

ULTIMO COMMA

Beni all'asta, il giro di vite sui compensi dei valutatori

I PUNTI CRITICI

Il legame con il prezzo di vendita non tiene conto dei casi in cui la cessione non avviene o il ricavo è esiguo

Paolo Frediani

Nella riforma del processo esecutivo (legge 6 agosto 2015, n. 132 di conversione del Dl 27 giugno 2015, n. 83), grande impatto ha destato l'intervento sull'articolo 161 delle disposizioni attuative del Codice di procedura civile (Giuramento dell'esperto e dello stimatore) che ha aggiunto 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 cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima».

Il provvedimento, che ha inteso colpire i casi di valori di stima assai superiori ai prezzi ricavati dalla vendita (segnalati al Ministero da molti uffici giudiziari), ha sollevato le contestazioni delle categorie professionali a fronte delle quali, recentemente, lo stesso ministero della Giustizia ha aperto a possibili interventi correttivi.

Non v'è dubbio che la nuova norma presenti molte ombre, tra le quali, una è da individuarsi nel mutamento, in un certo senso, delle funzioni dell'esperto da obbligazione di mezzo a obbligazione di risultato. Ma più in generale correlare il compenso dell'esperto al prezzo ricavato dalla vendita pare non tenere conto dei numerosi fattori esterni all'opera peritale presenti nelle vendite forzate.

Le divergenze tra valore stimato e prezzo della vendita pos-

sono verificarsi, non solo per operazioni estimative carenti di corretta metodologia ma anche per le dinamiche connesse alle alienazioni giudiziarie (tempi particolari, succedersi di incanti, mancata garanzia per vizi, condotte degli agenti ect.) oltre ad un andamento del mercato immobiliare talvolta imprevedibile e che, da tempo, spinge i prezzi al ribasso. Giova ricordare che la determinazione del cosiddetto prezzo base d'asta spetta al giudice dell'esecuzione (o eventualmente al professionista delegato) che vi provvede con ordinanza; la relazione di stima costituisce solo un'attività prodromica (Cassazione 2/05/1975 n.1691) ed un dato indicativo (Cassazione 10/02/2015).

Con la nuova norma, al contrario, il legislatore ha fatto ricadere le responsabilità esclusivamente sugli esperti penalizzandone i compensi e legandone il corrispettivo ad un evento futuro e ipotetico cosicché da determinare incertezza sul pagamento di una prestazione offerta, tra l'altro, in una funzione pubblicistica.

Tutto ciò ha generato in molti giudici il timore che il corpo peritale più qualificato abbandoni tali funzioni a fronte di elementi di scarso riconoscimento professionale e di frustrazione sul piano dei compensi. Giova altresì osservare come il legislatore nel compenso non abbia considerato le prestazioni riguardanti il profilo tecnico - normativo - giuridico del bene (la cosiddetta "due diligence immobiliare") che assumono una rilevante portata nell'opera peritale e che forniscono garanzie a tutti i soggetti; va detto che - per la verità - molti sono i tribunali che al contrario considerano tali onorari, nella constatazione che la prassi ha superato quello che la legge ancora oggi

non ha inteso riconoscere.

Va evidenziato inoltre che l'intervento ha omesso di determinare un compenso minimo nei casi in cui il bene non sia venduto ovvero venga alienato ad un valore talmente esiguo da non poterne considerare alcuna correlazione con l'onorario dell'esperto od ancora di disporre nei casi dove l'onorario liquidato a titolo di acconto si riveli superiore a quello risultante dalla vendita, insinuando così la possibilità che l'esperto sia onerato dal ripetere l'importo ottenuto in più.

Se da un lato è corretto e giustificabile sollecitare maggiore attenzione e cura a tutti gli esperti, con l'azione in commento il legislatore ha prodotto penalizzazioni ed incertezze in compiti centrali per il funzionamento della giustizia. Poteva rivelarsi sufficiente indicare l'adozione degli Ivs nelle operazioni estimative ed il valore di vendita forzata in luogo di quello (non pertinente) del valore di mercato od ancora stabilire linee guida di riferimento.

In conclusione (ed è contenuto da auspicarsi nel prossimo intervento ministeriale) appare necessario introdurre principi di qualità e di competenza nell'opera peritale e nelle funzioni dell'ausiliario, da tempo auspicati dagli operatori del settore, uniche fonti di garanzia e affidabilità per i giudici e per tutti i soggetti coinvolti nel sistema giustizia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA LIBERTA' DI SCEGLIERE
MOLECCOLE MENSILE
€299,00