



Cod. N1-N21-P2
Cod. FL/rg
Circolare n.111

Protocollo Generale (Uscita)
cnapperm – aoo_generale
Prot.: 0003161
Data: 09/09/2015

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

Oggetto: Compenso stimatori pignoramenti immobiliari.

Care e cari Presidenti,

con il DL 27 giugno 2015, n. 83, recante "Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria", il Governo ha approntato modifiche e riforme all'amministrazione della giustizia.

In sede di conversione di tale DL, è stato aggiunto dalla Camera dei Deputati all'art. 14 del D.L. il seguente comma, che va a modificare l'art. 161 delle disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile *"Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario e' calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima"*.

In sede di discussione alla Camera ed al Senato non appaiono essere state fornite particolari spiegazioni sull'inserimento di tale introduzione normativa, e in uno dei Dossier del Servizio Studi della Camera ci si limita a motivare tale norma per la finalità di *"parametrare al prezzo ricavato dalla vendita del bene il compenso per l'esperto o lo stimatore"*. Il DL. 83/2015 è stato convertito nella L. 6 agosto 2015, n. 132 (pubblicata nella GURI n.192 del 20.8.2015).

Di fatto, ad oggi in sede di procedure esecutive immobiliari, un professionista che svolgerà funzioni di esperto o di uno stimatore individuato da un Giudice per stimare il valore di un immobile oggetto di una procedura espropriativa potrà avere un compenso solo in base al prezzo della vendita dell'immobile medesimo.

In tal modo però, se la vendita andrà deserta in più incanti ed i prezzi raggiunti a seguito delle aste deserte diventino irrisori, l'esecuzione forzata potrà essere dichiarata improcedibile e, quindi, estinta definitivamente e, di conseguenza, il professionista potrebbe non percepire alcun compenso.

L'introduzione della norma che sembrerebbe prevedere una salvaguardia per il professionista, prevedendo che prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla





base del valore di stima, si rivela anch'essa tale da contrarre il compenso del professionista, dal momento in cui le ricerche e le attività che potrebbe compiere il professionista potrebbero essere numerose ed elevate e non sempre proporzionate al valore di stima dell'immobile.

In attesa di verificare la costituzionalità della legge per eventuali ricorsi, stiamo intervenendo presso il Ministero delle Giustizia, in collaborazione con il Consiglio Nazionale dei Geometri, per trovare una soluzione utile e immediata a risolvere il pessimo servizio fatto ai professionisti ed il favore fatto alle banche.

Cordiali saluti.

Il Consigliere Segretario
(arch. Franco Frison)

Il Presidente
(arch. Leopoldo Freyrie)

