

# I compensi degli esperti estimatori

Con la sent. n. 90 del 7 marzo 2019, la Corte Costituzionale ha rigettato le questioni di legittimità costituzionale sollevate nel ricorso promosso dal Tribunale di Vicenza nella persona del Giudice delle esecuzioni sull'art. 161, comma 3, disp. att. cod. proc. civ., come riformato dal D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella legge 132/2015. In sostanza i giudici costituzionali hanno rilevato infondate le questioni di legittimità costituzionale avanzate sui diversi profili in riferimento agli artt. 3, 36, 41, 97 e 117, comma 1, della Costituzione. La sentenza trancia nettamente le diffuse aspettative della comunità degli esperti stimatori lasciando pertanto come unica possibilità alle categorie e alle associazioni professionali quella di promuovere, nelle sedi governative, iniziative volte a favorire la correzione della disposizione normativa anche favorendo la corretta analisi delle criticità e delle disfunzioni nelle quali opera attualmente l'ausiliario giudiziario.

---

La questione e i motivi  
del ricorso

I motivi della decisione

*Contributo a cura di*

**Paolo Frediani**

---

## PROFESSIONE

# Ammissibile calcolare il compenso dell'esperto stimatore sul prezzo di vendita

La Corte Costituzionale dice no all'illegittimità dell'art. 161, comma 3, disp. att. cod. proc. civ.

Paolo Frediani

**C**on la sent. n. 90 del 7 marzo 2019, pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* del 17 aprile 2019, la Corte Costituzionale ha rigettato le questioni di legittimità costituzionale sollevate nel ricorso promosso dal Tribunale di Vicenza nella persona del Giudice delle esecuzioni con ordinanza del 18 febbraio 2016 iscritta al n. 111 delle ordinanze con riferimento all'art. 161, comma 3, delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile, aggiunto dall'art. 14, comma 1, lett. a-ter) del D.L. 83 del 27 giugno 2015 (*Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria*), convertito, con modificazioni, nella legge 132 del 6 agosto 2015.

In sostanza i giudici costituzionali hanno rilevato non fondate le questioni di legittimità costituzionale in riferimento agli artt. 3, 36, 41, 97 e 117, comma 1, della Costituzione, «quest'ultimo in relazione al principio di proporzionalità, quale principio generale del diritto comunitario primario».

## La questione

A memoria ricordiamo che con le disposizioni legislative anzidette il legislatore aveva modificato, integrandolo, l'art. 161 cod. proc. civ. (*Giuramento dell'esperto e dello stimatore*) aggiungendo il seguente comma: «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 50% del compenso calcolato sulla base del valore di stima».

La modifica ha comportato che la liquidazione dei compensi a favore dell'esperto dovesse avvenire non già più sul valore dell'immobile da egli stimato ma sul prezzo ricavato dalla vendita giudiziaria – e di conseguenza solo successivamente a tale adempimento – ponendo, peraltro, un limite massimo di compenso liquidabile prima di tale momento non oltre il 50% di quello calcolato sulla base del valore stimato.

La disposizione di norma aveva sollevato innumerevoli critiche dalle categorie e associazioni professionali per legittime ragioni che su queste pagine abbiamo più volte analizzato e che in sintesi riprenderemo. Peraltro sul rilievo di presunta incostituzionalità della norma in parola erano intervenute, con proprio ricorso, anche l'Associazione dei periti e degli esperti - Istituto per la tutela e la qualità della consulenza di tipo giudiziario (APE nazionale), l'Associazione dei periti e degli esperti della Toscana - Istituto per la tutela e la qualità della consulenza di tipo

giudiziario (APE Toscana), la Rete nazionale delle professioni dell'area tecnica e scientifica (RPT) e l'Associazione «E-Valuations: Estimo e Valutazioni - Associazione valutatori immobiliari indipendenti», ricorsi dichiarati inammissibili dai giudici costituzionali poiché presentati oltre il termine perentorio concesso per legge.

Sull'opposto versante, con atto depositato il 25 settembre 2018, era intervenuto in giudizio il Presidente del Consiglio dei Ministri, rappresentato e difeso dall'Avvocatura generale dello Stato, chiedendo di dichiarare le questioni di legittimità costituzionale manifestamente inammissibili o infondate.

### I motivi del ricorso

Le motivazioni del ricorso, promosso dal Tribunale di Vicenza nella persona del Giudice delle esecuzioni con ordinanza del 18 febbraio 2016, si basavano sostanzialmente sulle presunte questioni di legittimità costituzionale dell'art. 161, comma 3, disp. att. cod. proc. civ. «nella parte in cui prevede che il compenso dell'esperto venga calcolato in base al ricavato realizzato dalla vendita del bene, nonché nella parte in cui prevede che, prima della vendita, non possano essere liquidati acconti in misura superiore al 50% del valore di stima, in relazione agli artt. 3, 36, 41, 97 e 117 [recte: comma 1] Costituzione, quest'ultimo in relazione al principio di proporzionalità, quale principio generale del diritto comunitario primario».

Più nel dettaglio il proponente censurava l'art. 161, comma 3, disp. att. cod. proc. civ., «sia nella parte in cui prevede che il compenso dell'esperto stimatore nominato *ex art.* 569 cod. proc. civ. venga liquidato sulla scorta del ricavato della vendita, anziché in base al valore di stima (come previsto dall'art. 13 del D.M. 182/2002), sia nella parte in cui dispone che, prima della vendita, non possano essere liquidati acconti in misura superiore

al 50% del compenso calcolato sul valore di stima» poiché, la liquidazione del compenso in base al valore di vendita dell'immobile sarebbe in contrasto con il principio di ragionevolezza (art. 3 Cost.), sotto molteplici profili.

