un marchio File Maker Corporation.

Windows® è un marchio Microsoft Corporation.

Mac OS® è un marchio Apple Computer Inc.



Il programma "**EDIGÌ 1.0**" per la predisposizione della relazione dell'Esperto del Giudice e archiviazione dei relativi dati e fornito con il testo è uno shareware la cui distribuzione è vincolata al pagamento di un piccolo contributo per le spese di sviluppo. Nel caso di specie tale contributo è interamente assolto alla fonte dalla casa editrice Legislazione Tecnica srl.

La casa editrice Legislazione Tecnica srl, pertanto, si riserva nei confronti dell'utente ogni diritto non dichiarato espressamente quale titolare dei diritti d'uso dello shareware.

## DOWNLOAD

*(Unitamente al software sono resi disponibili 5 VIDEO TUTORIALS  
per l'auto apprendimento da parte dell'utente)*

Istruzioni per il download del software in seconda di copertina

## INFORMAZIONI SUL PROGRAMMA

**1. Licenza d'uso.** In quanto shareware non esiste Licenza d'uso, tuttavia il download dello shareware dà diritto a:

- utilizzare una copia dello shareware su un solo computer alla volta. “Utilizzare” lo shareware nello specifico significa che EDIGi 1.0 è caricato o nella memoria temporanea (per esempio la RAM) o installato nella memoria permanente (per esempio un disco fisso) di un computer o depositato sul cloud dal quale l'utente può accedere;
- caricare gratuitamente anche eventuali versioni successive dello shareware con le correzioni di bug, errori minori e quant'altro. Il diritto a scaricare le versioni aggiornate e/o corrette dello shareware decadrà con il passaggio a una eventuale futura versione 2, per cui la gratuità è limitata alla sola versione 1.0, 1.1, 1.2 ecc.;
- non è consentito cedere permanentemente lo shareware, fornendo a terzi copie dello shareware e di tutto il materiale scritto di accompagnamento, senza l'acquisto di una copia del testo poiché è questo che assolve il contributo per il suo sviluppo.

**2. Limitazioni.** Lo shareware è soggetto a segreto industriale nelle forme previste dal diritto civile e, pertanto, come tale penalmente perseguibile. Nello specifico, a eccezione di quanto eventualmente concesso dalla legge applicabile, viene fatto assoluto **divieto** di analizzare internamente, decompilare o disassemblare o comunque ridurre lo shareware in altra forma da quella interpretabile esclusivamente dalla macchina. È fatto anche divieto di modificare, adattare, tradurre affittare noleggiare o creare prodotti derivati basati sul shareware o su parti di esso.

**3. Assistenza.** Lo shareware è “as is”, in quanto tale non è fornito di struttura per l'assistenza d'uso. Da parte dell'Editore è garantito l'accesso all'utente al servizio on line “LT download” il quale consente il download dello shareware sino a ottenimento di una versione perfettamente funzionante purché l'utente possieda il supporto informatico minimo necessario.

Per ciò che attiene eventuali bug o difetti di funzionamento dello shareware dovuti a insufficiente programmazione, questi saranno periodicamente esaminati dall'autore purché segnalati rigorosamente solamente attraverso email all'indirizzo: [erroriedigi@grazianocastello.it](mailto:erroriedigi@grazianocastello.it). La correzione avverrà comunque nei tempi e nei modi decisi dall'Autore. La possibilità di scaricare una nuova versione del software emendata dagli errori sarà tempestivamente segnalata dall'Editore per mezzo di un *alert* via email.

**4. Uso di EDIGi senza lettura del testo.** Il manuale d'uso permette di installare e utilizzare lo shareware EDIGi 1.0 tuttavia chiaramente non sostituisce le competenze di cui deve essere dotato l'Esperto del Giudice. Il Manuale non sostituisce nemmeno la lettura del testo. Si sconsiglia, quindi, di adoperarsi direttamente nell'uso del software senza aver letto il testo o solo sulla base del manuale, poiché non essendo prevista struttura di assistenza l'utente potrebbe trovarsi in difficoltà a cui non troverebbe risposta.

