

# **L'ESPERTO STIMATORE NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE**

- **LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE ED IL RUOLO DELL'ESPERTO STIMATORE.**

Nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare la determinazione del valore dell'immobile rappresenta un momento fondamentale. Ad essa procede secondo quanto disposto dall'art.568 cpc il GE avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi del successivo art.591 cpc co 1.

L'attuale testo dell'art.568 cpc è frutto delle modifiche normative introdotte dal D.L 83/2015 conv.in L.132/15 normativa applicabile anche ai procedimenti pendenti.

La novella legislativa che ha nel contempo arricchito il contenuto della relazione di stima dell'esperto prevista dall'art.173 dip.att.cpc, ha reso obbligatoria la nomina dell'esperto stimatore.

Si tratta di un intervento riformatore che recepisce le prassi virtuose già vigenti in molti uffici giudiziari e che ha comportato altresì il superamento a riferimenti non più attuali quali la determinazione del valore del bene espropriando sulla base del reddito dominicale e della rendita catastale previsti dal precedente richiamo all'art.15 cpc.

Il novellato art.568 cpc ha radicalmente mutato l'impostazione precedente ed inoltre il riferimento esplicito alla relazione di stima contenuto in numerose disposizioni, si pensi ad esempio all'art.570 relativo all'avviso di vendita, fa ritenere che **l'attività dell'esperto stimatore sia ormai divenuta uno snodo imprescindibile per il corretto svolgimento della procedura.**

L'incarico affidato a tale ausiliario non è oggi limitato alla mera valutazione di stima ma si estende anche ad una molteplicità di accertamenti che esulano dalla mera attività di estimo quali ad esempio quelli attinenti alla conformità del bene rispetto ai titoli abilitativi alla presenza di opere abusive alla esistenza di vincoli ed oneri a carico dell'acquirente ecc. il cui esito rilevante ai fini della vendita del bene deve essere reso noto ai potenziali acquirenti.

La relazione dell'esperto ha quindi assunto una funzione informativa essenziale per i soggetti coinvolti nella espropriazione immobiliare. In tale ottica la completezza della relazione dell'esperto stimatore è necessaria ad assicurare stabilità alla vendita forzata nella quale come noto non opera la garanzia per vizi prevista dall'art.2922 co 1 cc ma è consentito all'aggiudicatario far valere la invalidità della vendita nelle ipotesi di aliud pro alio, quando il bene manchi delle qualità necessarie per la sua naturale funzione economico sociale, quando vi

siano limitazioni del diritto acquistato derivanti dalla esistenza di diritti di terzi non apparenti né indicati negli atti della procedura, considerato che il suo consenso si forma proprio sulla base delle informazioni rese pubbliche nell'avviso di vendita e nella perizia.

- **LA NATURA GIURIDICA DELL'ESPERTO STIMATORE, ANALOGIE E DIFFERENZE RISPETTO AL CTU.**

L'esperto nominato per la stima di cui si avvale l'organo giudiziario per determinare il valore degli immobili assoggettati alla procedura esecutiva, appartiene al genus degli **altri ausiliari del giudice** ovvero sia dei soggetti competenti in una specifica arte o professione da cui il magistrato può farsi assistere di cui all'art.68 cpc definizione sostanzialmente riprodotta dall'art.3 lett.n del Tu 115/02 sulle spese di giustizia.

Si tratta quindi di un privato inteso quale soggetto estraneo all'ufficio giudiziario ed alle parti che sulla base della nomina effettuata dal Ge è occasionalmente deputato ad una pubblica funzione e presta la propria attività nel corso del processo esecutivo al fine di consentirne lo svolgimento e realizzarne la finalità di soddisfacimento dei creditori.

**Le figure del CTU e dell'esperto stimatore presentano innegabili affinità** derivanti dal fatto di essere entrambi ausiliari destinati ad etero integrare le conoscenze specialistiche del magistrato ed a compiere attività che questi non può svolgere in prima persona.

- L'esperto stimatore come il ctu presta giuramento e quindi ha uno specifico dovere di imparzialità (anche se la formula del giuramento dell'esperto contenuta nell'art.161 disp att. è diversa da quella del ctu di cui all'art.193 cpc **(cit.norme)**).
- A seguito del deposito della relazione si può instaurare con le parti un contraddittorio differito previsto dall'art.173 bis u.c.disp.att.