Invero l'art. 568 cod. proc. civ., rilevava il proponente, impone all'esperto di elaborare la stima in base al valore di mercato, e «non già al presumibile valore di realizzo del bene» non essendovi ragioni apprezzabili, pertanto, per ancorare la liquidazione al «valore di vendita finale», che si discosta, secondo i criteri recepiti dalla dottrina dell'estimo, dal valore di mercato scelto dalla legge come criterio di stima.

Il criterio di liquidazione del compenso sancito dal legislatore sarebbe irragionevole anche perché correlato a un elemento, il valore di vendita, che non è «pronosticabile a priori» ed è condizionato da «fattori imponderabili da parte dell'esperto». In questo modo si fa gravare sull'esperto «l'alea degli eventi che possono incidere sul valore finale di aggiudicazione e che non dipendono dalla sua condotta o dalle sue capacità di previsione» e si tramuterebbe l'obbligazione del professionista, che si atteggia come «obbligazione di mezzi», in una obbligazione di risultato.

E ancora, secondo il proponente, la disposizione sarebbe irragionevole anche «perché figlia di un infondato, quanto diffuso pregiudizio nei confronti della categoria degli esperti stimatori, tacciati di effettuare stime troppo alte, al fine di lucrare compensi più elevati».

Nella prospettiva del rimettente, un ulteriore profilo di irragionevolezza risiede nel fatto che all'estensione dei compiti dell'esperto non faccia riscontro un adeguato compenso per i più impegnativi compiti che la legge gli assegna e che la norma contrasta con il principio di eguaglianza (art. 3 Cost.), poiché gli esperti, senza una plausibile giu-

stificazione, sarebbero assoggettati a un trattamento peggiore rispetto ai consulenti tecnici d'ufficio che prestano la loro opera in un giudizio di divisione o nelle vendite disposte in ambito fallimentare e sono remunerati in rapporto al valore di stima degli immobili.

La disposizione sarebbe irragionevole «anche nella parte in cui non specifica come dovrebbe avvenire la liquidazione in caso di estinzione del processo, sia tipica, che atipica». Se, nella prima ipotesi, legata a una scelta o all'inerzia del creditore procedente, si può ritenere «con un notevole sforzo di fantasia» che la liquidazione sia proporzionata al valore di stima, nella seconda ipotesi si deve giungere alla conclusione che l'esperto non possa rivendicare alcun compenso e debba restituire gli acconti eventualmente già incassati.

Inoltre la disposizione censurata si porrebbe anche in contrasto con l'art. 36 Cost., nella parte in cui commisura la liquidazione al valore di vendita del bene, anziché al valore di stima, e rinvia la liquidazione al momento della vendita, «consentendo prima di tale momento solamente la liquidazione di acconti non superiori al 50%». La disciplina in esame, pur ampliando i compiti dell'esperto, di fatto ne diminuisce il compenso, senza neppure distinguere tra voci connesse al valore di stima e voci che da tale valore prescindono, e sarebbe pertanto lesiva del «diritto ad una retribuzione adeguata e proporzionata alla quantità e qualità del lavoro svolto», riconosciuto anche ai lavoratori autonomi.

Il rimettente prospettava in aggiunta anche la violazione degli artt. 41 e 117 Cost., sul presupposto che l'entità del compenso e la tempestività del pagamento del compenso rappresentino «elementi fondamentali della libertà di impresa e di iniziativa economica». Invero, i criteri di liquidazione, commisurati al valore di vendita, e i tempi della liquida-

zione, differiti al momento della vendita, limiterebbero la libertà economica del professionista, tutelata dall'art. 41 Cost. In contrasto con l'art. 117 Cost., in relazione al «principio di diritto comunitario primario di proporzionalità», la disposizione censurata frapporrebbe «un ostacolo non necessario, inadeguato e sproporzionato» alla libertà di iniziativa economica del professionista, in difetto di «un imperativo interesse pubblico da tutelare».

La disposizione censurata contravverrebbe anche agli artt. 3 e 97 Cost., «nella parte in cui, frustrando le aspettative al compenso degli esperti, finisce con il far lavorare gli stessi sottocosto e, quindi, con l'allontanare dal circuito le professionalità migliori, con grave danno per la funzionalità e l'efficienza dell'amministrazione della giustizia» (si cita la sent. n. 192/2015).

In ultimo, il rimettente il ricorso rileva come l'esperto, in virtù di un rapporto eminentemente fiduciario con il giudice, svolge un incarico che presuppone «una sempre maggiore competenza e professionalizzazione» per il quale la disposizione censurata, riduce l'entità del compenso degli esperti e ne ritarda il momento della liquidazione, fattori che costituirebbero motivi per allontanare le migliori professionalità, con un danno evidente per «l'immagine dell'intero settore delle vendite pubbliche».

### I motivi della decisione

La Corte Costituzionale riunitasi in Camera di Consiglio il 6 marzo 2019 ha deciso sul ricorso promosso dal Tribunale di Vicenza nella persona del Giudice delle Esecuzioni con ordinanza del 18 febbraio 2016 e sull'intervento del Presidente del Consiglio dei Ministri con atto depositato il 25 settembre 2018, mentre, come già detto, ha rigettato i ricorsi presentanti dagli altri enti e associazioni spiegati oltre il termine perentorio di

venti giorni dalla pubblicazione dell'atto introduttivo del giudizio nella *Gazzetta Ufficiale*.

Ma vediamo nel dettaglio e nei diversi aspetti censurati dal rimettente il ricorso le ragioni che hanno portato la Consulta a dichiarare l'infondatezza del ricorso.

