



DIRITTO SUCCESSORIO E  
VALUTAZIONI IMMOBILIARI:  
*il ruolo del consulente tecnico  
nelle risposte di giustizia*

26 marzo 2021

ore 15.30

E-VALUATIONS e A.NA.ME.C. per la prima volta insieme

Ing. Gabriele Gemma

# Le nuove metodologie endoprocessuali e la mediazione

- Conciliazione art. 696 bis c.p.c. o Accertamento Tecnici Preventivo;
- Mediazione Obbligatoria;
- Mediazione Delegata dal Giudice;
- Mediazione Volontaria;
- Arbitrato;

# Conciliazione art.696 bis c.p.c.

“consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite”, dove si demanda all’ausiliario del giudice l’onere di provare a comporre bonariamente la controversia.

L’ausiliario d’ufficio viene investito, quindi, da un incarico che va al di sopra della propria preparazione tecnica e giuridica, oltre l’indispensabile apprensione morale, gli viene affidato un compito che per quanto possa sembrare affascinante risulta difficile, perché non è più di semplice valore tecnico, ma costringe all’interazione con le parti ed i rispettivi avvocati, come nel puro spirito di una mediazione.

Importante è chiarire che non è l’unica forma di conciliazione all’interno delle metodologie processuali, perché in effetti vi sono anche le forme ispirate all’art.185 c.p.c. e all’art.185bis c.p.c. che demandano, però, al giudice istruttore il tentativo di conciliazione, rispettivamente nel primo caso con la “richiesta congiunta delle parti” e nel secondo con la “proposta di conciliazione da parte del giudice” alla prima udienza, ovvero sino a quando è esaurita l’istruzione.

# Mediazione Obbligatoria

Con il decreto legge del 21 giugno 2013 anche conosciuto come Decreto del Fare è stata reintrodotta l'obbligatorietà del tentativo di conciliazione attraverso la mediazione civile, prima di andare in giudizio ed è previsto per le materie quali: condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e sanitaria, risarcimento del danno derivante da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, contratti bancari e contratti finanziari.

Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia sopra indicata è tenuto preliminarmente ad esperire il procedimento di mediazione e tale esperimento è condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

# Mediazione Delegata dal Giudice

Si parla di Mediazione Delegata dal Giudice quando quest'ultimo invita le parti a risolvere il loro conflitto davanti agli organismi di mediazione ed è convinto che si possa addivenire al componimento della lite, in modo molto più veloce e senza appesantire le aule di tribunale.

Per capire meglio, si possono prendere in considerazione quei casi sfuggiti all'obbligatorietà, in cui si discutono piccoli illeciti edilizi, anche sanabili, effettuati ad esempio dall'impresa costruttrice prima della cessione di un immobile.

# Mediazione Volontaria

Si ha la mediazione volontaria o facoltativa, quando è scelta liberamente dalle parti, che già conoscono la semplicità della controversia, sono convinte di poter evitare le lungaggini dei tribunali e le ingenti spese, anche se da sole non riescono a giungere ad una soluzione che possa rendere soddisfatte entrambe.

# Arbitrato

In ultima analisi vi è l'arbitrato, che tratta un mondo quasi assestante, dove il giudice arbitro esaurita la fase della trattazione della causa, entra in quella decisionale che darà origine al lodo, che è da considerarsi come l'atto conclusivo e decisorio del procedimento arbitrale. Il tutto deve essere pronunciato nel termine di 240 giorni e le statuizioni che ne scaturiscono sono vincolanti per le parti.

# Chi può chiedere la divisione giudiziale e chi deve partecipare al giudizio, previa mediazione obbligatoria.

Ciascun **coerede**, qualsiasi sia la quota che gli spetta, può, in qualsiasi momento, rivolgersi al Tribunale per ottenere lo scioglimento della comunione e la divisione dei beni ereditari. A partire dal 20 settembre 2013, però, prima di avviare una causa relativa ad una divisione è necessario dar corso a un procedimento di **mediazione** innanzi a un organismo riconosciuto dal Ministero della Giustizia, con l'assistenza di un avvocato. Se la mediazione non viene esperita e la causa viene avviata ugualmente, entro la prima udienza il Giudice può rilevare la “non procedibilità” della causa giudiziale.



