



Cod. H8/N21/P2  
Cod. LF /ne  
Circ. n. 147

Protocollo Generale (Uscita)  
cnappcrm - aoo\_generale  
**Prot.: 0003980**  
**Data: 29/10/2015**

Ai Consigli degli Ordini degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di  
**LORO SEDI**

**Oggetto: Compensi dell'esperto o dello stimatore dell'immobile sottoposto ad esecuzione forzata - informativa iniziative della RPT in merito alle modifiche introdotte dalla Legge di conversione Legge 6 agosto 2015, n.132.**

Si trasmette, per opportuna conoscenza, la circolare n. 33, prot. 289 del 22 ottobre 2015, che la Rete delle Professioni Tecniche ha diramato in relazione all'argomento in oggetto.

Con i migliori saluti.

*Il Consigliere Segretario*  
(arch. Franco Frison)

*Il Presidente*  
(arch. Leopoldo Freyrie)

**All.c.s.:**



Circolare n. 033/2015 – Prot. n. 289/2015 del 22/10/2015

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  
[serviziogreteria@conaf.it](mailto:serviziogreteria@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 Giacomo Barzellotti, 5  
00136 Roma  
[presidente@tecnologiaalimentari.it](mailto:presidente@tecnologiaalimentari.it)

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

Circolare n. 033/2015 – Prot. n. 289/2015

Roma, 22 ottobre 2015

**Oggetto: Compensi dell'esperto o dello stimatore dell'immobile sottoposto ad esecuzione forzata – Informativa iniziative della RPT in merito alle modifiche introdotte dalla Legge di conversione Legge 6 agosto 2015, n. 132.**

Cari Presidenti,

come noto, in sede di conversione del Decreto-Legge 27 giugno 2015, n. 83, recante “*Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria*”, il Legislatore ha recentemente apportato importanti modifiche alla disciplina del processo civile e, in particolare, del processo di esecuzione in Italia.

Fra le principali novità in materia di esecuzione forzata, in particolare, la Legge di conversione 6 agosto 2015, n. 132 - in vigore dal 21 agosto u.s. - ha introdotto una sostanziale modifica alle modalità di determinazione del compenso dei professionisti incaricati della valutazione dell'immobile sottoposto a pignoramento.

Attraverso la previsione di una lettera aggiuntiva all'art. 14, comma 1, del D.L. 83/2015, infatti, è stato inserito un ulteriore comma all'art. 161 (“*Giuramento dell'esperto e dello stimatore*”), delle Disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie.

Per effetto di tale modifica, pertanto, nell'ambito dell'esecuzione forzata immobiliare, il compenso dell'esperto nominato ai sensi dell'art. 568, ultimo comma, c.p.c. o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario sarà calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita del bene, e non sul valore dello stesso al momento dello svolgimento dell'attività di valutazione.

**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

A seguito dell'intervento del Legislatore, inoltre, all'esperto o allo stimatore non potranno essere liquidati, prima della vendita, acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima dell'immobile.

Nonostante la portata di indiscutibile rilievo della riforma, nella nota di lettura e nella nota breve di accompagnamento alla Legge non è stato fornito alcun chiarimento in merito alla *ratio* che avrebbe condotto il Legislatore all'introduzione della disposizione in esame.

L'assoluta mancanza di motivazione del provvedimento appare ancor più incomprensibile se si considerano le conseguenze gravemente penalizzanti che la previsione è destinata a produrre nella sfera di interesse dei professionisti dell'area tecnica, frequentemente chiamati dai giudici su istanza delle banche ad effettuare la valutazione del valore degli immobili pignorati.

Sono ben note, infatti, le modalità concrete con cui si svolge la vendita forzata dei beni immobili, con o senza incanto, nonché la prassi per cui, fra le operazioni di stima del valutatore e l'effettivo perfezionamento della vendita giudiziaria, possono intercorrere anche diversi anni, con frequente riduzione del valore del bene rispetto a quanto inizialmente stimato.

Ciò premesso, "ancorare" il compenso dell'esperto valutatore al prezzo di vendita dell'immobile non potrà che condurre, nella sostanza:

- ad una ingiusta e rischiosa dilazione del termine di pagamento dell'esperto o dello stimatore immobiliare, che sarà costretto ad attendere il perfezionamento della vendita per ottenere la liquidazione del proprio compenso;
- ad una quasi certa riduzione permanente della misura del compenso spettante a tale categoria di professionisti, dovuta al frequente fenomeno delle vendite "al ribasso" rispetto al valore del bene inizialmente stimato.