1. Sulla questione del criterio di determinazione del compenso dello stimatore, ancorato al valore di vendita dell'immobile pignorato, e i tempi sanciti per la liquidazione, differita al momento della vendita, con specifico riguardo al pregiudizio del diritto dell'esperto di conseguire un «ragionevole risultato economico», tutelato dall'art. 36 Cost.:

la Corte ha rilevato che il diritto di percepire una retribuzione proporzionata alla quantità e qualità del lavoro svolto (art. 36 Cost.) non è correttamente evocato con riguardo all'opera prestata dagli ausiliari del giudice. L'adeguatezza del compenso, difatti, non può essere valutata, secondo i giudici della consulta, con riferimento all'art. 36 Cost., che postula «un necessario e logico confronto tra prestazioni e retribuzione» e la possibilità di ricostruire l'incidenza delle singole prestazioni sulla complessiva attività dell'ausiliario e sulla «formazione dell'intero reddito professionale del singolo prestatore» presupposti che difettano nel caso di specie.

2. Sulla questione che i criteri e i tempi di liquidazione del compenso pregiudicherebbero il buon andamento dell'amministrazione della giustizia, in violazione dell'art. 97 Cost.:

la Corte ha precisato che la liquidazione del compenso degli esperti si colloca nell'alveo dell'attività giurisdizionale e, per costante giurisprudenza della stessa Corte, il principio di buon andamento (art. 97 Costituzione), è «riferibile all'amministrazione della giustizia soltanto per quanto attiene all'organizzazione e al funzionamento degli uffici giudiziari

e non già all'attività giurisdizionale in senso stretto».

3. Sulla questione del criterio di determinazione del compenso dello stimatore, ancorato al valore di vendita dell'immobile pignorato, e i tempi sanciti per la liquidazione, differita al momento della vendita, con specifico riguardo alla compressione indebita della libertà di iniziativa economica del professionista (art. 41 Cost.), riconducibile alle «libertà fondamentali garantite dall'Unione», e con in riferimento all'art. 117 [comma 1] Cost., la violazione del «principio di diritto comunitario primario di proporzionalità», che deve presiedere alla limitazione di tali libertà:

la Corte ha rilevato come, con le modifiche introdotte dal D.L. 83/2015, il legislatore si sia limitato a fissare un criterio oggettivo di determinazione del compenso di un professionista che opera come ausiliario del giudice. L'opera degli ausiliari del giudice – precisano i giudici costituzionali –, non può essere ricondotta al paradigma dell'art. 41 Costituzione. Tali figure, investite di un *munus publicum*, non possono essere assimilate ai professionisti che operano in un contesto di mercato (ord. n. 391/1988). È la connotazione pubblicistica che permea l'attività degli esperti a precludere dunque ogni raffronto con i professionisti che lavorano in piena autonomia.

4. Sulla questione del criterio di determinazione del compenso dello stimatore, ancorato al valore di vendita dell'immobile pignorato, e i tempi sanciti per la liquidazione, differita al momento della vendita, con specifico riguardo alla disparità di trattamento di situazioni omogenee (CTU nello scioglimento nella comunione ereditarie, Esperto in fallimento e concordato preventivo ecc.) e come irragionevolezza intrinseca di un criterio di determinazione del compenso ancorato al valore di vendita:

in ordine alla questione della presunta disparità tra esperti chiamati a svolgere la propria attività nell'ambito del processo esecutivo e quelli incaricati nell'ambito del processo fallimentare, i giudici delle leggi non ha ravvisato alcuna difformità tra le esecuzioni immobiliari e la vendita degli immobili appartenenti al fallimento.

Secondo i giudici costituzionali, in base all'art. 107, comma 2, del R.D. 267/1942, nel programma di liquidazione il curatore può prevedere che le vendite dei beni mobili, immobili e mobili registrati siano «effettuate dal giudice delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili».

Il richiamo alle disposizioni del codice di procedura civile – viene detto – è inequivocabile e onnicomprensivo e non può non includere le disposizioni in tema di liquidazione del compenso, che si rivelano compatibili con la speciale disciplina fallimentare. Pari conclusioni vi sono anche per la fattispecie delineata dall'art. 107, comma 1, R.D. 267/1942, che riguarda «le vendite e gli altri atti di liquidazione posti in essere in esecuzione del programma di liquidazione» ed «effettuati dal curatore tramite procedure competitive anche avvalendosi di soggetti specializzati, sulla base di stime effettuate, salvo il caso di beni di modesto valore, da parte di operatori esperti, assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati».

La giurisprudenza di legittimità ha evidenziato che, sotto il profilo funzionale, la figura dell'operatore esperto di cui all'art. 107 del R.D. 267/1942 può essere accostata a quella dell'esperto incaricato di determinare il valore degli immobili assoggettati alla vendita forzata e che, pertanto, in virtù di un siffatto "parallelismo", omogeneo deve essere il criterio di determinazione del compenso (Cass. civ., Sez. I, ord. n. 30906 del 22 dicembre 2017).

La recente riforma delle procedure concorsuali - ha poi osservato la Corte Costituzionale - ha fugato a tale riguardo ogni dubbio interpretativo. L'art. 216, comma 1, ultimo periodo, del D.Lgs. 14 del 12 gennaio 2019 (*Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 155 del 19 ottobre 2017*), specifica che il compenso dell'esperto «è liquidato a norma dell'art. 161, comma 3, delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile». Per le fattispecie che la novella interviene a regolare, secondo la disciplina transitoria degli artt. 389 e 390 del D.Lgs. 14/2019, trova dunque testuale conferma quel che già si poteva desumere dall'interpretazione sistematica del dettato normativa previgente.

