

# ART. 161 "GIURAMENTO DELL'ESPERTO E DELLO STIMATORE"

## COSA DISPONE LA LEGGE

*Nell'ambito dell'esecuzione forzata immobiliare, il compenso dell'esperto nominato ai sensi dell'art. 568, ultimo comma, c.p.c. o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario sarà calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita del bene, e non sul valore dello stesso al momento dello svolgimento dell'attività di valutazione.*



Calcolare il compenso sulla base del prezzo di vendita si traduce in una dilazione a oltranza del tempo di liquidazione, oltre al quasi certo abbattimento del suo valore, imputabile alla frequente vendita "al ribasso" rispetto alla stima iniziale.

*All'esperto o allo stimatore non potranno essere liquidati, prima della vendita, acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima dell'immobile.*



La vendita di un immobile a un prezzo finale esiguo, così come la mancata vendita, espongono il professionista al rischio di dover restituire parte del compenso ricevuto a titolo di acconto.

## I NOSTRI CORRETTIVI

*Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è 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 12 mesi dal deposito della perizia; negli altri casi detto compenso è calcolato e liquidato sulla base del valore di stima.***



**Il compenso dell'esperto o dello stimatore è calcolato sulla base del valore di stima.** Potrà essere calcolato sul prezzo di vendita **unicamente** nell'eventualità che questi si discosti di oltre il 35% dal valore di stima, e sempre che la vendita abbia luogo **entro e non oltre** 12 mesi dal deposito della perizia.

### OBIETTIVO

Tutelare il professionista dalle distorsioni legate a tempistiche e valori di vendita incerti.

*Prima della vendita **devono comunque** essere liquidati acconti in misura **pari al cinquanta per cento** 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.***



**È operato il giusto distinguo tra il compenso per la prestazione resa e le spese sostenute per l'esecuzione dell'incarico,** riferibili – oltre alle operazioni valutative - allo svolgimento di prestazioni complementari e/o accessorie, come ad esempio l'accatastamento e l'APE.

### OBIETTIVO

Garantire al professionista il riconoscimento delle spese sostenute per l'esecuzione della prestazione, unitamente alle spese complementari e/o accessorie tipiche dell'incarico.