**5. Documentazione futura.** L'autore, in futuro, qualora ne ravvisi la necessità potrà affrontare l'eventuale produzione di un manuale d'uso più dettagliato o di video tutorial che assistano l'Esperto nel suo lavoro. Tale documentazione potrà essere raggiunta attraverso il pulsante presente nel software EDIGi, per cui si consiglia di controllarne la disponibilità eventuale.

Questa documentazione è vincolata al pagamento di un piccolo contributo per la sua produzione.

**6. Garanzia limitata.** Legislazione Tecnica srl offre GARANZIA, in condizioni normali d'uso, per il file shareware scaricato dal servizio on line "LT download" come prodotto immune da difetti di materiali e manodopera,. Lo shareware così come fornito da Legislazione Tecnica srl è conforme alle specifiche per i programmi informatici previste dalla stessa casa editrice. Secondo i termini e condizioni della predetta garanzia, pertanto, la responsabilità di Legislazione Tecnica srl in caso di difetti manifesti sarà esclusivamente la possibilità di procedere a successivi download sino a ottenere uno shareware funzionante. La garanzia decade nel caso in cui l'utente non abbia supporto informatico aggiornato per la lettura dello steso shareware. Questa garanzia limitata è l'unica garanzia fornita da Legislazione Tecnica srl. Legislazione Tecnica srl e l'autore, rinnegano espressamente fin da ora qualsiasi altra garanzia implicita o esplicita, incluse le garanzie implicite di commerciabilità e idoneità per un particolare scopo relativamente al shareware e a tutto il materiale di accompagnamento.

**7. Limitazione risarcimento danni e rimedi.** In nessun caso Legislazione Tecnica srl, i suoi amministratori, dirigenti, impiegati o affiliati, saranno ritenuti responsabili per qualunque danno conseguente, incidentale, indiretto o speciale (compresi, senza limitazione, i danni per perdita di profitti, interruzione di rapporti di lavoro, perdita di dati e simili), prevedibili o meno, derivati dall'uso o dall'inabilità all'uso dello shareware o del materiale scritto di accompagnamento, anche se la Legislazione Tecnica srl o un suo rappresentante fosse stato preventivamente informato della presenza o anche solo della possibilità di avveramento di questi danni. La responsabilità di Legislazione Tecnica, in buona sostanza e ultima analisi, per qualsiasi genere di danno e dovuto a cause di qualsiasi natura sarà in ogni caso limitata al contributo dello shareware che ha causato il danno.

## 1. GENERALITÀ

Lo shareware EDIGi 1.0 è un data base relazionale <sup>(1)</sup> che consente la compilazione di un ricco database a uso dell'Esperto del Giudice e permette altresì, anche la stampa della relazione e dell'istanza di liquidazione delle competenze, nel caso della versione allegata al testo, la stima dei beni esecutati è limitata quelli residenziali, mentre per gli altri beni è possibile solo la due diligence o l'uso come database. È possibile eseguire la stima per un solo bene per volta, nel caso di lotto composto da più beni andranno eseguite tante stime separate e poi rivedere manualmente le relazioni.

Lo shareware permette di avere sottomano tutti i dati relativi a ogni incarico ricevuto e di consultarli facilmente in maniera davvero completa a ogni richiesta dati da parte di: delegati alla vendita, giudici, offerenti, aggiudicatari e ogni altro soggetto interessato alla procedura esecutiva al quale riteniamo sia legittimo fornire delle informazioni.

Lo shareware, come vedremo insieme, è di facile utilizzo e permette di predisporre stima per MCA e due diligence in tempi davvero rapidi. La raccolta dei dati e il sopralluogo andranno ovviamente eseguiti dall'Esperto del Giudice ma, grazie a questo utile shareware, potrete avere sott'occhio la procedura passo dopo passo e, soprattutto, stampare direttamente la relazione senza perdersi in leziose descrizioni. Tutto a vantaggio della professione sia per gli esperti che svolgono quantità consistenti di valutazioni e/o due diligence e sia per chi le svolge solo occasionalmente.