Quanto poi ai consulenti tecnici d'ufficio nominati nel giudizio di scioglimento della comunione ordinaria o ereditaria - secondo la Corte - emerge in primo luogo l'eterogeneità delle fattispecie poste a raffronto, che impedisce ogni valutazione comparativa. Le vendite forzate, sia mobiliari sia immobiliari, presentano una irriducibile specificità, che si riflette nelle scelte eminentemente discrezionali del legislatore, volte a incentivare, mediante un'autonoma e compiuta disciplina, l'efficienza di un settore di importanza nevralgica. Diverse sono invece le caratteristiche dell'ambito più circoscritto dei giudizi di scioglimento della comunione, sia ordinaria sia ereditaria. Nei giudizi di scioglimento della comunione la vendita è un epilogo meramente eventuale, subordinato alla non comoda divisibilità dell'immobile comune e alla mancanza di richieste di attribuzione dell'intero da parte del condividente che abbia diritto alla quota maggiore o da parte di più condividenti, che formulino in tal senso un'istanza congiunta (art. 720 cod. civ.). Non si potrebbe, pertanto, neppure prefigurare un criterio di determinazione del compenso calibrato su un esito, la vendita, che il legi-

slatore delinea come *extrema ratio*.

5. Sulla questione del criterio di determinazione del compenso dello stimatore, ancorato al valore di vendita dell'immobile pignorato, e i tempi sanciti per la liquidazione, differita al momento della vendita, con specifico riguardo a «un infondato, quanto diffuso pregiudizio nei confronti della categoria degli esperti stimatori, tacciati di effettuare stime troppo alte, al fine di lucrare compensi più elevati»:

la Corte osserva che il nuovo criterio di determinazione del compenso è innegabilmente sottesa una finalità di contenimento dei costi delle stime, che costituiscono una parte non trascurabile dei costi complessivi delle procedure esecutive. Il legislatore si prefigge – in buona sostanza, secondo i giudici della Corte – di porre rimedio a talune prassi distorte, che inducono ad attribuire valori di stima spropositati, al solo scopo di conseguire compensi più cospicui.

Ed ancora la sent. n. 90/2019 rileva come la disposizione censurata, introdotta nel testo del D.L. 83/2015 all'esito dell'esame svolto in sede referente dalla II Commissione (Giustizia) della Camera dei deputati, si iscrive in un disegno di più vasta portata, che, anche mediante l'istituzione del portale delle vendite pubbliche, mira a rendere più efficienti le procedure di vendita forzata e a promuovere la completezza e la trasparenza delle informazioni (risposte scritte del Ministro della giustizia, rese il 20 ottobre 2016 e il 3 marzo 2017 in riferimento, rispettivamente, alle interrogazioni a risposta scritta 4-04959 del 15 dicembre 2015 e 4-06699 del 24 novembre 2016, presentate nelle sedute n. 553 e n. 730 del Senato).

Secondo i giudici dell'esame costituzionale, la disposizione si rivela tutt'altro che eccentrica, se solo si considera che recepisce, per il settore delle espropriazioni immobiliari, un criterio di determinazione del com-

penso dell'esperto già applicato nelle espropriazioni mobiliari. L'art. 518, comma 3, cod. proc. civ., introdotto dall'art. 6, comma 1, della legge 52 del 24 febbraio 2006 (*Riforma delle esecuzioni mobiliari*), dispone che il giudice dell'esecuzione liquidi «le spese e il compenso spettanti all'esperto, tenuto conto dei valori di effettiva vendita o assegnazione dei beni o, in qualunque altro caso, sulla base dei valori stimati».

Dunque, per tutti i settori dell'espropriazione forzata, la disposizione censurata armonizza il criterio di determinazione del compenso degli esperti, oggi assoggettato a regole uniformi e che la finalità di contenimento dei costi e di razionalizzazione non è perseguita con mezzi sproporzionati, che implicino un sacrificio arbitrario del diritto del professionista di essere remunerato in maniera adeguata per l'opera svolta.

Invero – nel giudizio della Corte Costituzionale – con l'esigenza di conferire un adeguato rilievo all'opera qualificata degli stimatori, che consente di rendere più spedita e fruttuosa la stessa vendita forzata, coesiste l'obiettivo, nell'interesse di tutte le parti, di non gravare la procedura di costi eccessivi, che potrebbero pregiudicare la stessa tutela esecutiva del credito.

La Corte invero rileva che il fatto che, per comune apprezzamento, il valore di stima dell'immobile differisca dal valore di vendita, e che, nella stima del bene, si prescriva un criterio di massima, il valore di mercato, disatteso nella liquidazione del compenso, non denota di per sé l'irragionevolezza della previsione censurata. Il valore di vendita, difatti, pur condizionato da numerose variabili, non è inidoneo a rispecchiare il pregio dell'impegno professionale, secondo un rapporto di ragionevole correlazione. A tale riguardo, - osservano i giudici di Piazza del Quirinale - si deve rilevare che la riforma del 2015 ha profondamente innovato il criterio di deter-

minazione del valore dell'immobile espropriato e ha vincolato la stima dell'esperto a parametri puntuali, che superano il prevalente e oramai desueto metodo "catastale" (art. 568, comma 2, cod. proc. civ., nel testo sostituito dall'art. 13, comma 1, lett. o, del D.L. 83/2015). Il valore dell'immobile è determinato alla stregua di criteri oggettivi e circostanziati, calibrati anche sulle peculiarità della vendita forzata. Il sistema è congegnato in modo da contenere entro limiti tollerabili il divario tra il valore di stima e il valore di vendita, che altrimenti metterebbe a repentaglio la tempestività e la fruttuosità della vendita forzata.

La disciplina della vendita forzata, nelle sue diverse tipologie (con e senza incanto), è poi strutturata in modo da raggiungere, anche per impulso dei poteri direttivi attribuiti al giudice, un risultato proficuo nei pur differenti contesti di riferimento. Si deve escludere, pertanto, che la discordanza tra il valore di stima e il valore di vendita presenti quel carattere strutturale e marcato, che solo renderebbe manifestamente inadeguato il criterio di determinazione del compenso prescelto dal legislatore.

Inoltre, quando l'espropriazione forzata non approdi, per qualsiasi ragione, alla vendita e alla distribuzione del ricavato, soccorre, in via sussidiaria, il criterio del valore di stima. Tale conclusione è avvalorata dalla disciplina delle espropriazioni mobiliari (art. 518, terzo comma, cod. proc. civ.), che attribuisce rilievo al valore stimato, quando non si possa applicare il valore di effettiva vendita o di assegnazione.