Le persone che litigano per dividere un'eredità sono legate molto spesso da relazioni affettive e familiari complesse e problematiche.

- Anzi, spesso **in mediazione civile** vediamo persone che litigano per un'eredità come alibi per litigare sulle loro questioni affettive: a volte contendersi un patrimonio è un modo per (continuare a) contendersi l'affetto di chi non c'è più.
- Altre volte litigare per un patrimonio è un modo per riparare torti o disparità.
- Altre volte ancora le liti tra gli eredi nascono dopo la morte di qualcuno (solitamente un genitore) che riusciva a regolare il loro conflitto (solitamente tra fratelli).

La mediazione civile aiuta i coeredi a discutere quelle  
“cose di famiglia”

che sono il vero tema di conflitto, sepolto sotto il tema  
(più evidente) dell'asse ereditario.

Ma la mediazione può aiutare efficacemente i coeredi a risolvere i loro problemi familiari, se gli avvocati collaborano per analizzare le informazioni di fatto e le rispettive posizioni giuridiche **prima di avviare la mediazione** perché, in tal modo, sgombrano il tavolo del mediatore da questioni oggettive e lo aiutano ad usare le informazioni soggettive, rese dai coeredi, per trovare soluzioni coerenti con i loro interessi economici e con le loro esigenze relazionali.

# Individuazione dei beni lasciati dal *de cuius*.

- Solitamente un testamento elenca tutti i beni di cui poteva disporre il *de cuius*, ma acquisti, donazioni e vendite effettuate successivamente alla redazione del testamento potrebbero variare l'elenco.
- La dichiarazione dei redditi presentata dal *de cuius* prima del decesso fornisce l'elenco delle sue proprietà, ma acquisti, donazioni e vendite effettuate successivamente alla dichiarazione potrebbero variare l'elenco.
- La **dichiarazione di successione** è un atto che gli eredi devono presentare entro un anno dall'apertura della successione. Le liti successorie rallentano il disbrigo di questa formalità che, d'altra parte, rischia di esasperare la conflittualità, se qualche erede presenta una dichiarazione di successione errata o illegittima; anche perché le imposte di successione (dovute dagli eredi in solido) possono cambiare a seconda dei soggetti coinvolti e dei loro legami di parentela col *de cuius*.
- La rispondenza dei beni immobili alle norme tecniche e urbanistiche va verificata appena possibile perché le parti potrebbero concordare compensazioni, permuta e compravendite con cui conciliare una lite, senza poi poter compiere quegli atti traslativi a causa della mancata rispondenza tecnica e urbanistica.
- Il **calcolo dell'asse ereditario** serve per compilare la dichiarazione di successione, per pagare le relative imposte, e per calcolare le quote di successione destinate a ciascun erede, da utilizzare anche come base su cui negoziare un accordo conciliativo.

# Individuazione dei soggetti chiamati all'eredità

- Un **genogramma** aiuta a individuare la posizione degli eredi testamentari e quella delle “persone a favore delle quali la legge **riserva** una quota di eredità”, detta *legittima*, ai sensi del codice civile (art. 536):
  - il coniuge;
  - i figli
  - gli ascendenti.
- I beni che costituiscono l'asse ereditario possono essere inclusi nel genogramma per identificarne chiaramente la provenienza, l'uso corrente e le possibili destinazioni.
- Le **quote riservate** ai soggetti legittimari sono stabilite dal codice civile (art.li 537-548) e si possono trascrivere nel genogramma per semplificare la distribuzione dell'asse ereditario secondo la legge:
  - Coniuge (1/3 del patrimonio e diritto di abitazione nella residenza familiare di proprietà del *de cuius*) e 1 Figlio (1/3 del patrimonio);
  - Coniuge (1/4 del patrimonio e diritto di abitazione nella residenza familiare di proprietà del *de cuius*) e più Figli (1/2 del patrimonio da dividere in parti uguali tra i figli);
  - solo 1 Figlio (1/2 del patrimonio);
  - solo più Figli (2/3 del patrimonio da dividere in parti uguali tra i figli);
  - solo il Coniuge (1/2 del patrimonio e diritto di abitazione nella residenza familiare di proprietà del *de cuius*);
  - Coniuge (1/2 del patrimonio) e più Ascendenti (1/4 del patrimonio da dividere ai sensi dell'art. 569);
  - solo più Ascendenti (1/3 del patrimonio da dividere ai sensi dell'art. 569).
- Il (valore del) patrimonio eccedente le quote riservate ai legittimari è quello di cui il *de cuius* poteva disporre liberamente con testamento.