La relazione finale o *rapporto dell'Esperto*, come si definisce in gergo tecnico, ha un formato grafico e, quindi, non è esportabile come testo doc. Poiché il deposito telematico della relazione prevede obbligatoriamente una versione testuale (la versione grafica, comunque, può e deve essere sempre depositata come allegato) Per ottenere il file testuale idoneo al deposito occorre fare una stampa virtuale in PDF e poi trasformare tale file con Acrobat Reader in un file PDF TESTO, oppure in alternativa trasformarlo in un file RTF e, poi, trasformare nuovamente il file RTF in file PDF testo. Prima di procedere con la stampa virtuale del file PDF è opportuno – posto che EDIGi lo consente – visionare, correggere e integrare la stessa relazione in maniera da ottenere il risultato che l'estimatore riterrà più scorrevole e corretto. Dopo un paio di incarichi, infatti, il rapporto con questa procedura di esame della relazione diventerà amichevole e riuscirete, così, facilmente a ottenere rapporti perfetti senza dover procedere con trascinalenti o uso di scanner e programmi ODG.

Lo shareware allegato al testo è un cosiddetto "**Run Time**" sviluppato con File Maker Pro Advanced® versione 13.0, cioè si tratta di un'applicazione utilizzabile solo ed esclusivamente per eseguire le funzioni di EDIGi 1.0. Non è, quindi, possibile utilizzare le altre funzioni tipiche di File Maker Pro. Detto in parole povere: potete usare File Maker soltanto per far funzionare al completo EDIGi 1.0, ma non potete usarlo per fare altre cose. Qualora fosse di vostro interesse entrare nel mondo dei data base relazionali, invitiamo senz'altro all'acquisto di questo ottimo software della File Maker Inc., il quale oltre a essere utilizzabile indifferentemente sia su sistemi operativi Windows e sia su Macintosh si colloca a metà tra linguaggio di programmazione per oggetti e, appunto, data base relazionale. Lo shareware è dotato, peraltro, di un bellissimo manuale esplicativo.

EDIGi 1.0 è programma intuitivo a bottoni di comando, molto semplice da utilizzare del quale esiste una versione per il sistema operativo Windows® e una per il sistema operativo Macintosh®.

Le funzioni essenziali dello shareware **EDIGi 1.0 1.A** sono:

- *archivio* di tutti gli incarichi di Esperto del Giudice ricevuti dal Tribunale con la possibilità di ricavare in qualsiasi momento tutti i dati relativi a ognuno di questi;
- *accurata due diligence dei beni esecutati* in base a quanto previsto dall'art. 173 bis delle Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile ;

---

<sup>(1)</sup> Un data base relazionale è una banca dati che permette relazioni incrociate tra le varie tabelle, fatte a loro volta di record e campi, che lo costituiscono.

- *stima con approccio al mercato mediante il metodo per MCA* dei beni eseguitati con possibilità di correggere eventuali prezzi offerta secondo un pre-calcolato coefficiente di allineamento;
- *relazione dell'Esperto* da depositare in Cancelleria;
- *istanza di liquidazione delle competenze*, con copia da depositare in Cancelleria per l'emissione del decreto del Giudice;
- brevi istruzioni per il download di *redattore di atti e suo utilizzo* per il deposito dei documenti prodotti in Cancelleria tramite la procedura telematica.

## 2. INSTALLAZIONE, AVVIO E USCITA DAL PROGRAMMA

Esiste una diversa configurazione minima in base al sistema operativo utilizzato dall'utente.

- ◆ Configurazione minima sistema operativo Windows:

SYSTEM:

- - Windows 8.1
- - Windows 8.1 Pro
- - Windows 8
- - Windows 8 Pro
- - Windows 7 Ultimate, Professional, Home Premium

**NOTA BENE: Per la corretta esecuzione del programma in ambienti Windows occorre che l'utente possieda i privilegi di amministratore. In caso di problemi, lanciare il programma cliccando sull'icona relativa con il tasto destro e scegliendo la voce "Esegui come amministratore".**

FileMaker Pro può anche essere utilizzato con sistemi operativi successivi certificati da FileMaker Inc. I sistemi operativi non riportati non sono stati testati e non sono supportati.

