

Le funzioni e il regime normativo dell'esperto stimatore nelle esecuzioni immobiliari

Geom. Luigi Spina.



L'ordinanza del 25 luglio 2025, n. 21444 della Suprema Corte affronta in modo approfondito la figura dell'esperto stimatore, il suo ruolo e la sua differenza rispetto al consulente tecnico d'ufficio (CTU), alla luce della riforma del 2015 (D.L. n. 83/2015, conv. in L. n. 132/2015).

Dalla rendita catastale al valore di mercato: il cambio di paradigma.

Per lungo tempo, nella determinazione del valore dell'immobile pignorato da porre in vendita, il giudice dell'esecuzione godeva di ampia discrezionalità.

Prima della riforma introdotta dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2015, n. 132, egli poteva scegliere tra tre modalità: applicare il criterio normativo basato sulla rendita catastale (art. 15 c.p.c.), avvalersi di elementi forniti dalle parti o nominare un esperto stimatore ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

Questa terza opzione, tuttavia, non era obbligatoria. Ne derivava che la determinazione del valore poteva avvenire anche in modo del tutto "astratto", secondo formule di legge scollegate dalle reali condizioni del bene.

Con il tempo, le cosiddette "prassi virtuose" di alcuni Tribunali — che facevano ricorso sistematico a perizie di stima complete e aggiornate — hanno dimostrato l'utilità di affidarsi a un approccio concreto e aderente al mercato. Il legislatore, prendendo atto di questa evoluzione, ha consacrato il principio nella riforma del 2015, trasformando l'esperto stimatore da ausiliario eventuale a figura necessaria del processo esecutivo immobiliare.

L'art. 568 c.p.c. novellato: il valore "di mercato" come riferimento vincolante.

Il nuovo testo dell'art. 568 c.p.c. ha abbandonato definitivamente il parametro catastale e stabilito che il valore dell'immobile pignorato deve essere determinato "avuto riguardo al valore di mercato", sulla base degli elementi forniti dalle parti e, soprattutto, della perizia redatta da un esperto nominato dal giudice.

Si tratta di una modifica sostanziale. Da un lato, essa impone al giudice di disporre sempre una stima tecnica; dall'altro, qualifica l'esperto come ausiliario necessario, incaricato di un'attività che integra l'ufficio del giudice stesso.

Non più, dunque, una semplice facoltà, ma un passaggio obbligato volto a garantire trasparenza, correttezza e coerenza del prezzo base d'asta rispetto al mercato.

La perizia di stima: un atto polifunzionale.

La perizia di stima è oggi un documento a forte contenuto tecnico e giuridico, la cui importanza va oltre la mera valutazione economica del bene. Essa serve innanzitutto al giudice dell'esecuzione, che deve fissare il prezzo base e predisporre l'ordinanza di vendita, ma è destinata anche ad altri soggetti:

- ai potenziali offerenti, per consentire una conoscenza completa e trasparente del bene (dalla situazione urbanistica ai vincoli e agli oneri condominiali);
- ai creditori e al debitore, per verificare la correttezza della stima;
- e infine, all'aggiudicatario, per prevenire successive contestazioni sulla consistenza o lo stato dell'immobile.

In questo senso, la perizia diventa uno strumento di efficienza del processo esecutivo: migliora la pubblicità della vendita, riduce il rischio di impugnazioni e favorisce una più rapida e fruttuosa liquidazione del bene. Lo ha riconosciuto anche la Corte costituzionale (sent. n. 90/2019), sottolineando che la riforma del 2015 ha superato il "metodo catastale" e vincolato la stima a parametri di mercato oggettivi e trasparenti.

L'esperto stimatore e il CTU: due figure solo apparentemente simili

Una delle questioni più interessanti affrontate dalla giurisprudenza di legittimità riguarda il rapporto tra esperto stimatore e consulente tecnico d'ufficio (CTU). Spesso, nel linguaggio forense, si tende a usare i due termini come sinonimi. Ma la Cassazione ha chiarito con fermezza che si tratta di figure ontologicamente diverse, sia per finalità che per collocazione processuale.

Il CTU, nominato nel processo di cognizione, opera in un contesto dialettico tra le parti. Il suo compito è collaborare con il giudice per accertare fatti tecnici controversi, contribuendo alla formazione della verità processuale. Da qui l'obbligo del contraddittorio, la possibilità di nominare consulenti di parte e il giuramento "di bene e fedelmente adempiere all'incarico al solo scopo di far conoscere la verità" (art. 193 c.p.c.).

Diversamente, l'esperto stimatore agisce in un procedimento esecutivo, che non ha natura contenziosa.

Egli non è chiamato a risolvere controversie, ma a svolgere un'attività preparatoria e unilaterale, finalizzata alla migliore collocazione del bene sul mercato.