L'esigenza di assicurare la coerenza del sistema e, per altro verso, di remunerare l'opera prestata dal professionista impone di applicare il criterio residuale del valore di stima anche alle espropriazioni immobiliari, in consonanza con l'obiettivo di armonizzare la disciplina dei compensi degli esperti, sotteso

all'intervento riformatore del D.L. 83/2015 (le già citate risposte scritte del Ministro della giustizia, rese il 20 ottobre 2016 e il 3 marzo 2017). Il valore di stima è comunque rimesso al ponderato apprezzamento del giudice, che dovrà vagliarne la congruità nel determinare il compenso dell'esperto alla stregua del pregio e dell'utilità dell'opera prestata.

6. Sulla questione del criterio di determinazione del compenso dello stimatore, ancorato al valore di vendita dell'immobile pignorato, e i tempi sanciti per la liquidazione, differita al momento della vendita, con specifico riguardo all'aver demandato all'esperto ulteriori e rilevanti compiti, come emerge dal più articolato contenuto della relazione di stima (art. 173-bis disp. att. cod. proc. civ.):

sul punto la Corte Costituzionale rileva che nella valutazione dell'opera dell'esperto, il giudice ricorrerà ai parametri del D.M. giustizia 30 maggio 2002 (*Adeguamento dei compensi spettanti ai periti, consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite su disposizione dell'autorità giudiziaria in materia civile e penale*), che consentono di ponderare i variegati compiti attribuiti all'esperto.

Tali compiti, difatti, non si esauriscono nella mera stima dell'immobile, considerata dall'art. 13 del D.M. 30 maggio 2002 con riguardo alla eterogenea peculiarità dei singoli compiti, ma comprendono anche le verifiche urbanistico-edilizie (art. 11), la verifica di rispondenza tecnica alle norme e gli accertamenti in materia di rilievi topografici e planimetrici (art. 12), la verifica della congruità del canone di locazione (art. 16).

I giudici – osserva ancora la Corte – potranno applicare il criterio residuale delle vacanze (art. 4 della legge 319 del 8 luglio 1980, recante *Compensi spettanti ai periti, ai consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le*

operazioni eseguite a richiesta dell'autorità giudiziaria), allo scopo di tenere nel debito conto il tempo impiegato dall'esperto per adempiere all'incarico anche con riguardo alle attività che non trovino un puntuale riscontro nei parametri tabellari. L'ordinamento offre dunque al prudente apprezzamento del giudice, - secondo i giudici costituzionali - anche mediante l'applicazione congiunta dei diversi criteri di liquidazione, gli strumenti più efficaci per proporzionare il compenso alla difficoltà dell'incarico e alla più vasta gamma dei compiti, senza dar luogo a duplicazioni di sorta e senza svilire l'impegno assicurato dall'ausiliario.

7. Sulla questione del criterio di determinazione del compenso dello stimatore, ancorato al valore di vendita dell'immobile pignorato, e i tempi sanciti per la liquidazione, con specifico riguardo all'aver posto la liquidazione definitiva del compenso al momento della vendita.

La previsione - dichiarano i giudici delle leggi nelle motivazioni - è il corollario di un criterio di determinazione del compenso parametrato al valore di vendita e immune, per le ragioni esposte, dai vizi denunciati; inoltre, il legislatore, nel temperare il rigore di tale previsione con un appropriato correttivo, consente la liquidazione di acconti nella non trascurabile misura del 50% del valore di stima. Anche in quest'ambito, dunque, la disciplina dettata dal D.L. 83/2015 ha attuato un bilanciamento non irragionevole tra i diversi interessi rilevanti e non ha mancato di apprestare tutela anche al diritto dei professionisti di ricevere - senza dilazioni ingiustificate - un compenso adeguato all'impegno garantito.

### Considerazioni

Non v'è dubbio che le conclusioni alle quali è pervenuta al Corte Costituzionale scontentano la grande platea degli esperti stimatori e delle loro categorie professionali; ciò poiché

ci si attendeva che i giudici delle leggi ponessero rimedio ad una norma penalizzante ed a una situazione che nei diversi uffici giudiziari si era (e si è) fatta veramente complessa riguardo la platea di soggetti che operano (e per coloro deputati a svolgere) i detti incarichi che con le novelle del 2015 si sono arricchite di nuovi contenuti ed emergenti responsabilità.

Detto ciò, limitandoci ad esaminare gli aspetti più rilevanti delle questioni in parola, non si può non evidenziare come la decisione dei giudici della Consulta per taluni aspetti non arrivi inaspettata e, per alcuni altri svolga richiami e puntuazione interessanti.

Riguardo per esempio alla equiparazione tra consulente tecnico di ufficio e professionista operante sul libero mercato sul punto del diritto dell'esperto di conseguire un «ragionevole risultato economico», la decisione era ampiamente prevedibile atteso che al primo - che opera nell'alveo dell'incarico pubblicistico - non possono essere omologati i secondi che esplicano la loro funzione in un ambito di regole privatistiche. Tra l'altro tale concetto era stato più volte ripreso dalla Suprema Corte di Cassazione nel valutare la questione, anche questa annosa, sui compensi dell'ausiliario del giudice in particolare dove proprio sul punto lamentato della inadeguatezza di questi rispetto a quelli del libero mercato si rilevava «è manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale delle norme contenute del D.P.R. 820 del 14 novembre 1983 e nella legge 319 dell'8 luglio 1980, sotto il profilo della mancanza di uniformità dei criteri adottati per la liquidazione dei compensi per le prestazioni del consulente tecnico di ufficio, della inadeguatezza dei compensi stessi, del loro divario con i compensi previsti per analoghe prestazioni dalle tariffe professionali, in quanto l'espletamento dell'incarico peritale costituisce *munus publicum* non assimilabile al-

l'esercizio della libera professione, one il diverso criterio di liquidazione trova giustificazione nella diversa natura dei possibili incarichi, mentre la eventuale inadeguatezza dei compensi trova rimedio con il ricorso al loro raddoppio, espressamente previsto» (Cass., Sez. II, sent. 6 agosto 1990, n. 7905).