CPU

- Intel Pentium 4 o AMD Athlon 64 o successivi

RAM

- 1 GB (si consiglia comunque una RAM da 2 GB)

VIDEO

- adattatore video e display con risoluzione 1024x768 o superiore.

Disporre di unità DVD e porta UB per Pen drive è consigliabile.

- ◆ Configurazione minima sistema operativo Macintosh:

SYSTEM:

- - Mac OS X Mavericks 10.9
- - Mac OS X Mountain Lion 10.8
- - Mac OS X Lion 10.7

CPU

- - Mac Intel

RAM

- - 2 GB (si consiglia comunque una RAM da 4 GB)

VIDEO

- - adattatore video e display con risoluzione 1024x768 o superiore.

EDIGi 1.0 non funziona correttamente con sistemi operativi a 32 bit o precedenti a Windows 7, del tipo: XP, 95, 98, 2000 ecc. e con sistemi operativi precedenti a Mac OS X 10.7 o con processore Motorola.

**Nel caso in cui sulla vostra macchina fosse presente uno di questi sistemi, il funzionamento dello shareware non può essere garantito.** L'utente in ogni caso, fatta salva la pretesa di ottenere comunque uno shareware funzionante o di lamentare eventuali disturbi alla dotazione software presente sul proprio PC, può comunque tentarne ugualmente l'installazione.

Lo shareware non funziona comunque con sistemi a 32 bit.



Per installare EDIGi 1.0 con sistema Windows:

1. Scaricare il setup dello shareware EDIGi 1.0 versione Windows da “LT download” sul vostro computer inserendo previamente il numero seriale indicato in seconda di copertina.
2. Cercare il setup scaricato (generalmente si trova nelle “Risorse del computer” come disco D o E).
3. Avviare il setup con un doppio click. Il programma s’installerà automaticamente sul vostro computer
4. Controllare che lo shareware sia nel menù dei programmi del menù di avvio, sempre il vostro sistema ne sia dotato.

Il setup installa un collegamento sul desktop del vostro computer dal quale avviare direttamente lo shareware. Tale icona di collegamento è comunque eliminabile senza alcun problema per il funzionamento di EDIGi 1.0 che troverete comunque nei programmi.

Per installare EDIGi 1.0 con sistema Macintosh:

1. Scaricare il setup PKG dello shareware EDIGi 1.0 versione Macintosh da “LT download” sul vostro computer inserendo previamente il numero seriale indicato in seconda di copertina.
2. Aprire con doppio click il setup PKG quando appare la relativa icona sul desktop. Il programma s’installerà automaticamente sul vostro computer.

Il programma si installerà nella cartella dei programmi. Per facilitarne l’apertura si consiglia di trascinarne l’icona di avvio sulla barra dock.

Per aprire lo shareware sul sistema Windows cliccare sull’icona EDIGi 1.0.exe, mentre sul sistema Macintosh l’icona EDIGi 1.0.

Per uscire dal shareware, invece, è sufficiente cliccare sul bottone posto nella barra in basso in ogni finestra video del programma.

Il bottone ha questa forma e disegno:



### 3. NAVIGAZIONE SU EDIGi 1.0

In ogni punto dello shareware è possibile muoversi avanti o indietro con un semplice clic sui bottoni di navigazione.

Per sapere a cosa serve un bottone (o anche i campi più importanti o di difficile interpretazione) è possibile lasciare il cursore per qualche secondo sopra senza alcuna azione da parte dell’utente per veder apparire un riquadro giallo con una sintetica spiegazione.