Di conseguenza:

- non è previsto contraddittorio con le parti;
- non si applicano le regole sull'astensione e ricusazione proprie dei CTU;
- il giuramento è limitato al "bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli" (art. 160 disp. att. c.p.c.);
- e la nomina non richiede l'iscrizione all'albo dei consulenti tecnici del tribunale.

In altre parole, l'esperto stimatore è una "longa manus" del giudice dell'esecuzione, ma non un suo consulente tecnico nel senso processuale del termine.

Il carattere pubblicistico dell'incarico e le sue implicazioni.

La Corte costituzionale e la Cassazione hanno sottolineato la dimensione pubblicistica della funzione svolta dallo stimatore. La sua attività non risponde a un interesse privato, ma contribuisce al buon andamento della giustizia esecutiva, garantendo che la vendita forzata si svolga in modo trasparente e redditizio.

L'esperto diventa, così, un perno dell'intera procedura: da lui dipende la qualità dell'informazione messa a disposizione del mercato e, di conseguenza, la capacità del sistema di recuperare valore dagli immobili pignorati. La sua relazione costituisce la base per l'ordinanza di vendita, per l'avviso al pubblico, per l'eventuale ordine di liberazione e per la stessa tutela dell'aggiudicatario.

La discrezionalità del giudice e l'autonomia dello stimatore.

Un aspetto peculiare, ribadito dalla giurisprudenza (Cass. n. 4422/1977), è che il giudice dell'esecuzione non è vincolato alla stima dell'esperto, né è tenuto a motivare analiticamente un eventuale dissenso. Ciò conferma che la relazione dell'esperto ha natura strumentale e non decisoria: fornisce elementi di valutazione, ma la determinazione del prezzo base resta prerogativa del giudice.

Tuttavia, la prassi dimostra che la qualità e la completezza della perizia incidono in modo decisivo sulla riuscita della vendita: perizie lacunose o datate generano ribassi, deserti d'asta e contenziosi successivi.

Per questo motivo, molti uffici giudiziari hanno adottato protocolli standard per garantire uniformità e accuratezza nella redazione delle relazioni estimative (nella stessa direzione va la riforma dell'articolo 568 cpc e 173-bis dacpc prevista dal Disegno di legge n. 954 approvata dal Senato il 17 giugno 2025).

Le principali conseguenze operative

Dalla distinzione tra esperto e CTU derivano importanti effetti pratici:

- Nomina libera: il giudice può scegliere anche un tecnico non iscritto all'albo dei consulenti, purché dotato di comprovata esperienza nel settore immobiliare.
- Nessun obbligo di accettazione: non si applica l'art. 63 c.p.c., poiché l'esperto non ha richiesto volontariamente l'iscrizione all'albo.
- Attività unilaterale: non sono ammessi consulenti di parte né contraddittorio sulle operazioni estimative.
- Funzione non probatoria: la relazione non costituisce prova in senso stretto, ma documento di ausilio tecnico-gestionale.
- Rilevanza pubblicistica: lo stimatore collabora alla realizzazione dell'interesse generale alla buona amministrazione della giustizia.

Conclusioni: verso una giustizia esecutiva più moderna ed efficiente

La riforma del 2015 ha segnato il definitivo superamento del criterio catastale e l'affermazione del valore di mercato come parametro di riferimento per la stima dei beni immobili pignorati.

In questo nuovo contesto, l'esperto stimatore assume un ruolo cruciale: non più figura ancillare o facoltativa, ma soggetto necessario della procedura, garante della qualità tecnica e della trasparenza del processo di vendita.

La distinzione rispetto al CTU non è una sottigliezza formale: riflette una diversa funzione sistemica.

Mentre il consulente tecnico partecipa alla formazione della verità processuale, lo stimatore contribuisce alla realizzazione dell'efficienza esecutiva, assicurando che il bene sia offerto al mercato con informazioni corrette e complete.

La giurisprudenza della Cassazione, da ultimo, ha chiarito che la perizia di stima non è solo un adempimento tecnico, ma uno strumento di garanzia e tutela per tutti i protagonisti del processo esecutivo: giudice, creditore, debitore e acquirente.

In definitiva, la figura dell'esperto stimatore rappresenta oggi uno degli esempi più riusciti di come il processo civile possa evolvere verso modelli di efficienza e trasparenza ispirati al mercato, senza rinunciare alle garanzie di legalità e imparzialità che caratterizzano la giurisdizione.

Allegato:

Cassazione civile ordinanza 21444 2025

Geom. Luigi Spina.

Immagine articolo: © AvvocatoAndreani.it - creata con IA image Sora.

© 2007-2025 AvvocatoAndreani.it Risorse Legali