La giurisprudenza ha tuttavia evidenziato **rilevanti differenze funzionali tra i due ausiliari.**

- La stima dell'esperto non si inserisce nella risoluzione di un contenzioso o di un contrasto tra creditore ed esecutato, conseguentemente non è configurabile un vero contraddittorio tra le parti e non è applicabile analogicamente l'art.210 cpc circa la facoltà di nomina dei consulenti di parte. In ogni caso poiché l'art.568 cpc prevede che "anche gli elementi forniti dalle parti" possano contribuire a formare il convincimento del giudice in ordine al valore da attribuire al bene pignorato, nulla osta a che il creditore ed il debitore svolgano considerazioni critiche alla valutazione operata dall'esperto, essendo garantita dall'art.173 bis disp att. la possibilità di depositare in udienza osservazioni alla relazione.

- La giurisprudenza (cass.9908/98, 8304/08, 491/08) ha inoltre precisato che la stima costituisce solo un dato indicativo e non vincolante per il GE che pertanto può discostarsene senza necessità di specifica motivazione, poiché il giusto prezzo del bene è quello che si ricava all'esito della vendita regolarmente svolta. Cass.1766/81 ha respinto le doglianze relative al fatto che la perizia di stima fosse stata effettuata sulla base di dati risalenti a due anni prima dell'ordinanza di vendita in quanto il prezzo fissato nell'ordinanza di vendita ha un valore puramente indicativo ed anche se il valore di stima dovesse essere inferiore al valore di mercato e ciò perché questo non pregiudica l'esito della vendita e la realizzazione del giusto prezzo attraverso la gara tra più offerenti.  
**Personalmente se la stima è piuttosto risalente onero l'esperto ad un aggiornamento.**

Alla luce di tali peculiarità non appare possibile applicare all'esperto stimatore sic et simpliciter le disposizioni di cui agli artt.61 ss cpc.

Specificamente non è configurabile il dovere per il GE previsto dal co 2 art.61 di scegliere l'ausiliario tra gli iscritti all'albo speciale dei consulenti tecnici tenuto dal Presidente del del Tribunale ai sensi degli art.13 e ss disp att.

Infine non appaiono estensibili all'esperto stimatore le norme disciplinanti l'astensione e la ricusazione del ctu (art.63 cpc) non tanto in ragione della mancanza di una previsione espressa considerata la natura speciale di tali disposizioni quanto piuttosto per il ruolo svolto dall'esperto stimatore le cui valutazioni non si innestano nella risoluzione di una controversia.

## • **NOMINA E GIURAMENTO**

Ai sensi dell'art.569 cpc l'esperto stimatore è nominato dal Ge dopo che sono state compiute con esito positivo le verifiche sulla documentazione depositata dal creditore per l'iscrizione a ruolo della procedura e su quella depositata ex art.567 co 2 cpc.

La nomina è atto di esercizio del potere giurisdizionale di direzione del processo riservato al Magistrato ex art.484 cpc.

L'esperto ex art 161 cpc presta giuramento in cancelleria, tuttavia in alcuni Tribunali e Santa Maria è tra questi si è affermata la prassi di consentire all'esperto stimatore di accettare l'incarico e prestare il giuramento attraverso il deposito di un atto telematico sottoscritto con firma digitale ed inserito nel fascicolo della procedura. Tale modalità operativa è stata annoverata dal CSM tra le buone prassi approvate l'11.10.17.

La cassazione ha avuto modo di precisare che la mancanza del giuramento costituisce mera irregolarità formale non idonea ad inficiare il conferimento dell'incarico.

## • **LA RESPONSABILITA' CIVILE E PENALE DELL'ESPERTO STIMATORE.**

L'esperto stimatore nell'espletamento della propria attività è soggetto a responsabilità civile, penale e disciplinare

Per quanto attiene alla **responsabilità civile** la norma di riferimento è l'art.2043 cc in tema di illecito aquiliano rectius responsabilità extracontrattuale che impone l'obbligo di risarcire il danno in capo a colui che compie un fatto illecito con dolo o colpa.

L'esperto pertanto può essere chiamato a risarcire il pregiudizio derivante da errori od omissioni contenuti nella relazione di stima, errori che si traducono in patologie della vendita forzata e che possono condurre anche alla revoca dell'aggiudicazione o alla pronuncia di nullità del decreto di trasferimento.

Con riguardo a tale profilo l'esperto stimatore è equiparabile al ctu la cui responsabilità è espressamente prevista dall'art.64 cpc. Risultano quindi applicabili i principi elaborati dalla giurisprudenza, la quale ha affermato che non possono trovare applicazione gli schemi civilistici dell'adempimento e dell'inadempimento quasi che egli fosse vincolato alle parti da un rapporto di prestazione d'opera, giacché egli svolge nell'ambito del processo una pubblica funzione nell'interesse superiore della giustizia.