I bottoni di navigazione prevedono un’avanzata o un ritorno indietro di una singola scheda del programma senza alterare o modificare i dati inseriti. Si può dunque avanzare e arretrare utilizzando i comandi a bottone:



Altri bottoni di navigazione sono quelli che, invece, conducono alla procedura esecutiva precedente o successiva (ovviamente se sono state già eseguite e sono presenti nel database di EDIGi). Per avere un riferimento circa la procedura nella quale vi trovate, appare in alto in ogni scheda il numero di RGE della stessa e i cognomi delle parti. Non fare uso in pubblico di EDIGi giacché l’esposizione dei predetti cognomi potrebbe ingenerare problemi di privacy.

I bottoni di navigazione tra gli elaborati di procedure già eseguite corrispondono, invece, alle frecce verso l’alto e verso il basso che appaiono sempre nella barra dei comandi in basso.



Gli altri pulsanti per la navigazione presenti nella barra sono:

#### TASTO HOME

Serve a tornare alla scheda partenza dello shareware. Il tasto può essere premuto anche dai sotto shareware connessi con EDIGi 1.0 come l'*aiuto superfici* e l'*aiuto coefficiente di allineamento*.



#### TASTO INFORMAZIONI

Serve a ottenere brevi informazioni sullo shareware. Il tasto comporta il ritorno automatico alla scheda da cui è premuto dopo pochi secondi.

Nel caso non si faccia tempo a leggere tutto, premere nuovamente.



#### TASTO ELENCO INCARICHI GIÀ ESEGUITI

Serve a osservare la struttura de proprio data base con l'elenco di tutti gli incarichi svolti e con la possibilità di annullarli singolarmente o interamente svuotando, così, il database.



#### TASTO BOLLO

Serve a osservare ed eventualmente ristampare la relazione di incarichi già eseguiti. Non è attivo per incarichi i cui dati sono in via di compilazione.



#### TASTO DI VALIDAZIONE E AVANZAMENTO

Serve ad avanzare nella compilazione dei dati dell'incarico e ha la funzione di controllare la completezza e validità di quanto inserito. A differenza della freccia a destra questo tasto modifica il risultato finale poiché modifica e inserisce i dati compilati nella relativa scheda.



Quando i dati sono stati correttamente e completamente compilati appare la scritta in verde VAI. Quando sul tasto appare la scritta in rosso ALT non è possibile procedere. Premendo il tasto comunque lo shareware informa dove si è sbagliato nella compilazione dei vari campi.

I tasti descritti sono sempre gli stessi per tutte le finestre a video.

Ogni tanto appaiono dei tasti di supporto tra questi segnaliamo:

#### TASTO DI RIPRESA

Serve a riprendere le operazioni da dove erano state eventualmente interrotte durante l'elaborazione dell'ultimo incarico. Il pulsante è utile quando per motivi vari non è possibile concludere la compilazione del data base e la relazione in un'unica sessione di apertura del software, ad esempio, quando mancano dei dati importanti che occorre reperire.

Premendo il pulsante dalla copertina sarete, infatti, portati alla prima schermata da compilare.



Oltre ai tasti dei due sotto-shareware presenti:

#### TASTO AIUTO SUPERFICI

Permette di calcolare le varie superfici della stanze del bene o anche le superfici scoperte conoscendo i quattro lati e una diagonale. Nel frequente caso di stanze irregolari permette di velocizzare i calcoli. La diagonale da prendere è quella che congiunge l'ultimo lato misurato con il primo i dati andranno inseriti nella scheda di aiuto nello stesso ordine.



#### TASTO CALCOLO COEFFICIENTE DI ALLINEAMENTO

Serve a calcolare correttamente, dal punto di vista statistico, il coefficiente di allineamento dei prezzi offerta con i prezzi di mercato. Il coefficiente rimane memorizzato in maniera permanente sino a quando non s'intende ricalcolarlo (possibilmente non meno di ogni sei mesi).



Vanno menzionati, poi, i quattro pulsanti per le quattro sezioni dello shareware.

#### TASTO HOME

Aprire la sezione più importante, la sezione che permette di compilare la relazione e il data base dell'Esperto.



#### TASTO ISTANZA DI LIQUIDAZIONE

Aprire la sezione che consente di compilare l'istanza di liquidazione sulla base dell'incarico svolto nella sezione precedente.



