

VALUTAZIONE E VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI ATIPICI NELLE PROCEDURE CONCURSUALI LE PRINCIPALI PROBLEMATICHE IMMOBILIARI NELLE PROCEDURE

(Webinar – 25 novembre 2025)

Autori: Dott. Giovanni Orrù – Geom. Fulvio Venturini

Le principali problematiche immobiliari nelle procedure

POSSONO ESSERE DI ORDINE

GIURICO

TECNICO

Devono essere risolte prima
della vendita per

Rendere l'immobile commerciabile

Efficientare iter di liquidazione del bene

Evitare problematiche nell'emissione
del Decreto di Trasferimento

Le principali problematiche immobiliari nelle procedure

PROBLEMATICHE DI ORDINE GIURIDICO

PRINCIPALI FATTORI DI PRIMA EVIDENZA

- ❖ CONTINUITA' VENTENNALE EX ART. 2650 C.C.
- ❖ NATURA E CONSISTENZA DEL DIRITTO IN CAPO AL DEBITORE
- ❖ STATO GIURIDICO DELL'IMMOBILE (attenzione all'art. 2923 C.C.)

Le principali problematiche immobiliari nelle procedure

PROBLEMATICHE DI ORDINE TECNICO

PRINCIPALI ELEMENTI DI EVIDENZA

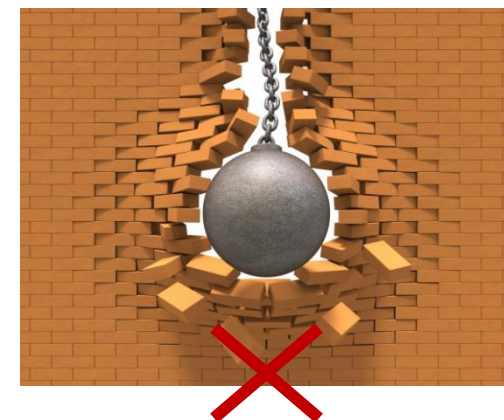
- ❖ SITUAZIONE CATASTALE ED URBANISTICA
- ❖ VERIFICA DI PESI E VINCOLI RICADENTI SULL'IMMOBILE
- ❖ VERIFICA DELLO STATO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI CON IL D.T.
- ❖ INQUADRAMENTO DELLE POTENZIALITA' DEL BENE (HBU)
(con particolare riferimento alle condizioni socio-economiche del luogo)

Le principali problematiche immobiliari nelle procedure

DETERMINAZIONE DI OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE

NORME E REGOLAMENTI DI RIFERIMENTO

- Strumenti urbanistici comunali
- Regolamento edilizio
- Regolamento polizia urbana
- Regolamento d'igiene
- Norme regionali urbanistiche o per il governo del territorio
- Leggi urbanistiche nazionali
- Codice dei beni culturali e del paesaggio
- Norme di settore



Le principali problematiche immobiliari nelle procedure

Per gentile concessione del Geom. Claudio Belcari e estratto dal corso "Il trattamento dell'abuso edilizio e le sanatorie"



Le principali problematiche immobiliari nelle procedure

VERIFICA DI PESI E VINCOLI

IN DETERMINATE CONDIZIONI LA VENDITA DI UN IMMOBILE PUO' ESSERE CONDIZIONATA DA UN DIRITTO DI PRELAZIONE CHE DEVE ESSERE VERIFICATO IN QUANTO RIMANE IN CAPO ALL'AGGIUDICATARIO (LA PROCEDURA PUO' VENDERE SENZA TENERNE CONTO SALVO IL CASO DEGLI IMMOBILI IN COSTRUZIONE – d. Lgs 122/05)

Il **diritto di prelazione**, è quel diritto in capo ad un soggetto ad essere preferito, rispetto ad un altro a parità di condizioni, nella costituzione di un negozio giuridico. La prelazione può essere volontaria (cioè stabilita convenzionalmente tra le parti), oppure legale (cioè prevista dalla legge).