Attese erano pure le conclusioni sulla contestazione circa il fatto che i criteri e i tempi di liquidazione del compenso pregiudicherebbero il buon andamento dell'amministrazione della giustizia, in considerazione che il principio del buon andamento si riferisce all'organizzazione e al funzionamento degli uffici giudiziari, non (come noto) all'attività giurisdizionale nella quale si collocano le operazioni affidate agli esperti stimatori.

Per altro versante (positivo per gli esperti stimatori), ma pur sempre prevedibile, è stato il richiamo che i giudici delle leggi hanno fatto circa la possibilità di applicare il concetto di cumulabilità delle tariffe di cui al D.M. 182 del 30 maggio 2002 nella richiesta del compenso per le diverse attività svolte come pure di integrare queste con il sistema delle vacanze di cui all'art. 4 della legge 319/1980.

Vale la pena qui ricordare a memoria come tale condizione sia stata da tempo dichiarata ammissibile dalla giurisprudenza di legittimità (ma – ahimè – spesso non riconosciuta ancor oggi da molti Giudici delle esecuzioni. Appare pertanto importante ricordare una espressione dei Supremi Giudici che ha trovato nel tempo un indirizzo di pronunciamenti univoci e conformi che citava «Ai fini della liquidazione degli onorari del consulente tecnico di ufficio, deve aversi riguardo all'accertamento richiesto dal giudice e, ove si tratti di accertamento plurimo, ancorché in base ad incarico unitario, è legittima la liquidazione degli onorari sommando quelli relativi a ciascuno dei distinti accertamenti richiesti. (Nella fattispecie, relati-

va alla quantificazione del danno subito da una società per la cattiva gestione da parte dell'amministratore e dei sindaci, la S. C., essendo necessarie specifiche indagini in tema sia di bilanci che di consulenza amministrativa, contabile e fiscale, ha ritenuto giustificata l'applicazione di criteri distinti di determinazione del compenso a seconda dell'attività svolta, ancorché considerata unitariamente in relazione all'unico finale accertamento demandato dal giudice)» (Cass., Sez. II, sent. 23 marzo 2007, n. 7186).

Avevamo già avuto modo di commentare su queste pagine, nella immediata introduzione del provvedimento di legge, come questa possibilità fosse consentita agli esperti stimatori. Ora con ogni evidenza l'inciso contenuto nella sentenza in parola coglie nel segno atteso che gli incarichi attuali nelle procedure esecutive prevedono a carico dell'esperto un insieme di attività plurime e molteplici che vanno ben oltre alla semplice stima e che, pur nel rispetto dell'incarico unitario, ben consentono la possibilità di richiedere distinte tariffe oltre a quella "in materia di estimo" di cui all'art. 13 delle tabelle allegate al D.M. 182/2002.

Occorre tuttavia rilevare, come già segnalato, che non tutti gli uffici giudiziari ancor oggi hanno recepito tale indirizzo perdurando a considerare l'attività racchiusa semplicemente in quella di stima, ponendo quindi in essere una evidente penalizzazione ed iniquità a carico degli esperti che si vedono in questo modo defraudati di un compenso in linea e coerente all'attività espletata.

Altra precisazione importante, anche questa già oggetto di indicazione da parte chi scrive negli anni scorsi sulle pagine del *Consulente Immobiliare* e che i giudici della Consulta formalizzano con la sentenza in commento (anche qui dobbiamo rilevare laconicamente spesso non condivisa in alcuni uffici giudiziari), è quella dell'ammettere il

valore di stima quale parametro di calcolo del compenso nei casi di estinzione del processo, per qualsiasi ragione essa avvenga. Non sarebbe comprensibile altrimenti come una scelta del tutto autonoma del creditore procedente (in gran parte legata a ragioni di convenienza economica) fosse fatta ricadere sul (povero) esperto stimatore che ha espletato diligentemente la propria opera, portando a compimento il mandato pubblicitario e determinando pertanto il venir meno ad una obbligazione a carico del creditore che lo stesso assume con l'iniziativa giurisdizionale.

Con il massimo rispetto dovuto all'Organo supremo, su di un versante che non si può non rilevare penalizzante e negativo, è invece la decisione dei giudici della Consulta sugli aspetti della liquidazione del compenso dell'esperto riferita al prezzo di vendita; ciò in particolare senza rendere ammissibili l'introduzione di sistemi di contemperamento, e del momento della sua liquidazione, senza obbligare l'inserimento di un termine per il pagamento.

Sul primo aspetto la Corte – debbo dire per niente velatamente – rende esplicita un'accusa al corpo degli esperti stimatori riguardo la condotta strumentale tesa a stimare valori dei beni più alti per conseguire (fraudolentemente) evidenti vantaggi economici. Tale notazione, il cui tenore tranciante e così insolitamente diretto, non può che far sollevare una qualche perplessità e (sempre con il massimo riguardo dovuto) una rivendicazione sulla dignità e rispetto (altrettanto dovute) al settore professionale degli ausiliari del giudice che con grande spirito di servizio e moltissime responsabilità (e poco guadagno, come stiamo vedendo) svolgono queste delicate (spesso ingrate) funzioni.

Ora al di là dei possibili casi che non possono negarsi (la Corte afferma “talune prassi distorte”) i giudici a parere di chi scrive

fanno diventare l'eccezione la generalità; ovvero con tale affermazione i giudici costituzionali non considerano (paiono proprio trascurare) invece le innumerevoli difficoltà nell'operare oggi una stima immobiliare ed in particolare di quelle svolte nel contesto delle vendite giudiziarie dove subentrano fattori molto particolari i quali sono in gran parte estranei all'ambito dell'incarico.

