



Novembre 2015

Perizie estimative

Continua il processo di svilimento delle libere professioni

Ancora una volta assistiamo allo svilimento del lavoro dei liberi professionisti, sia con misure che come introdotte, risulterebbero gravemente penalizzanti, sia per l'azione di alcune *lobby*, che stanno cercando di sostituirsi nelle prestazioni erogate con "terzietà" dai liberi professionisti e tra queste anche stime e valutazioni immobiliari, gestioni delle compravendite e dei necessari atti al contorno.

Il principio che dovrebbe regolare ogni rapporto, in un incarico delicato come quello di periziare è la determinazione del giusto prezzo di un bene, ma ciò richiede professionalità e terzietà.

Ma andiamo con ordine. La sorpresa è l'approvazione definitiva della [legge n. 132/15](#) del 6 agosto 2015, con la quale è stato aggiunto un terzo comma all'art. 161 delle Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile, che così recita: "Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è 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".

La norma stabilisce così il rinvio del pagamento dei compensi dovuti al professionista per una prestazione erogata per determinare il valore del bene su cui il Giudice stabilisce la causa e in pratica di non riconoscere il giusto compenso, stabilito sulla base della perizia.

In questo modo il lavoro di un professionista, una perizia, è sottoposto al rischio d'impresa, con l'aggravante derivante dagli esiti del processo di vendita che, per logica dovrebbero restare in capo al soggetto che la gestisce e ne trarrà beneficio.

E' come se per fare un esempio, si chiedesse ad un artigiano-meccanico che ha riparato un'auto, di attendere la vendita della vettura per il saldo del pagamento, condizionando il suo compenso non al costo dei ricambi e della manodopera, ma al prezzo dell'ipotetica vendita.

Lo scenario che si prospetta è che il consulente esperto estimatore riceverà l'incarico e percepirà il simbolico acconto che coprirà in parte le spese iniziali per reperire la documentazione presso i vari enti. Successivamente svolgerà l'incarico e consegnerà la perizia al giudice. Poi invece d'essere

pagato dovrà attendere che il bene venga venduto per incassare il proprio compenso.

Inoltre, poiché la legge prevede la possibilità di liquidare nel frattempo all'esperto fino al 50% delle sue spettanze, sulla base del valore di stima, nel caso in cui - per mutate condizioni di mercato o per altre ragioni - il bene fosse venduto ad una cifra significativamente inferiore rispetto al valore stimato, questi si vedrebbe costretto, magari a distanza di anni, a restituire addirittura una parte dell'acconto ricevuto.

Aggiungiamo che i tempi per la vendita del bene sono spesso lunghissimi e che a volte il bene, non viene nemmeno venduto per anni e anni.

Ma la cosa più grave è che la legge afferma implicitamente che il consulente esperto è direttamente responsabile, almeno in relazione al proprio compenso, dell'esito della vendita del bene pignorato.

Per qualcuno si tratterebbe di un risparmio di denaro pubblico, ma in realtà il costo delle perizie estimative non è a carico dello Stato, ma degli enti esecutanti, che quindi si sono credibilmente organizzati per raggiungere questo risultato normativo.

Oltretutto, questa penalizzazione a danno dei professionisti avviene in un momento di grande difficoltà per tutti gli italiani, ma anche per i periti stimatori, considerato anche l'esiguo compenso previsto per le stime immobiliari.

Sussistono pertanto seri dubbi sulla legittimità costituzionale del provvedimento, che viola il principio d'uguaglianza, poiché fra tutti coloro che operano per la giustizia nell'ambito delle esecuzioni immobiliari, penalizza soltanto i professionisti che operano come periti estimatori, che sono soltanto uno dei tanti anelli della catena dei soggetti che intervengono nella procedura.

Un Esperto estimatore, concluso il suo lavoro consistente nella determinazione del valore del bene, **ha dato ciò che doveva e quindi deve essergli riconosciuto il diritto a percepire il compenso intero per la prestazione svolta.**

Appare quindi incostituzionale, oltre che ingiusto, questo comma che in tre o quattro righe distruggere la dignità di quanti faticano a svolgere incarichi complicati e già valutati poco e per i quali come per il resto dell'attività professionale, sono obbligati al pagamento dell'iscrizione ad un albo, al pagamento di un'assicurazione, all'aggiornamento professionale continuo.

arch. Alberto Molinari
presidente di ALA Lombardia