

Circolare n. 041/2016 – Prot. n. 583/2016 del 30/12/2016

Consiglio Nazionale dei Chimici  
P.zza San Bernardo, 106  
00183 Roma  
[cnc@chimici.it](mailto:cnc@chimici.it)

Consiglio Nazionale dei Dottori  
Agronomi e dei Dottori Forestali  
Via Po, 22  
00198 Roma  
[servizioregreteria@conaf.it](mailto:servizioregreteria@conaf.it)

Consiglio Nazionale dei Geologi  
Via Vittoria Colonna, 40  
00193 Roma  
[ufficioaffarigenerali@cngeologi.it](mailto:ufficioaffarigenerali@cngeologi.it)

Consiglio Nazionale dei Geometri  
e dei Geometri Laureati  
P.zza Colonna, 361  
00187 Roma  
[cng@cng.it](mailto:cng@cng.it)

Consiglio Nazionale degli Ingegneri  
Via XX Settembre n. 5  
00187 Roma  
[segreteria@cni-online.it](mailto:segreteria@cni-online.it)

Consiglio Nazionale dei Periti Agrari  
e dei Periti Agrari Laureati  
Via Principe Amedeo, 23  
00185 Roma  
[info@peritiagrari.it](mailto:info@peritiagrari.it)

Consiglio Nazionale dei Periti Industriali  
e dei Periti Industriali Laureati  
Via di San Basilio, 72  
00187 Roma  
[cnpi@cnpi.it](mailto:cnpi@cnpi.it)

**CONSIGLI NAZIONALI:**

**ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI - CHIMICI - DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI - GEOLOGI – GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI - INGEGNERI - PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI - PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI - TECNOLOGI ALIMENTARI**

*Sede: Via Barberini 68, 00187 Roma – tel: 06.42017973 – [info@reteprofessionitecniche.it](mailto:info@reteprofessionitecniche.it) – [info@pec.reteprofessionitecniche.it](mailto:info@pec.reteprofessionitecniche.it)  
Associazione costituita con atto notarile in data 26/6/2013 - Rep. N° 79992 – Racc. N° 29562- CF 97767480581*

Ordine Nazionale dei Tecnologi Alimentari  
Via degli Uffici del Vicario, 49  
00186 Roma  
[info@tecnologiaalimentari.it](mailto:info@tecnologiaalimentari.it)

Consiglio Nazionale degli Architetti,  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori  
Via di Santa Maria dell'Anima, 10  
00186 Roma  
[segreteria presidenza.cnappc@awn.it](mailto:segreteria presidenza.cnappc@awn.it)

Circolare n. 041/2016 – Prot. n. 583/2016

Roma, 30 dicembre 2016

**Oggetto: Informativa contributo della Rete Professioni Tecniche in merito ai contenuti dell'articolo 120 quinquiesdecies comma 5 del Decreto Legislativo 21 aprile 2016 n.72.**

Cari Presidenti,

lo scorso 6 dicembre, in vista dell'emanando decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, di concerto con il Ministero della Giustizia, sentito la Banca d'Italia, si è proceduto alla trasmissione, agli Enti sopracitati, del contributo relativo ai contenuti dell'art. 120 quinquiesdecies, comma 5, del D.Lgs. 21 aprile 2016, n.72, predisposto dal Gruppo di Lavoro della Rete "Norma UNI – Valutatore immobiliare".

In allegato alla presente Circolare il documento inviato al Ministero dell'Economia e delle Finanze, al Ministero della Giustizia ed alla Banca d'Italia.

Cordialmente

IL SEGRETARIO  
(Dott. Andrea Sisti)



IL COORDINATORE  
(Ing. Armando Zambrano)



CONSIGLI NAZIONALI:

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI - CHIMICI - DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI - GEOLOGI – GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI - INGEGNERI - PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI - PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI - TECNOLOGI ALIMENTARI

Sede: Via Barberini 68, 00187 Roma – tel: 06.42017973 – [info@reteprofessionitecniche.it](mailto:info@reteprofessionitecniche.it) – [info@pec.reteprofessionitecniche.it](mailto:info@pec.reteprofessionitecniche.it)  
Associazione costituita con atto notarile in data 26/6/2013 - Rep. N° 79992 – Racc. N° 29562- CF 97767480581



**CONTRIBUTO DELLA RETE PROFESSIONI TECNICHE  
(RPT) IN MERITO AI CONTENUTI DELL'ARTICOLO 120  
QUINQUIESDECIES, COMMA 5 DEL DECRETO  
LEGISLATIVO 1° SETTEMBRE  
1993, N. 385, COME INTRODOTTO DALL'ARTICOLO  
1, COMMA 2, DEL DECRETO LEGISLATIVO 21 APRILE  
2016 N. 72.**