Peraltro a memoria preme qui evidenziare che la determinazione del prezzo-base per la vendita spetta al giudice dell'esecuzione (o eventualmente al professionista delegato) che vi provvede con ordinanza; di conseguenza la relazione di stima costituisce solo un'attività prodromica e preparatoria (come osserva sul punto la Suprema Corte di Cassazione con il pronunciamento del 2 maggio 1975, n. 1691) di ausilio al magistrato.

Ora pare evidente che una condizione come quella in commento non può essere fatta ricadere sull'intero corpo degli esperti del giudice (la legge contestata di fatto porta a siffatta condizione) i quali, pur operando con grande equilibrio, cautela e diligenza, non possono prevedere l'evoluzione delle dinamiche tipiche delle vendite giudiziarie attraverso le quali si forma il prezzo di vendita o meglio di aggiudicazione e quindi – conseguentemente – non hanno rimedi sul punto (se non vogliamo considerare un “taglio pesante” senza ragionevoli motivazioni ovvero presupposti al più probabile valore calcolato con la stima).

Ma grande responsabilità di questo deve riconoscersi allo stesso legislatore che con la stessa mano infelice che previsto la “diminuzione” del compenso non ha dettato definizioni e obiettivi chiari per l'esperto stimatore. In questo senso, (l'ho già rilevato su queste pagine), i provvedimenti normativi (D.L. 83 prima e la legge 132/2015 dopo), non colgono nel segno quando chiedono all'ausiliario giudiziario di individuare il “valo-

re di mercato” che non è affatto (come individua la Corte Costituzionale a pag. 10 della sentenza in commento) “...un criterio di massima...”. Sarebbe stato corretto se la norma riformata nel 2015 avesse stabilito che le operazioni estimative si dovessero operare secondo i criteri stabiliti dagli standard estimativi nazionali ed internazionali esplicitando all’esperto la richiesta non già del valore di mercato quanto del valore un *valore di vendita forzata* (in ragione della caratteristiche, condizioni e quanto altro di quel dato del bene e di quel mercato) in modo tale da fornire all’ausiliario i corretti parametri nel cui operare la specifica stima ed al giudice delegato, per le scelte a lui rimesse, una maggiore cognizione sulla formazione del prezzo-base d’asta.

Invero il valore di vendita forzata è la somma ottenibile per l’immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l’immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato (Linee guida ABI A.1.4.1). La necessità di effettuare la valutazione in condizioni “forzate” può avere come conseguenza che i potenziali acquirenti possono offrire somme inferiori rispetto a quelle eventualmente proposte in assenza di tali costrizioni. Ne consegue che il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore. Il valutatore quindi non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto (Linee guida ABI A.1.4.2).

Ecco che allora (ma con ogni evidenza non era compito della Corte Costituzionale) si debbono individuare correttivi normativi sia con l’inserimento di indicazione per l’utilizzo di procedimenti di stima coerenti agli standard nazionali ed internazionali sia mediante sistemi di contemperamento che non pena-

lizzino coloro che svolgono correttamente gli incarichi (ad esempio una percentuale massima di divergenza tra valore di stima e prezzo di vendita entro la quale liquidare il compenso all’esperto parametrandolo al primo).

Altro aspetto nel quale - a parere di chi scrive - la Corte non coglie l’obiettivo - e sulle quali, è bene dire, il giudice delle esecuzioni non può niente - è la condizione di grande incertezza che la norma ha posto a carico dell’esperto sui tempi della riscossione del proprio credito e sulla quale i giudici costituzionali non hanno ritenuto di valutare positivamente. E ciò è veramente irragionevole se si considera che - proprio come rilevato dagli stessi giudici della Consulta - quel soggetto non è un “professionista qualsiasi” ma è un professionista che sotto il vincolo del giuramento presta il proprio ufficio “nel supremo interesse della giustizia” e con profili di “incarico pubblicistico” nella sua precipua funzione di *munus publicum*. L’insieme delle caratteristiche soggettive dovrebbe essere sufficiente per poter garantire a quel soggetto tempi di riscossione certi. Ecco che anche qui (al di là del compito della Consulta) si debbono individuare correttivi con l’inserimento di un periodo massimo entro il quale l’esperto dovrà attendere il perfezionamento della vendita giudiziaria in difetto della quale il creditore sarà tenuto al pagamento dell’importo a saldo o di un eventuale ulteriore, congruo, acconto sul saldo.

Su questi binari e su altro si muove la proposta di modifica dell’art. 161 disp. att. cod. proc. civ. presentata da tempo in sede ministeriale dalla Rete nazionale delle professioni dell’area tecnica e scientifica (RPT) alla quale - anche alla luce della sentenza della Consulta in parola - gli organi preposti debbano dare nuovo impulso affinché venga discussa in sede governativa ed approvata in un prossimo provvedimento di norma.

## Conclusioni

Come abbiamo visto, la sent. n. 90/2019 della Corte Costituzionale presenta molte ombre e poche luci per la comunità degli esperti stimatori tanto da far auspicare un intervento di legge correttivo dell'infausta norma dell'art. 161 disp. att. cod. proc. civ.

Colpisce anche come la Corte abbia impietosamente (e direi non del tutto giustificatamente) messo in luce condotte distorte che fondano le ragioni – a mio parere – più che su condotte fraudolente su manifeste inadeguatezze metodologiche e scarsa professionalità di molti esperti. Oggi non si può non rilevare come la qualità e la competenza di questi siano (le uniche) fonti di garanzia imprescindibili per i giudici e per tutti i soggetti coinvolti in particolare nel processo esecutivo nevralgico nel sistema giurisdizionale ed economico.