La prelazione legale può riguardare:

Prelazione urbana (L. 392/78 e 431/98) a favore dei conduttori

Prelazione agraria (L. 590/65 e D.Lgs 228/01) a favore dei confinanti agricoltori

Prelazione nell'impresa familiare (art. 230 bis C.C.) a favore dei partecipanti all'impresa

Prelazione dello Stato sui beni di interesse storico, artistico e archeologico (D.Lgs 42/2004)

Prelazione dell'ente parco (L. 394/91) sui terreni all'interno delle riserve e aree protette

Prelazione sui beni ecclesiastici (L. 222/85)

Prelazione affittuario azienda cinematografica (L.222/94)

Le principali problematiche immobiliari nelle procedure

VERIFICA DELLE FORMALITA'

L'esperto deve verificare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, opponibili alla procedura **che resteranno a carico dell'acquirente** ...

- Diritti reali: usufrutto, nuda proprietà, quota, diritto di superficie, etc.
- Diritti personali: uso, abitazione, assegnazione, fondo patrimoniale, etc.
- Altri forme di diritti: demaniali, di superficie, prelazione, etc.
- Servitù (attive e passive).
- Vincoli edilizi ed urbanistici.
- Domande giudiziarie.
- Sequestri penali ed amministrativi.
- Convenzioni urbanistiche in corso di validità.
- Vincoli di natura condominiale.
- Censi, livelli, usi civici.
- Altro.

... e quelli che saranno cancellati o che comunque risulteranno **non opponibili all'acquirente**.

- Iscrizioni sugli immobili.
- Trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili.
- Altro.



Le principali problematiche immobiliari nelle procedure

VERIFICA DELLE POTENZIALITA' DELL'IMMOBILE

La scelta dell'Highest and Best Use (HBU), avviene nelle seguenti condizioni:

✓ **Vincolo tecnico**: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;



✓ **Vincolo giuridico**: la trasformazione deve essere legalmente consentita;

✓ **Vincolo di bilancio**: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;