# Data della valutazione sembra scontata, ma non sempre!

- Morte del *de cuius*
- Donazioni effettuate
- Divisioni precedenti
- Morte dell'altro coniuge .... nuda proprietà ed usufrutto

# Metodo di stima «no OMI grazie»

L'Agenzia delle Entrate, soggetto che gestisce l'Osservatorio OMI, è chiarissima, a sottolineare che: "I valori dell'OMI o di altri osservatori o listini, non possono essere utilizzati in una stima particolareggiata o sommaria per determinare il valore di mercato di un bene".

Il procedimento di stima si deve riportare agli Standard, "best practices" o procedure valutative riconosciute quali: gli International Valuation Standard, gli European Valuation Standard, il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, le Linee Guida ABI per la per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

La definizione è riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007) per cui:

“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

# I metodi o procedimenti estimativi richiamati dagli Standard Internazionali

- Market Approach (o metodo del confronto di mercato),
- Income Approach (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri),
- Cost Approach (o metodo dei costi).

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject) oltre all'analisi dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi.

# ESENZIONE DELL'IMPOSTA DI BOLLO

## REGOLA GENERALE

La formazione per iscritto di determinati atti giuridici costituisce presupposto dell'imposta di bollo (DPR 642/72)

## ECCEZIONE

Esenzione TOTALE dall'imposta di bollo, nonché da ogni spesa, tassa o diritto di qualsiasi specie e natura per tutti gli atti, documenti e provvedimenti concernenti il procedimento di mediazione.



# IMPOSTA DI REGISTRO

## REGOLA GENERALE VALIDA PER TUTTI GLI ATTI

Il DPR 131/1986 assoggetta a tassazione tutti gli scritti a contenuto economico *«secondo la intrinseca natura e gli effetti giuridici degli atti presentati alla registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente»*.

## MEDIAZIONE

L'atto che conclude il procedimento di mediazione (i.e. verbale di accordo) deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate, ma è esente entro il limite di euro 50,000,00, mentre per valori superiori l'imposta è dovuta solo per la parte eccedente.

# CREDITO D'IMPOSTA

Art.20

Alle parti che corrispondono l'indennità ai soggetti abilitati a svolgere il procedimento di mediazione presso gli organismi è riconosciuto

in caso di successo della mediazione,  
un credito d'imposta commisurato all'indennità stessa,  
fino a concorrenza di euro 500,00,

in caso di insuccesso della mediazione,  
il credito d'imposta è ridotto della metà (250,00 €).

# AGEVOLAZIONI FISCALI

## (riassumendo)

Nella Mediazione è fondamentale sapere che tutti gli atti, documenti e provvedimenti concernenti il procedimento sono esenti dall'imposta di bollo, nonché da ogni spesa, tassa o diritto di qualsiasi specie e natura.

Nessuna imposta di registro è dovuta se il verbale di conciliazione ha un valore inferiore a 50.000 €, mentre per valori superiori l'imposta è dovuta solo per la parte eccedente.

Inoltre, entrambe le parti avranno diritto per tutte le indennità dovute all'organismo di mediazione ad un credito di imposta fino a un massimo di 500 € in caso di successo della mediazione e di 250 € in caso di insuccesso, semplicemente indicandolo obbligatoriamente nella dichiarazione dei redditi dell'anno successivo.

Per cui riassumendo:

1. esenzione totale dell'imposta di bollo;
2. esenzione dell'imposta di registro entro il limite di 50.000 € e per valori superiori l'imposta è dovuta solo per la parte eccedente;
3. credito d'imposta fino a 500 €.



GRAZIE PER L'ATTENZIONE

FINE