



COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI  
DELLA PROVINCIA DI NOVARA

VIA CANOBIO, 14 C - 28100 NOVARA - TEL. 0321/628225 - TELEFAX 0321/36064 e-mail: [segreteria@geometri.novara.it](mailto:segreteria@geometri.novara.it)



ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,  
PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLE PROVINCE DI NOVARA  
E DEL VERBANO - CUSIO - OSSOLA

---

28.100 Novara - via F.lli Rosselli, 10 - Tel. (0321) 35.120 - Fax (0321) 36.481 – e-mail [architettinovara@archiworld.it](mailto:architettinovara@archiworld.it)



Ordine degli Ingegneri della Provincia di Novara  
28100 NOVARA - Bal.do Lamarmora 16  
Tel. 0321 / 393260 Fax 35065 – [ording.no@ording.no](mailto:ording.no@ording.no)

---

Prot. 765

Novara, 26 luglio 2012

Egr. Sig. Dott.

**QUATRARO BARTOLOMEO**

Presidente del Tribunale di Novara

Via Azario, 5

28100 – NOVARA

Via mail [presidente.tribunale.novara@giustiziacert.it](mailto:presidente.tribunale.novara@giustiziacert.it)

Via fax n. 0321-669417

Con riferimento all'incontro tenutosi lunedì 11 giugno u.s. presso il Suo ufficio, gli scriventi Ordini e Collegio Professionali nel ribadire la pesantezza della crisi economica che sta coinvolgendo l'intera Nazione e che vede nelle categorie professionali uno tra i segmenti "produttivi" maggiormente penalizzati, con la presente propongono alcune riflessioni confermando quanto esposto e condiviso nel corso della riunione.

L'indagine statistica eseguita dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari con decorrenza 2007 e da Lei richiamata, ha evidenziato come lo scarto tra i valori degli immobili stimati dai periti ed i prezzi realizzati dalle relative vendite si attesti su di un ribasso medio del 40% .

Ciò risulta sostanzialmente in linea con le considerazioni congiunte emerse negli analoghi e precedenti incontri, nei quali peraltro già si rilevava come i prezzi ricavati dalla vendita degli immobili oggetto delle procedure esecutive non possono essere tout-court corrispondenti ai "valori di mercato" stimati dagli esperti, considerato che il valore di mercato, punto d'incontro tra la domanda e l'offerta in un "libero mercato", non può compararsi come di tutta evidenza con il valore esito di vendite giudiziarie, queste ultime rappresentando una realtà sostanzialmente separata rispetto al normale mercato immobiliare.

A fronte di queste premesse, si desidera evidenziare le criticità che incontrerebbero i periti che - in fase di stima ed in vista o a favore di una più immediata vendibilità del bene - dovessero effettuare una valutazione "al ribasso", questo proprio in considerazione del fatto di che trattasi, vale a dire di una esecuzione immobiliare.

L'esperto in tale caso si esporrebbe a responsabilità di tipo civile, penale e disciplinare per aver creato pregiudizio per le ragioni del creditore piuttosto che dell'esecutato.

Di fronte a tale problema altri Tribunali (non ultimo quelli di Verona) hanno adottato il criterio di indicare - esplicitandolo già nel quesito - un abbattimento standard del 15-20% da applicare al "valore stimato".

Tale accorgimento consentirebbe al perito di operare in piena chiarezza e trasparenza senza assunzioni di ruoli e responsabilità diverse da quelle che gli competono.

Inoltre con particolare riguardo alla liquidazione delle competenze, gli scriventi Ordini e Collegio Professionale richiamando le considerazioni emerse nel corso dell'ultimo incontro, desiderano sottolineare che nell'espletamento dell'incarico peritale il professionista incaricato, data la natura specifica e caratteristica della prestazione, sostiene sistematicamente anticipazioni di importi per spese fisse oltre ad una consistente attività professionale propedeutica alla valutazione finale.

Si pensi ad esempio alle indagini svolte presso le Amministrazioni Comunali e presso l'Agenzia del Territorio per reperire i dati sulla conformità edilizia e catastale degli immobili oggetto delle procedure, o ancora e più pesantemente a quei casi ove ricorra la necessità di procedere al completo accatastamento dell'immobile per renderne possibile la vendita, "anticipando" in questo frangente l'intera attività tecnica corrispondente.

Nel comune intento di dare ulteriore efficacia al percorso delle procedure esecutive, stante le relative e delicate ricadute di questo importante organo da Lei presieduto, considerate le notazioni dianzi richiamate e che furono oggetto per altro di buona parte del fruttuoso e convergente confronto tenutosi, gli scriventi rappresentano alla Sua attenzione le seguenti proposte operative:

1. riconoscere ai Periti un acconto non inferiore ad €500,00 da porre a carico del Creditore procedente (il Perito presenterà contestualmente al deposito della relazione di stima la richiesta di acconto unitamente alla richiesta definitiva di liquidazione);

2. riconoscere al Perito, oltre all'acconto di cui sopra, l'intero importo degli onorari e delle spese sostenute per le eventuali operazioni di accatastamento obbligatorie e di cui abbia ricevuto autorizzazione dal G. E., con la stessa tempistica di cui al punto 1;

3. le richieste di liquidazione delle competenze depositate all'atto della presentazione delle relazioni di stima, vengano esaminate e liquidate entro un tempo massimo di sei mesi anziché i dodici previsti dalla precedente ordinanza n. 6 del 23 gennaio 2012;

4. inserire nel quesito che "all'importo stimato dovrà essere applicato un abbattimento del 15-20%", con il vantaggio in termini di efficacia e chiarezza delle prestazioni eliminando elementi di distorsione delle medesime.

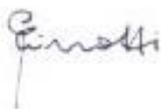
Infine si rinnova la massima disponibilità e collaborazione nell'ambito del progetto di revisione ed aggiornamento dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, progetto cui si ribadisce il plauso per l'iniziativa e di cui si condivide pienamente la necessità.

Quanto precede nella condivisa considerazione e convinzione della efficacia derivante dalla collaborazione istituzionale alla quale da sempre è stato improntato il rapporto delle rappresentanze professionali nei riguardi dell'Istituzione da Lei presieduta.

Distinti saluti.

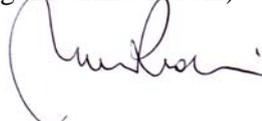
IL PRESIDENTE  
DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI DELLA  
PROVINCIA DI NOVARA

(Geom. Paolo Fizzotti)



IL PRESIDENTE  
DELL'ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI NOVARA

(Ing. Maurizio Riboni)



IL PRESIDENTE  
DELL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI,  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E  
CONSERVATORI DELLE PROVINCE  
DI NOVARA E DEL V.C.O

(Arch. Paolo Monsù)