**Roma, 06 dicembre 2016**

**RETE NAZIONALE DELLE PROFESSIONI DELL'AREA  
TECNICA E SCIENTIFICA**

**CONSIGLIO NAZIONALE ARCHITETTI, PIANIFICATORI,  
PAESAGGISTI E CONSERVATORI**

**CONSIGLIO NAZIONALE CHIMICI**

**CONSIGLIO DELL'ORDINE NAZIONALE DOTTORI  
AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI**

**CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E  
GEOMETRI LAUREATI**

**CONSIGLIO NAZIONALE GEOLOGI**

**CONSIGLIO NAZIONALE INGEGNERI**

**COLLEGIO NAZIONALE PERITI AGRARI E  
PERITI AGRARI LAUREATI**

**CONSIGLIO NAZIONALE PERITI INDUSTRIALI E  
PERITI INDUSTRIALI LAUREATI**

**CONSIGLIO DELL'ORDINE NAZIONALE  
TECNOLOGI ALIMENTARI**

L'articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo 21 aprile 2016 n. 72, che, *inter alia*, ha modificato il Decreto Legislativo 30 settembre 1993 n. 385 (TUB) inserendo il nuovo Capo I-bis (articoli da 120-*quinquies* a 120-*noviesdecies*), stabilisce, attraverso le previsioni del nuovo articolo 120-*quinquiesdecies*, la procedura da seguire in caso di inadempimento alle obbligazioni derivanti dal rapporto di credito instaurato da un soggetto consumatore con un ente finanziatore, per assicurare il soddisfacimento dell'ente sulle garanzie reali eventualmente prestate dal consumatore (commi 3 e 4), in alternativa all'ordinaria procedura di esecuzione immobiliare.

Il comma 5 del medesimo articolo dispone che con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministero della giustizia, sentita la Banca d'Italia, si provveda a disciplinare l'attuazione dei commi 3 e 4.

Con la presente nota, la RPT intende formulare alcune specifiche osservazioni in merito al contenuto del comma 4, lettera *d*) dell'articolo in commento, a norma del quale *“Il valore del bene immobile oggetto della garanzia è stimato da un perito indipendente scelto dalle parti di comune accordo ovvero, in caso di mancato raggiungimento dell'accordo, nominato dal Presidente del Tribunale territorialmente competente con le modalità di cui al terzo comma dell'articolo 696 del codice di procedura civile, con una perizia successiva all'inadempimento. Si applica quanto previsto ai sensi dell'articolo 120 duodecies (del medesimo Decreto Legislativo)”*.

In proposito, si evidenzia quanto segue:

1. L'ultima frase della lettera *d*) del comma 4 rinvia espressamente al contenuto dell'articolo 120-*duodecies*, già oggetto di attuazione a seguito dell'emanazione delle circolari di Banca d'Italia del 27 settembre 2016 n. 285/2013 *“Disposizioni di vigilanza per le banche”* e n. 288/2015 *“Disposizioni di vigilanza per gli intermediari”*

*finanziari*". Per ovvie ragioni di coerenza sistematica, appare necessario che il perito indipendente, sia nel caso in cui sia stato nominato dalle parti di comune accordo, ovvero dal Presidente del Tribunale territorialmente competente, sia in possesso dei medesimi requisiti previsti dalle suddette circolari e cioè:

- *nell'ipotesi in cui i periti siano persone fisiche, dell'iscrizione in un albo professionale la cui appartenenza comporta l'idoneità a effettuare valutazioni tecniche o economiche dei beni immobili; dello svolgimento di attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo nel campo dell'ingegneria, dell'architettura o in materie strettamente attinenti alla valutazione degli immobili; del possesso di certificazioni comprovanti le competenze necessarie per svolgere la valutazione degli immobili mediante l'applicazione degli standard internazionali o nazionali.*
- *nell'ipotesi in cui i periti siano soggetti costituiti in forma societaria o associativa, anche dell'adeguatezza della struttura organizzativa di tali soggetti; dell'iscrizione in un albo professionale la cui appartenenza comporta l'idoneità a effettuare valutazioni tecniche o economiche dei beni immobili.*

È evidente, infatti, che il dettato normativo non intende attribuire la competenza delle operazioni peritali a un generico "consulente tecnico d'ufficio" bensì a un consulente tecnico d'ufficio in possesso di specifiche capacità professionali disciplinate dalle citate circolari della Banca d'Italia.