**TASTO BUSTA TELEMATICA**

Aprire la sezione con brevi istruzioni per il download di uno freeware redattore di atti e il suo utilizzo per facilitare il deposito telematico dei documenti prodotti in Cancelleria.

**TASTO DATI DELL'ESPERTO**

Aprire la sezione dei dati dell'Esperto del Giudice. Si compila una sola volta ed è riservato solo a un soggetto. Per cambiare i dati sovrascrivere i nuovi.



In ogni caso, come detto, tenendo il puntatore per qualche secondo sul pulsante del quale volete conoscere la funzione, apparirà una piccola finestra gialla con la descrizione sintetica del suo utilizzo. Questa possibilità, peraltro, vale per qualsiasi pulsante che appaia sul video.

**4. I DATA BASE RELAZIONALI**

Un **data base** è un insieme di informazioni, dette anche *dati*, organizzato in modo da poterlo facilmente consultare (attraverso le cosiddette *query*), ordinarlo, organizzarlo, mettere i dati in relazione attraverso delle tabelle formate da campi e record e stampare ciò che serve. Il data base si dice relazionale quando, appunto, sulle varie tabelle che lo costituiscono si possono stabilire dei rapporti di funzionalità tra i vari elementi.

Una **tabella** o scheda è una griglia costituita da righe (elementi orizzontali) e colonne (elementi verticali).

I **campi** sono le colonne e rappresentano la qualità generica di un dato per la quale può essere classificato, mentre i **record** sono, invece, le righe e rappresentano l'individuo statistico.

Colonne/Righe	Colonna 1	Colonna 2	Colonna 3	Colonna 4
Riga 1				
Riga 2				
Riga 3				
Riga 4				

Nella fattispecie di EDIGi 1.0 avremo, dunque, ad esempio, che nella colonna potranno essere esaminate delle misurazioni qualitative secondo una scala nominale tipo: scadente, normale, buono, ottimo.

In altre parole, i campi della tabella identificano il grado di qualità di un dato. Nelle righe avremo, invece, una caratteristica specifica con la quale si analizza ad esempio, un valore della stima per MCA di un bene: manutenzione generale, estetica generale e via dicendo.

Campi e record sono assolutamente intercambiabili giacché il dato conservato dal data base che a noi interessa è dato dall'incrocio delle due valutazioni. Si tratta, in termini più scientifici, della funzione di una variabile  $y$  al variare di  $x$ . Funzione che a seconda dei casi potrà essere valutata in maniera inversa.

Il data base EDIGi 1.0 permette di mettere in relazione un dato di una tabella (incrocio tra righe e colonne) con il dato di una diversa tabella e identificare così, un dato derivato.

I **pulsanti**, sono delle icone grafiche premendo le quali lo shareware esegue operazioni di vario tipo: passa ad altra videata, esegue un calcolo eccetera. L'operazione compiuta dal pulsante è sempre riportata in sintesi su una finestra gialla che apparirà lasciando il cursore per qualche secondo sullo stesso. Spostando il cursore dal pulsante, la finestra scompare.

## 5. FILOSOFIA DI EDIGi 1.0

Lo shareware permette di raccogliere tutti i dati necessari a eseguire un incarico quale Esperto del Giudice e a stampare la relazione, vale a dire a raccogliere in maniera permanente i dati ottenuti attraverso tutte le operazioni che normalmente un Esperto esegue quando procede all'espletamento di un incarico. Questo con il vantaggio che tutti i dati sono elaborati automaticamente e come detto, può essere stampata anche la relazione finale, ancorché si debba osservare che, essendo la casistica sterminata, l'Esperto dovrà comunque intervenire attraverso delle finestre di completamento o integrazione o modifica della parte testuale. Per gli utenti meno esperti si consiglia di leggere le relazioni esistenti sui siti di aste giudiziarie in modo da assimilare le *best practices* per la compilazione delle parti della relazione non assolute automaticamente dallo shareware.

