

*Compenso finale dell'esperto stimatore e disapplicazione dell'art. 161 disp. att. c.p.c.*

Tribunale Vicenza, 15 giugno 2016. Relatore Borella.

**Espropriazione forzata immobiliare – Compenso dell'esperto stimatore – Art. 161 co. 3 d.a. c.p.c. introdotto dal d.l. 83/2015 convertito con modificazioni dalla l. 132/2015 – Disapplicazione**

*La dimidiazione del compenso (ex art. 13) prevista dall'art. 161 co. 3 disp. att. c.p.c., come introdotto dal d.l. 83/2016, unitamente alla previsione per cui il compenso finale dell'esperto stimatore, nominato ex art. 569 c.p.c., va liquidato al momento della vendita del bene e in base al valore di vendita, ossia un evento futuro e incerto (la vendita dell'immobile appunto), deve considerarsi contrario al diritto dell'Unione Europea e agli artt. 3, 36, 41, 117 Cost. e va dunque disapplicata.*

*(Massima a cura di Giulio Borella – Riproduzione riservata)*

Tribunale Ordinario di Vicenza

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

ES. IMMOB. N. 233/2013

Il Giudice dell'esecuzione dott. Giulio Borella

vista la nota specifica dell'esperto;

visti gli artt. 49-57 DPR 115/2002;

visto l'art. 12-13 D.P.R. 27/07/1988 N. 352;

vista Cass. 18070/2012;

visto l'art. 161 l.f., come novellato dal D.L. 83/2015, conv. Con L. 132/2015;

rilevato che la dimidiazione del compenso (ex art. 13) prevista da tale norma, unitamente al ritardato pagamento, per giunta legato ad un evento futuro e incerto quale la vendita dell'immobile, deve considerarsi contrario al diritto dell'Unione Europea;

rilevato infatti che, in ambito comunitario, il professionista è equiparato all'impresa di prestazione di servizi;

rilevato dunque che il diritto comunitario non tollera ritardi nei pagamenti, in quanto nocivi per la concorrenza;

rilevato infatti che, con la direttiva 2000/35/CE, trasfusa nel D.Lgs. 231/2002, il legislatore comunitario ha dimostrato di non tollerare ritardi nei pagamenti neppure da parte delle PP.AA.;

ritenuto che le prestazioni dell'esperto, seppure svolte in qualità di ausiliario del giudice, in nulla si differenzino da una ordinaria transazione commerciale e, anzi, può ben dirsi, in forza dell'art. 8 DPR

115/2002, ch'essa è svolta direttamente o indirettamente in favore del creditore precedente, che, infatti, ne paga la fattura;  
rilevato pure che, ex art. 1 D.Lgs. 231/2002, le uniche transazioni non soggette alla disciplina degli interessi di mora sono quelle sorte in occasione di procedure fallimentari;  
ritenuta pertanto la disciplina riservata all'esperto palesemente contraria alla normativa di matrice comunitaria;  
rilevato del resto che, anche nel diritto interno, il Giudice delle leggi, nel dichiarare incostituzionale l'art. 106 bis DPR 115/2002, introdotto dall'art. 1 co. DCVI L. 147/2013, ha avuto modo di rilevare l'irragionevolezza di normative che frustrino sul piano del compenso gli ausiliari del giudice, per le ricadute "di sistema" che di una disciplina che, nelle condizioni descritte, può favorire, per un verso, applicazioni strumentali o addirittura illegittime delle norme (ad es. a mezzo di indebita proliferazione di incarichi o un pregiudiziale orientamento verso i massimi tariffari) e, per l'altro, comportare un allontanamento dal circuito dei consulenti d'ufficio dei soggetti dotati delle migliori professionalità (cfr C.Cost. 192/2015);  
rilevato ancora che la Cassazione, con sentenza n. 18070/2012, ha a sua volta avuto modo di affermare che la liquidazione, sebbene non possa farsi con riferimento alle tariffe professionali allora vigenti, tenuto conto della natura pubblicistica dell'incarico e del conseguente bilanciamento degli interessi, deve comunque essere tale da assicurare all'ausiliario un ragionevole risultato economico;  
ritenuto che la liquidazione con riferimento al valore di vendita degli immobili non tenga conto di tale fondamentale criterio e del suddetto bilanciamento, così che l'intervento legislativo sul punto appare irragionevolmente in contrasto con i suddetti principi, frustrando in maniera sproporzionata le possibilità di conseguimento del risultato economico da parte dell'ausiliario e legandolo ad un evento futuro e incerto quale la vendita e il prezzo di vendita, la quale dipende da una pluralità di fattori sui quali non ha la possibilità di esercitare alcun controllo, principio di proporzionalità che, insieme al principio di necessità e di adeguatezza, costituiscono principi generali dell'ordinamento comunitario con riferimento ad ogni iniziativa pubblicistica, ivi compresa quella legislativa, nonché principi comuni agli ordinamenti costituzionali degli stati membri, e integrano quindi diritto comunitario primario;  
rilevato del resto che la nuova disciplina finisce col trasformare la prestazione dell'esperto stimatore da obbligazione di mezzi a obbligazione di risultato, con l'aggiunta di un malcelato intento sanzionatorio verso stime ritenute eccessive (e perciò di ostacolo alle vendite), quando questo inconveniente può essere ovviato (e quindi lo stesso risultato raggiunto) mediante l'utilizzo da parte dello stimatore di criteri di stima scientifici, quali gli IVS, senza tenere conto poi del fatto che tra la stima e la vendita possono innestarsi una molteplicità di elementi aleatori imponderabili;  
ritenuto quindi che la norma sulla dimidiazione dei compensi e rinvio della liquidazione del residuo alla vendita dei beni vada disapplicata, in forza della primazia del diritto comunitario;  
ritenuto che vada liquidata ex art. 13 co. I la stima dell'immobile;

ritenuto che vadano ricondotte all'art. 12 co. I per analogia ex art. 3 L. 319/1980 le operazioni di verifica di conformità edilizia, catastale, urbanistica;

ritenuto che vadano ricondotte all'art. 12 co. II i rilievi;

ritenuto che vada ricondotta all'art. 12 co. I anche l'APE;

ritenuto che vadano liquidate a vacazione le attività di verifica della completezza della documentazione, verifica dello stato di occupazione, verifica vincoli e oneri che saranno cancellati e vincoli e oneri che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, verifica oneri condominiali;

ritenuto che le spese non documentate possano liquidarsi a forfait, in misura pari al 10% dell'onorario ex art. 13;

#### LIQUIDA

Al consulente tecnico Arch. \* il compenso in euro 2.156,00, di cui euro 122,10 per spese esenti, oltre accessori, il tutto come da richiesta e allegata tabella specifica, conforme a quanto concordato con gli Ordini di competenza e ai criteri di liquidazione adottati da questo Tribunale (sul modello di quanto liquidato presso il Tribunale di Roma, da cui è tratto il modello di quesito in uso), ponendolo a carico del creditore fondiario o, in sua assenza, del creditore precedente.

Si comunichi.

Vicenza, lì 15/06/2016

Il Giudice

Giulio Borella