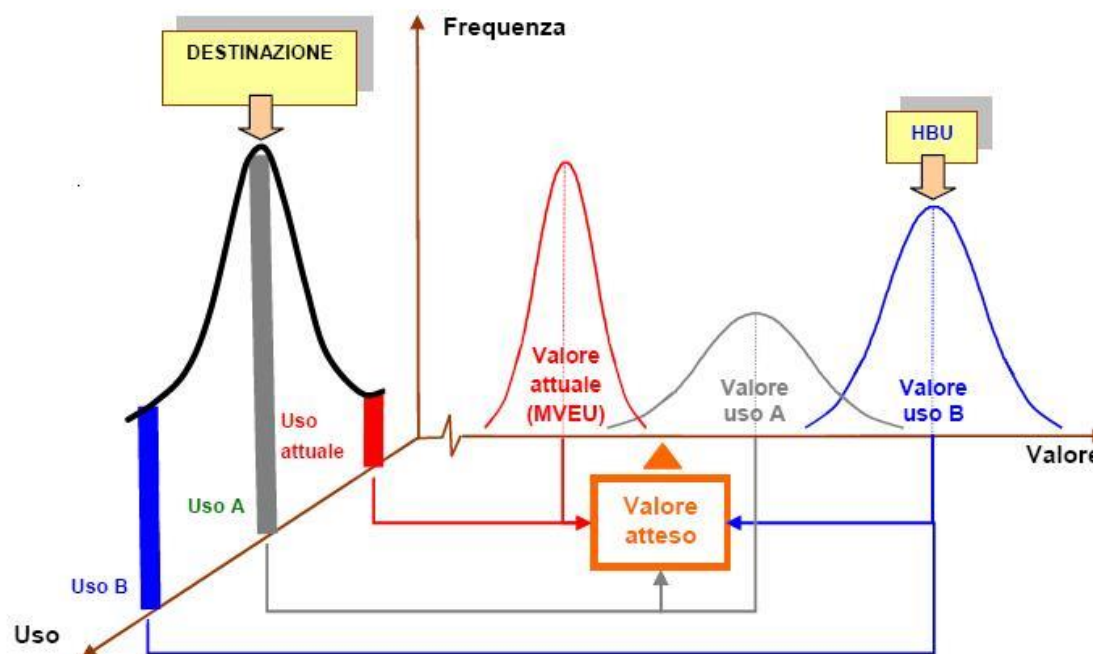


✓ **Vincolo economico**: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

Le principali problematiche immobiliari nelle procedure

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTESO

dopo la verifica dell'HBU ed attraverso la conoscenza del mercato (indagine sul numero di compravendite in relazione alla destinazione) con la ponderazione dei valori ricavati



(immagine tratta da "Codice delle Valutazioni Immobiliari" di Tecnoborsa – IV Edizione)

Le principali problematiche immobiliari nelle procedure

COME ELIMINARE O, QUANTOMENO, LIMITARE LE
PROBLEMATICHE DI ORDINE GIURIDICO E TECNICO?



ATTRAVERSO LA SINERGIA TRA I PROFESSIONISTI COINVOLTI

Le principali problematiche immobiliari nelle procedure



« ... Ovvio però la necessaria convergenza di professionalità distinte: l'una – quella dello stimatore – per gli aspetti catastali, estimativi, planimetrici, ma soprattutto urbanistico/edilizi e – da ultimo – inerenti le interferenze derivanti dall'appartenere il bene all'edilizia residenziale ed agevolata; l'altra – quella del custode, volta a cogliere le implicazioni legali, incluse quelle inerenti l'eventuale occupazione con o senza titolo, la relativa opponibilità, ecc..»

Le principali problematiche immobiliari nelle procedure

NELLE PROCEDURE CONCORSUALI



la necessaria interazione di professionalità distinte deve comunque convergere anche nelle procedure concorsuali al fine dell'efficienza e rapidità della liquidazione del patrimonio

Le principali problematiche immobiliari nelle procedure

CASI DI STUDIO

IL CASO “SARDEGNA”



L.R. 44/1988

Finanziamenti a imprenditori agricoli in parte a fondo perduto, legge poi dichiarata illegittima dalla UE con successiva inadempienza della Regione a scapito degli agricoltori. Problematiche conseguenti e necessità di valorizzare i beni a tutt'oggi oggetto di procedure esecutive e concorsuali

Le principali problematiche immobiliari nelle procedure



IL FONDO INTERCLUSO

CI POSSIAMO TROVARE DI FRONTE A DUE CASI



All'interno della proprietà del debitore di cui è prevista la cessione in lotti

proprietà del debitore già interclusa

Le principali problematiche immobiliari nelle procedure



**Destinazione
urbanistica
prevale sulla
catastale**

CIRCOLARE AdT n. 4 del 16 maggio 2006

Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari urbane censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E

fornisce indirizzi circa la corretta individuazione del “minimo perimetro immobiliare funzionalmente e redditualmente autonomo”, nonché criteri operativi per il classamento della unità in esame, in base ai principi generali di ordinarietà, specialità e particolarità.

OCCORRE VERIFICARE IL PROGETTO, LA CONCESSIONE EDILIZIA E L'EVENTUALE CONVENZIONE URBANISTICA E NON TENERE CONTO DELL'ACCATASTAMENTO!



Via delle Grazie, 5 | 57125 Livorno (LI)
Tel. +39 0586 201481
www.assoaste.it

ALL RIGHTS RESERVED

Tutti i diritti sono riservati. È vietata qualsiasi utilizzazione, totale o parziale, dei contenuti inseriti nel presente documento, ivi inclusa la memorizzazione, riproduzione, rielaborazione, diffusione o distribuzione dei contenuti stessi mediante qualunque piattaforma tecnologica, supporto o rete telematica, senza previa autorizzazione scritta da parte dell'autore Asso Aste S.r.l.