2. La lettera *d*) del comma 4 specifica che il perito debba determinare il valore (di mercato<sup>1</sup>) del bene immobile. Tale elemento, pur importante e rilevante, non è l'unico necessario per procedere alla vendita dell'immobile. Occorre, altresì, favorire un'ampia pubblicità immobiliare, rispettando in tal modo "*...ogni diligenza per*

---

<sup>1</sup> Articolo 4 comma 1 punto 76) del Regolamento UE 575/2913/EU

*conseguire dalla vendita il miglior prezzo di realizzo<sup>2</sup>...". È indispensabile, infatti, ai fini dell'eventuale vendita, che nell'atto sia dichiarata la regolarità prevista per la circolazione giuridica degli immobili e delle loro parti<sup>3</sup>, nonché la conformità dello stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie<sup>4</sup>.*

Per conseguire nel modo più agevole e puntuale tali finalità, è quanto mai opportuno che nel decreto attuativo sia precisato che, per favorire la massima trasparenza ed efficacia della valutazione, il perito sia tenuto ad applicare, nell'espletamento del mandato, lo standard adottato dal finanziatore<sup>5</sup> e tenga comunque conto dei seguenti aspetti sostanziali: eventuale riduzione del valore di mercato praticata per l'esistenza di vizi/diformità/gravami sul bene immobile in esame, precisando gli adeguamenti in maniera distinta finalizzati alla regolarità edilizia/urbanistica/catastale per la destinazione in atto, lo stato d'uso di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici ed eventuali spese condominiali insolute<sup>6</sup>.

Le attività sopra evidenziate, se non esplicitamente richieste, potrebbero non essere svolte nell'ipotesi di determinazione del (solo) valore di mercato dell'immobile.

È, quindi, indispensabile che il perito, che svolge l'attività nell'interesse di entrambe le parti (finanziatore e consumatore), sia autorizzato dalla norma all'accesso:

- ai pubblici uffici, per svolgere un'attività di verifica e controllo senza ulteriore preventiva autorizzazione della proprietà e per

---

<sup>2</sup> Articolo 120 quinquiesdecies comma 3 D.Lgs. n.72/2016

<sup>3</sup> Decreto Presidente della Repubblica n.380 del 6 giugno 2001 articolo 46.

<sup>4</sup> Legge n.52 del 27 febbraio 1985 articolo 29 (modificato dalla Legge n. 122/2010 articolo 19 comma 14)

<sup>5</sup> Circolare Banca d'Italia 285 del 17.12.2013 "2.2 Valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni"

<sup>6</sup> Cfr articolo 568 del Codice di Procedura Civile.

procedere all'estrazione di copia dei documenti onde accertare la conformità dello stato di fatto dell'immobile con quello documentale;

- all'immobile, sia internamente che esternamente, per svolgere i necessari accertamenti e/o ispezioni.

Quanto sopra al fine di garantire una vendita trasparente e priva di vizi.

3. Ai fini dell'individuazione dei principi per la verifica dell'indipendenza del perito, come precisato dall'art. 120-*duodecies*, comma 2, richiamato dal punto d, dell'art. 120-*quinquesdecies*, sarebbe opportuno riferirsi a quanto previsto dall'articolo 16 (commi 11 e 12, per le parti interessate) del Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 5 marzo 2015 n.30, regolamento attuativo concernente la determinazione dei criteri generali del risparmio italiano.
4. In relazione alla valenza della perizia, quale elemento fondamentale per consentire che il finanziatore si possa adoperare con ogni diligenza e trasparenza per conseguire dalla vendita il miglior prezzo di realizzo, sarebbe opportuno indicare le modalità di quantificazione dell'onorario del perito. Si tratta, infatti, di una procedura di legge specifica e alternativa rispetto a quella già prevista per le esecuzioni immobiliari, che si concretizza in attività di elevato interesse pubblico in relazione agli aspetti coinvolti, a tutela sia dei creditori procedenti, sia del debitore escusso. Proprio a quest'ultimo deve essere assicurata, anche in fase di attuazione dell'articolo 120 *quinquesdecies*, la garanzia di una procedura trasparente e imparziale e una modalità di quantificazione dei costi indicata fin dall'inizio, per la certezza del diritto ed in relazione al valore sociale dei beni coinvolti. In proposito, poter far riferimento ai parametri per la liquidazione giudiziaria dei compensi per le

professioni regolamentate<sup>7</sup> oppure alle tariffe giudiziarie<sup>8</sup>, nei modi e nei termini che il decreto vorrà precisare, significa attuare in questa tipologia di procedimento le stesse modalità previste dalla legge per le procedure giudiziarie, che comunque restano vigenti. Sul punto, sembra necessario rilevare che l'applicazione delle tariffe giudiziarie utilizzate in relazione a incarichi di natura privatistica, mal si adatterebbero alla procedura in commento, in quanto non idonee a garantire un equo compenso in relazione all'esercizio di un'attività peritale in forma professionale e a carattere indipendente.

---

<sup>7</sup> Decreto Ministero Giustizia del 20 luglio 2012 n.140, capo I, capo V, allegato c.p.

<sup>8</sup> Legge 8 luglio 1980 - Allegato - s.m.i. (ultimo aggiornamento D.M. 30 maggio 2002)