Lo shareware è estremamente flessibile giacché qualsiasi dato da inserire è proposto in forma generica secondo la statistica generale e secondo i parametri unanimemente considerati più significativi.

L'utente potrà però modificare i rapporti mercantili proposti secondo una valutazione più aderente al mercato. L'insieme di confronto tipico della stima per MCA e nodo fondamentale della stessa, potrà essere facilmente costituito attraverso la consultazione di fonti on line ed eventualmente correggendo i prezzi per mezzo di un coefficiente di allineamento calcolato con precisione. Per ogni prezzo corretto lo shareware propone l'uso di due immobili all'interno dell'insieme.

## 6. COME ARCHIVIARE I DATI ED ESEGUIRE UNA RELAZIONE

Per **iniziare un nuovo incarico quale Esperto del Giudice** premere il pulsante a centro finestra.



Qualora l'incarico fosse obsoleto oppure vi rendiate conto di un errore evidente o, semplicemente, vogliate fare pulizia del data base, premere il *tasto degli incarichi già eseguiti* e poi, dopo aver scelto la stima da eliminare (lo shareware cancella una stima -o un gruppo di selezione- per volta) premendo col cursore sul segmento grigio sopra l'omino, premere il relativo pulsante.

Per gestire un incarico da Esperto del Giudice occorre seguire un processo logico simile a quello e seguireste nella realtà, pertanto, occorre leggere il testo per sapere cosa occorre fare. Il procedimento infatti, ovviamente, coincide con quanto descritto nel testo collegato. Sostanzialmente per usare lo shareware occorre conoscere la professione, sapere come si usano i tasti e, quindi, come si naviga nello stesso. Poi basta procedere scheda dopo scheda a tutti i dati che lo shareware richiede. Se commettete un errore o non riempite un campo con un dato obbligatorio che l'Esperto deve necessariamente conoscere EDIGi 1.0 non vi permetterà di proseguire perché nella freccia di avanzamento comparirà ALT. In campi con sfondo rosa segnalano un dato obbligatorio, mentre i campi con sfondo verde segnalano un dato facoltativo che l'Esperto può comunque archiviare per inquadrare meglio a distanza di tempo eventuali richieste di informazioni. Un bravo Esperto, infatti, deve essere sempre in grado di dare informazioni circa il suo operato anche a distanza di molto tempo. Ci sono alcuni aspetti procedurali che è senz'altro opportuno conoscere con maggiore dettaglio.

#### Compilazione di una scheda qualsiasi di EDIGi 1.0

Compilare una scheda dello shareware è facile e intuitivo. Basta digitare tutti i dati richiesti in tutti i campi della stessa scheda, precedendo da un campo all'altro con il tasto di tabulazione o inserendo il cursore nel campo e cliccando. Quando in una scheda sono stati compilati tutti i campi obbligatori sul pulsante di avanzamento appare VAI in verde. Questo segnale informa che è possibile procedere.

#### Inserimento dei dati dell'Esperto del Giudice

Questi dati vengono chiesti soltanto *una volta* e non saranno più richiesti. Quando si crea, infatti, un nuovo incarico questi sono ripresi sempre identicamente. Se si volesse comunque precedere al cambiamento di qualche dato occorre agire selezionando col cursore per trascinamento sul dato errato o da cambiare e digitandovi sopra la nuova versione.

#### Cambio dei coefficienti nel calcolo della superficie

Se il rapporto mercantile della superficie secondaria rispetto alla principale presenta un coefficiente che ritenete non corretto rispetto alla vostra realtà di mercato basta annullarlo.



Diventerà a fondo rosa il nuovo campo per l'iscrizione del nuovo coefficiente.

### Semafori della copertina superfici e copertina prezzi marginali

Il calcolo delle superfici del bene e il calcolo dei prezzi marginali della MCA è gestito attraverso una copertina che consente di avere una visione di insieme su quanto è stato compilato e quanto è ancora da compilare e che non consente di proseguire sino a quando non avremo provveduto a riempire ogni dato necessario allo shareware. Per avere una visione grafica immediata sono stati inseriti dei semafori i quali indicano col rosso che il dato è mancante e col verde che il dato è stato riempito.