A ben vedere, per effetto del nuovo criterio stabilito dal Legislatore, sulle operazioni di stima graverebbe un alea di tipo pseudo-imprenditoriale, che non trova alcuna giustificazione nel ruolo terzo e imparziale che il valutatore è chiamato a svolgere nelle more della procedura esecutiva, con inaccettabili effetti pregiudizievoli per i professionisti chiamati a ricoprire funzioni ausiliarie nel procedimento.

Sul punto, pertanto, la riforma prevista dalla L. 132/2015 non potrà non tradursi in un grave e irreparabile danno economico per i professionisti operanti nel settore delle valutazioni immobiliari.

Per porre rimedio a tale stato di cose, la Rete Professioni Tecniche si è subito attivata, sensibilizzando il Ministro della Giustizia sul tema ed affidando al Gruppo di Lavoro "Adeguamento tariffa consulenti tecnici giustizia", coordinato dal Presidente del CNGeGL, geom. Maurizio Savoncelli, l'avvio di una interlocuzione con gli Uffici del Ministero della Giustizia, per verificare le

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

motivazioni che hanno portato al contestato intervento normativo, allo scopo di intervenire, in via legislativa, per ripristinare un regime meno penalizzante per i professionisti tecnici che operano in tale settore.

Si è così provveduto a contattare gli Uffici della Segreteria del Ministro della Giustizia per verificare i margini di manovra. In tale occasione sono stati esposti con chiarezza i motivi di rimostranza dei professionisti dell'area tecnica per il provvedimento in esame, ottenendo attenzione sul caso segnalato. In conclusione, gli stessi Uffici hanno prospettato la possibilità di intervenire con un atto normativo, da inserire in un prossimo intervento legislativo in materia di giustizia, quantomeno per limitare i danni causati dalla L. 132/2015.

Non per ultimo interviene, a supporto della bontà delle tesi sostenute dai professionisti tecnici, la recente pronuncia della Corte Costituzionale n. 192/2015, la quale, in un caso molto simile a quello in esame, ha stabilito l'illegittimità della riduzione dei compensi dei consulenti tecnici, nei casi di gratuito patrocinio, prevista nella Legge di Stabilità 2014.

In merito, poi, ai possibili correttivi da inserire in un futuro provvedimento legislativo in materia di giustizia, sono state individuate le misure "minime" di seguito illustrate, salvo le possibilità di interventi più decisi, **anche di abrogazione della norma**.

In primo luogo, è di assoluta necessità prevedere che l'acconto da versare all'esperto o allo stimatore immobiliare al momento del deposito della perizia, ai sensi dell'attuale testo dell'articolo 161 Disp. Att. c.p.c., vada determinato **in misura almeno pari al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima del bene**, in modo da sottrarre le modalità di liquidazione del corrispettivo ad un'ulteriore fonte di pregiudizio.

Inoltre, la somma versata a titolo di acconto al valutatore dovrà considerarsi **al netto delle spese e dei costi sostenuti per le operazioni di valutazione, oltre alle attività peritali accessorie, che andranno liquidati separatamente e in anticipo ad opera del giudice**.

A fondamento dell'ultima modifica richiesta, infine, si ipotizza la seguente - paradossale - circostanza.

Qualora, infatti, ad esito della vendita forzata, l'immobile fosse venduto ad un prezzo significativamente inferiore rispetto al valore inizialmente stimato, l'esperto potrebbe vedersi persino costretto a restituire parte della somma ricevuta a titolo di acconto.

Pertanto, è di tutta evidenza come **tale somma vada necessariamente sottratta a qualsiasi possibile richiesta di ripetizione rivolta all'esperto valutatore**, altresì nelle ipotesi in cui il bene rimanga invenduto o la vendita venga eseguita ad un prezzo irrisorio rispetto al valore dell'immobile inizialmente stimato.

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

È opportuno dare la massima diffusione possibile alla presente circolare, al fine di assicurare tutti i colleghi che hanno segnalato la questione in merito alle iniziative poste in essere dalla Rete per porre rimedio all'irragionevole misura normativa introdotta dalla L. 132/2015.

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