

Edilizia e Territorio

13 gennaio 2016

Ctu/1. Spunta la soluzione sul caos-compensi: saranno di nuovo legati al prezzo di stima degli immobili

Emendamento al Ddl concorrenza: il meccanismo scatterà se l'importo della vendita si discosta di oltre il 35% rispetto al valore stimato

La parcella del Ctu sarà agganciata al prezzo ricavato dalla vendita solo se questa si discosta di oltre il 35% dal valore stimato. È questa la soluzione che la Rete delle professioni tecniche ha individuato insieme al ministero della Giustizia per uscire dall'impasse nata quest'estate sul fronte dei compensi per le stime sui beni da mettere all'asta. E che transiterà dal Ddl concorrenza, in discussione presso la commissione Industria del Senato. Il perito riceverà, allora, un acconto del 50% e il suo onorario sarà calcolato sul valore di stima dell'immobile. Questo assetto potrà essere modificato solo nel caso in cui, entro il termine di un anno, l'esito dell'asta si discosti troppo dalla stima.

Il problema nasce dall'ultima riforma in materia di fallimenti, il decreto n. 83 del 2015, convertito dalla legge n. 132 del 6 agosto 2015. Il provvedimento, entrato in vigore lo scorso 21 agosto, all'articolo 14 integra le disposizioni attuative del Codice di procedura civile in materia di beni da pignorare e prevede che «il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita». Inoltre, 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 tratta di due condizioni capestro per i professionisti, che incidono sull'ammontare dei compensi e sul tempo del pagamento effettivo. Legando la parcella alla vendita effettiva, infatti, si rischia di allungare ad oltranza il tempo necessario a liquidare l'onorario e, in aggiunta, di abbattere il suo valore.

Sulla questione, da diversi mesi, sta lavorando insieme al ministero della Giustizia una commissione della Rete delle professioni tecniche, guidata dal

presidente del Consiglio nazionale dei geometri, Maurizio Savoncelli. «Stiamo lavorando da tempo a risolvere quello che ci è sempre sembrato un errore aberrante. Il compenso dell'esperto del giudice, infatti, in base alla riforma non può essere più calcolato tenendo come riferimento il valore di mercato del bene. Bisogna sempre guardare al ricavato dell'asta, con il pericolo di grandi distorsioni». C'è, infatti, la possibilità che per completare la vendita passino anche anni, viste le condizioni del mercato.

Dopo una lunga trattativa con il ministero, adesso la questione potrebbe essere in via di risoluzione. I professionisti avevano provato a introdurre un emendamento nella legge di Stabilità, ma è stato dichiarato inammissibile per incompatibilità della materia. Adesso, però, per quella modifica, concordata con il Governo, è stato individuato un altro veicolo: il Ddl concorrenza, attualmente in discussione in seconda lettura, dopo l'approvazione della Camera, presso la commissione Industria del Senato. A presentare l'emendamento sarà il deputato del Partito democratico, Massimo Caleo.

«L'obiettivo della modifica è allineare i due valori, quello di mercato e di asta, stabilendo che si intervenga per riequilibrare solo nel caso in cui ci sia uno scostamento superiore al 35% e solo entro un termine massimo di dodici mesi», dice ancora Savoncelli. L'emendamento, allora, prevede che il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice sarà calcolato «sulla base del prezzo ricavato dalla vendita nel caso in cui questo si discosti di oltre il 35% dal valore di stima e sempre che la vendita abbia luogo entro e non oltre dodici mesi dal deposito della perizia». Negli altri casi il compenso sarà calcolato e liquidato sulla base del valore di stima. Prima della vendita dovrà essere versato al professionista un acconto pari al 50% del compenso, calcolato sulla base del valore di stima, "fatto salvo in ogni caso il rimborso delle spese sostenute dall'esperto o dallo stimatore anche per prestazioni tecniche accessorie svolte ai fini dell'espletamento dell'incarico".