Ma di fronte a ciò (come già più volte dal sottoscritto segnalato) non si può sottacere come tutto questo richieda sensibilità e attenzioni del legislatore verso queste particolari funzioni, quelle dell'esperto stimatore, che oggi oggettivamente mancano, carenze che vengono costantemente confermate dai provvedimenti emessi nel tempo tanto farci chiedere: *che cosa è divenuta oggi la cosiddetta perizia nelle esecuzioni immobiliari?*

Al di là delle importanti (vitali, in ogni senso *n.d.r*) questioni legate al compenso dell'esperto, l'incarico presenta un insieme di carenze funzionali, una sottovalutazione generale della portata, della complessità e della delicatezza di tali funzioni, e un'assenza di strumenti di chiarezza e trasparenza che anche la definizione da parte del plenum del Consiglio Superiore della Magistratura delle "Buone prassi in materia di esecuzioni immobiliari" non ha affatto colmato. Questo finanche a mio parere dal dover riformulare, in linea all'attuale quadro di oneri, la definizione testuale dell'incarico rispetto a quella

contenuta negli artt. 568 cod. proc. civ. e 161 disp. att. cod. proc. civ.: da *"esperto stimatore"* a *"esperto valutatore e certificatore della commerciabilità immobiliare"*.

Se da una parte l'esperto diventa quindi centrale per le finalità degli obiettivi delle varie riforme legate alla "efficienza" e alla "rapidità" e (soprattutto, come richiamato anche nella sentenza della Corte Costituzionale) al contenimento dei "costi della procedura", dall'altra lo stesso legislatore poco si è curato della particolare importanza delle funzioni di quell'esperto lasciandolo in balia del "proprio destino".

Un insieme di criticità che – come avevo avuto modo di segnalare su queste pagine nei vari contributi - dovrebbero essere superate con precipui indirizzi operativi sia di fonte normativa che regolamentare. D'altro canto, le richieste degli uffici esecuzioni immobiliari contengono profili di multidisciplinarietà tali da non poter essere esaurite dalle competenze di un singolo professionista, impongono frequentemente l'assunzione di determinazioni che la legge attribuisce a carico di enti ed alle quali lo stesso ausiliario, spesso in una cornice di scarsa collaborazione da parte delle pubbliche amministrazioni, si trova costretto a fornire risposta, impongono determinazioni in un quadro di incertezza fisiologica rispetto a condizioni di fatto non ancora avveratesi, richiedono valutazioni normativo-giuridiche che sfuggono alle conoscenze del professionista di espressione tecnica ed ancora obbligano a districarsi attraverso norme per le quali si ottengono diverse interpretazioni applicative. Insomma, in buona sostanza, si determina un singolare quadro di indeterminatezza dove l'esperto, non di rado, è costretto a fornire risposte certe su fatti incerti determinando un pregiudizio che chi scrive ha portato a definire quella figura oramai uno "scudo umano"! Tutto ciò causa proble-

mi in ordine all'effettiva possibilità di svolgere con completezza e correttezza le operazioni e di pervenire a risultati certi, condizioni tali da suggerire la necessità di un deciso miglioramento del contesto operativo peritale con l'adozione di modelli correttivi. A titolo di esempio, scendendo sul piano di alcune proposte da attuarsi, si potrebbe prevedere la possibilità di ricorrere ad incarichi collegiali ovvero di avvalersi di esperti ausiliari nelle diverse discipline, la possibilità di ricorrere alla consulenza legale e notarile su taluni aspetti particolari della natura giuridica e contrattuale dei beni, la sottoscrizione di protocolli d'intesa tra il tribunale ed i diversi enti (primi su tutti i comuni) che formalizzi l'impegno degli uffici di queste amministrazioni – per tali procedure e su questione connesse alla legittimità del bene ed ai percorsi amministrativi per conseguirla – a fornire entro un termine stabilito risposte chiare ed univoche in ordine all'interpello svolto dall'ausiliario. Ed in ultimo, ma non con ogni evidenza per importanza, condizione posta tragicamente all'attualità dall'accaduto dello scorso novembre ad Asti, essere previsto da parte del giudice nelle procedure esecutive (con autorizzazione concessa a processo verbale di affidamento dell'incarico ed in base ai suoi poteri officiosi) la possibilità di acquisire informazioni di Pubblica Sicurezza sui soggetti eseguiti rivolgendosi agli organi di polizia (Polizia di Stato, Carabinieri, Polizia Municipale ecc.) per conosce-

re lo stato e le condizioni di quel soggetto, l'eventuale presenza di precedenti violenti, il possesso di armi da fuoco o di altro tipo, la presenza di eventuali provvedimenti di matrice penale e/o amministrativa posti a suo carico e, in quei casi, avere l'autorizzazione a farsi assistere alle operazioni dalla forza pubblica.

Il tutto, porta a concludere come il legislatore non possa più sottrarsi dal considerare come il conseguimento dell'efficacia dell'opera peritale in questa procedura richieda investimenti adeguati, correzioni normative e regolamentari e un ripensamento generale e strutturato dell'incarico ponendo anche al centro di questo processo le qualità dell'esperto con il relativo riconoscimento. Perché se come dice la consulta il processo esecutivo ha una rilevanza "nevralgica" per il sistema giustizia è necessario avere un strumento normativo, regolamentare che faciliti il compito all'esperto stimatore e ne esalti, riconoscendole, le qualità di competenza e specializzazione professionale. Insomma la qualità deve avere un valore altrimenti nessuno sarà spinto verso quella direzione!

Tutto con il fine precipuo di consentire l'assolvimento del mandato in una cornice di effettiva garanzia, di completezza, e di un risultato peritale pieno e idoneo anche nell'indirizzo di scongiurare il rischio (già segnalato da tempo in taluni uffici giudiziari) dell'abbandono da queste delicate funzioni delle migliori professionalità.