Conseguentemente l'obbligo delle parti di anticipare il compenso al consulente non è collegato all'esatto adempimento dell'incarico o al risultato conseguito, ma è fondato sull'art.90 cpc ossia è condizionato alla sola esistenza dei presupposti della nomina del consulente da parte del giudice e della redazione del processo verbale delle indagini compiute o del deposito della relazione (Cass.1543/73).

Trattandosi di responsabilità extracontrattuale sul danneggiato incombe l'onere della prova del danno del nesso di causalità con la condotta e dell'elemento soggettivo rappresentato dal dolo o dalla colpa.

Con riferimento all'elemento soggettivo della colpa taluni giudici di merito ritengono si applichi la previsione di cui all'art.64 co 2 che gradua la colpa secondo un parametro di gravità. Tuttavia l'interpretazione non convince, in primis perché il grado della colpa nell'art.64 attiene alla fattispecie penale configurabile a carico del ctu e soprattutto perché l'inciso finale della norma

afferma chiaramente che “in ogni caso è dovuto il risarcimento” senza prevedere limitazioni di responsabilità.

Al massimo considerato che l’obbligazione cui è tenuto l’esperto è una obbligazione di mezzi si può ipotizzare che nelle ipotesi di particolare complessità la violazione del dovere di diligenza vada valutata in termini di colpa grave (oltre ovviamente al dolo) secondo lo schema di cui all’art.,2236 cc.

**CASI DI RESPONSABILITA’ CIVILE:** la responsabilità dell’esperto è configurabile innanzitutto nelle ipotesi in cui le difformità tra il bene aggiudicato e quello offerto oppure i vizi non correttamente rilevati dall’ausiliario siano talmente gravi da comportare una **radicale o sostanziale diversità di genere dell’immobile rispetto a quello indicato nell’ordinanza di vendita**, ovvero siano tali da determinare in una prospettiva funzionale una definitiva inidoneità del bene trasferito all’assolvimento della destinazione d’uso considerata nell’ordinanza di vendita che ha costituito elemento determinante per l’offerta dell’aggiudicatario (aliud pro alio Cass.1669/16 14165/16).

L’esperto può essere chiamato a rispondere del pregiudizio derivante all’aggiudicatario in caso di **evizione totale o parziale** del bene qualora questa derivi da lacune della relazione di stima e l’aggiudicatario non sia riuscito ad ottenere la ripetizione del prezzo ex art.2921 cc.

Parimenti è ravvisabile la responsabilità dell’esperto nel caso in cui il bene venduto risulti **gravato da oneri o diritti reali o personali non apparenti** che ne diminuiscano il libero godimento e che non siano stati rilevati nella perizia di stima.

È foriera di responsabilità anche **la sussistenza di errori nella corretta rappresentazione dello stato di fatto e di diritto del bene che sebbene inidonei ad inficiare la stabilità della vendita forzata abbiano comunque arrecato pregiudizio all’aggiudicatario**

Per quanto concerne i profili di **responsabilità penale**, l’esperto stimatore può innanzitutto incorrere nel reato di cui all’art.366 cp che punisce il perito che ottiene con mezzi fraudolenti l’esonero dall’obbligo di comparire o di prestare il suo ufficio, ovvero che rifiuta di dare le proprie generalità o di prestare il giuramento prescritto oppure ancora di assumere o di adempire le funzioni di cui è incaricato.

Le condotte illecite di cui alla fattispecie p.p dall’art.366 cp involgono i soggetti attivi del reato in momenti in cui essi non hanno ancora assunto la qualità di pubblico ufficiale. Qualità che l’ausiliario del giudice assume solo con la formale accettazione dell’incarico e che pertanto può vederlo quale soggetto attivo dei reati di cui agli art.314 ss cp (peculato concussione, corruzione abuso di ufficio, rifiuto od omissione di atti di ufficio).

Vengono inoltre in rilievo specificamente l’art.373 cp falsa perizia o interpretazione che punisce il perito nominato dall’autorità giudiziaria che dà

parere o interpretazioni mendaci o afferma fatti non conformi al vero, nonché il successivo art.374 cp frode processuale che sanziona l'ausiliario che nell'esecuzione di una perizia immutò artificialmente lo stato dei luoghi o delle cose o delle persone.

È dubbio infine se la fattispecie contravvenzionale prevista dall'art.64 co 2 cpc espressamente solo per il ctu che incorre in colpa grave nell'esecuzione dell'incarico, possa applicarsi all'esperto stimatore. **Condivido l'orientamento negativo** ostandovi a tal fine l'art.25 co 2 Cost e l'art.1 cp.

Sotto il profilo **disciplinare** infine l'esperto stimatore è soggetto alla responsabilità connessa all'albo professionale di appartenenza.