## 7. CONSIGLI PER LA COMPILAZIONE DELLA RELAZIONE

La finestra della relazione avrà il seguente aspetto.

<p>Vai al formato specificato in questo file.</p> <p>Controlla se nella Relazione dell'Esperto manca qualcosa o questa non ha un'esposizione scorrevole. In caso negativo corriggi i periodi dove è indicato (AGGIUNTA N. 1, 2, 3, 4).</p>	
<p><b>Tribunale di IMPERIA</b></p> <p><b>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 112,00 /</b></p> <p><b>CRIDITORE PROCEDENTE:</b></p> <p>PEC:</p> <p>Telefono:</p> <p><b>DEBITORE ESECUTATO:</b></p> <p>-----</p> <p>Il sottoscritto <b>Ingegnere GRAZIANO CASTELLO</b> professionista in GENOVA avente studio in VIA DELLA CASANA 4, essendo stato nominato dall'Il.mo Giudice dell'Esecuzione, tramite convocazione avanti a sé in data, quale Esperto del Giudice per la procedura esecutiva indicata in epigrafe e con l'incarico di adempiere a quanto previsto dall'art. 173 bis delle Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile, e precisamente procedere a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;</li> <li>2. una sommaria descrizione del bene;</li> <li>3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pianoramento;</li> </ol>	<p>Vuoi aggiungere altro rispetto all'incarico ricevuto?</p> <p><input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO</p> <p>AGGIUNTA N. 1</p> <hr/> <p>Vuoi aggiungere altro rispetto alla documentazione del creditore procedente?</p> <p><input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO</p> <p>AGGIUNTA N. 2</p> <hr/> <p>Confermi la frase relativa al luogo previsto per il sopralluogo o le sue modalità?</p> <p><input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO</p> <p>MODIFICA N. 3</p>

Ogni periodo della relazione presenta a sinistra la versione proposta dal shareware e che, se accettata, sarà quella che verrà stampata nella versione definitiva. Nella parte destra la finestra riporta, invece, delle caselle numerate con un tasto corrispondente. Se il periodo della relazione non è corretto, non è scorrevole o il valutatore desidera aggiungere qualcosa di personale andrà indicato "NO" alla domanda corrispondente.

Indicando "NO" appare una finestra dove scrivere la stessa frase come si preferisce.

Vuoi aggiungere altro rispetto all'incarico ricevuto?

SI  NO

AGGIUNTA N. 1

Elenca altri incarichi in aggiunta a quello affidato

1

Alla fine dell'operazione di scrittura è possibile premere il tasto "CONTROLLA IL RISULTATO".



Questo permetterà di controllare come risulta la frase inserita.

MODIFICA TESTO N° 1

NUMERO RGE 112/ PARTI /

TESTO PROPOSTO

... all'acquirente

6. 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.

AGGIUNGI AGLI INCARICHI (CHE TERMINANO CON LA FRASE DI SOPRA) EVENTUALI ALTRI INCARICHI ELENCATI NEL DECRETO DI NOMINA

TESTO PERSONALE

RISULTATO IN RELAZIONE

Navigation icons: Home, Search, Help, Back, Forward, Home, and a large Back arrow.

Se la frase è scorrevole basta tornare alla relazione col tasto con la freccia a sinistra in basso e passare a un altro periodo. Proseguendo così per tutta la relazione si arriverà alla conclusione dove è presente il pulsante "BOLLO STAMPA".



Premendo tale pulsante si passerà alla finestra con la versione definitiva della relazione medesima.

Relazione finale, quindi, non più modificabile e pronta per essere stampata.

Se, in ogni caso, ci fosse un ripensamento dell'ultimo momento e fosse vostra intenzione procedere con un'ulteriore modifica della relazione, ad esempio perché dopo la stampa vi è sembrata poco presentabile o vi siete accorti di un errore, premere "HOME BOLLO".



Così facendo sarete riportati alla finestra iniziale, dove potrete individuare la frase da modificare nuovamente.