



CONSULTA
REGIONALE LOMBARDA
DEGLI ORDINI
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

via Solferino 19, 20121 Milano
tel. 02 29002174 - fax 02 63618903
e-mail: segreteria@consulta-al.it
www.consultalombardia.archiworld.it
C.F. 11361640151

E-MAIL

Spett.le
Consiglio Nazionale degli Architetti P.P.C.
Via S. Maria dell'Anima, 10
00186 - ROMA

Milano, 17 settembre 2015
Prot. n. 9 - 10

Oggetto: Compenso del perito estimatore nelle Procedure Esecutive Immobiliari e Vs circolare prot. 3161 del 09/09/2015

Gentile Presidente,
gentile Consigliere Segretario,

la scrivente Consulta Lombarda ha trattato con carattere d'urgenza il tema in oggetto, nel Consiglio Direttivo del 10/09 u.s., anche alla luce della Vs circolare.

Ringraziamo per la tempestività dell'informativa e soprattutto per le azioni intraprese presso il Ministero e per quelle future che in essa vengono preannunciate.

Tuttavia riteniamo utile condividere le considerazioni che sono scaturite nel dibattito in seno al Direttivo di Consulta.

Parametrare al prezzo ricavato dalla vendita del bene il compenso dell'esperto o dello stimatore, porta con sé, al di là dell'ennesimo grave affronto alla dignità professionale, una serie di deleterie e insostenibili conseguenze che si configurano come un vero e proprio danno per chi svolge il ruolo di perito estimatore.

Il valore di stima tiene in conto di molteplici fattori di deprezzamento: spesso le stime ineriscono veri e propri "rottami immobiliari", oppure immobili che per una serie di motivi non possono essere liberati o che vanno all'asta per una quota dell'intera proprietà. Risulta inevitabile che tali immobili, pur valutati coi deprezzamenti di cui sopra, non incontrino minimamente il gradimento di un mercato peraltro stagnante per i noti motivi e che le aste vadano deserte sino a che il prezzo non sia definitivamente sceso a cifre irrisorie. Tale situazione incoraggia ovviamente solo gli speculatori immobiliari che hanno tutto l'interesse ad intervenire solo al raggiungimento di un prezzo lontano dal vero valore di stima.

Parametrare dunque il compenso dello stimatore, in aggiunta alla cronica inadeguatezza delle tariffe giudiziarie, al valore finale di vendita, significa subordinarlo ad un risultato che è legato a logiche totalmente indipendenti dalla prestazione espletata e dal perito.



Come giustamente da Voi sottolineato, il professionista potrebbe non percepire alcun compenso ed essere costretto a restituire l'acconto percepito o, comunque a dover restituire sicuramente un importo, in quanto il bene sarà venduto a valori inferiori (l'importo di stima viene abbattuto di default del 15% prima che vada alla prima asta).

In merito poi all'altro aspetto: "prima della vendita NON POSSONO essere liquidati importi superiori al 50% del compenso calcolato sul valore di stima", occorre evidenziare che non si tratta certo di una azione di salvaguardia, ma di una ulteriore vessazione. In vigenza delle precedenti norme infatti, in sede di udienza ex art. 569 cpc, il Giudice provvedeva a liquidare il 100% del compenso, come è giusto che fosse e che ancora sia, perché in quella sede TUTTE le prestazioni sono già state espletate con la consegna telematica (45 gg prima) della perizia di stima e di tutti gli allegati di rito.

In conclusione si concorda sull'opinione che la norma introdotta nella conversione del D.L. 27/06/2015 n. 83, nella Legge 132/2015 del 06/08/2015, si configuri quale un "pessimo servizio ai professionisti" e di un "favore fatto alle banche".

Il timore, purtroppo, è che tale norma possa rappresentare il primo passo di un disegno che porti verso l'estromissione dei CTU liberi professionisti dalle perizie in ambito di procedure esecutive, a favore di società che possano gestire appalti di servizi ai Tribunali in cui il perito sarebbe il semplice anello di una catena, esposto a condizioni remunerative dettate da logiche di profitto.

Si ritiene dunque che il Cnappc debba attivarsi fattivamente ed al più presto nella verifica di costituzionalità della legge in questione.

In relazione alla soluzione *utile ed immediata* da Voi preannunciata, la scrivente Consulta suggerisce che le Consulte/Federazioni/gli Ordini che lo ritenessero, possano essere di ausilio nella stesura di contributi e documenti per eventuali linee guida, da emanarsi a cura del Ministero, che vadano a colmare il vuoto normativo circa le disposizioni pratico-attuative della legge.

A completa disposizione in tal senso, si porgono i migliori saluti.

il Referente
Arch. Laura Boriani

il Segretario
Arch. Alessio Rossi

il Presidente
Arch. Giovanni Vanoi