## • **COMPENSI E SPESE SPETTANTI ALL'ESPERTO STIMATORE.**

La liquidazione dei compensi e delle spese a favore dell'esperto stimatore è effettuata con decreto del Ge ai sensi degli artt.49 e ss DPR 115/2002.

Gli onorari possono essere fissi e variabili ed a tempo e la misura dei medesimi è determinata ai sensi dell'art.50 DPR 115/2002 mediante tabelle approvate con decreto del Ministro della Giustizia. Attualmente il dm è quello del 30.05.02.

Dunque c'è una differenza rispetto alle tariffe professionali tuttavia la giurisprudenza ritiene legittima tale limitazione in considerazione del fatto che non vi è contrasto con l'art.2233 cc co 2 secondo cui la misura del compenso deve essere rapportata all'importanza dell'opera ed al decoro professionale. Detta limitazione si giustifica in considerazione della natura pubblicistica dell'incarico ma anche della possibilità di operare un incremento dell'onorario risultante dal calcolo tabellare ove l'attività sia particolarmente complessa.

Con riferimento in particolare alle modalità di liquidazione dei compensi nell'ipotesi in cui l'esperto sia chiamato a compiere le attività di cui all'art 173 bis cpc con riferimento ad una pluralità di immobili, la giurisprudenza non mostra un orientamento uniforme.

Secondo alcuni alla unicità dell'incarico deve corrispondere la unicità del compenso da calcolarsi sul valore complessivo dei cespiti e nel rispetto del limite massimo di cui al DM 30.05.02 art 13.

Secondo altro orientamento occorre distinguere se la valutazione ha ad oggetto immobili omogenei o immobili non omogenei. In tale ultimo caso l'esperto si dice ha diritto ad un compenso distinto per ciascuno dei cespiti stimati.

Il giudice deve:

1)accertare che l'attività svolta sia pertinente all'incarico;

2)deve aver riguardo all'accertamento demandato e non alle indagini svolte per arrivare a quell'accertamento;

3)gli onorari devono essere distinti sommando i vari tipi di accertamenti.

### **COSA SI LIQUIDA?**

**ART.13** si liquida l'attività di estimo con un compenso per scaglioni decrescenti tra un minimo ed un massimo per valori di stima compresi tra € 5164,57 ed € 516456,90.

**ART.12 co 1 e 2** verifiche di conformità alle prescrizioni di progetto e collaudo, attività di rilievo metrico e topografico.

**ART 16** nel caso in cui l'immobile sia locato si chiede all'esperto di esprimersi circa il valore locativo e la congruità del canone anche ai fini della eventuale applicazione dell'art.2923 co 3 cc. La misura del compenso oscilla tra € 145,12 ed € 970,42.

**ONORARIO A VACAZIONI** un sistema residuale commisurato al tempo impiegato.

**ART.51** incremento in caso di urgenza dell'adempimento 20%.

**ART.52.** incremento in caso di particolare complessità 50%.co 2 riduzione di 1/3 in caso di mancato rispetto del termine di completamento dell'incarico senza giustificato motivo.

**SPESE ART.55.** rimborso spese documentate, spese di viaggio spese per altri ausiliari autorizzati e che si tratti di attività strumentale ai quesiti posti. (in caso di non strumentalità il Ge nomina un altro ausiliario che ai sensi dell'art.56 opera in collegio con il primo).

L'art.161 disp att. novellato statuisce che **“il compenso dell'esperto stimatore nominato dal giudice 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 sul valore di stima”**

Ovviamente questo parametro non può adoperarsi laddove la procedura si arresti senza giungere alla emissione del decreto di trasferimento. Se già vi è stata una vendita si prende in considerazione il prezzo base d'asta; in caso contrario si considera il valore di stima.

Per quanto concerne la liquidazione dell'acconto il limite del 50% si applica solo alla liquidazione ex art.13 ovvero al valore di stima. I compensi ex art.12, 16 l'onorario a vacanze e le spese possono essere integralmente liquidati all'atto del deposito della relazione di stima.

La liquidazione ex art.13 avverrà dopo il deposito del saldo da parte dell'aggiudicatario.

**COME SI CHIEDE LA LIQUIDAZIONE** l'esperto formula istanza al Ge allegando una nota dettagliata delle spese sostenute e corredandola con documentazione

La domanda deve essere depositata a pena di decadenza entro 100 giorni dalla data dei compimento delle operazioni come disposto dall'art.71 del DPR 115/02.

Il decreto di liquidazione costituisce titolo esecutivo è impugnabile nelle forme dell'art.702 bis entro 30 giorni con ricorso al capo dell'ufficio cui appartiene il Magistrato che ha emesso il provvedimento.