

## Compensi CTU, ingegneri contro le nuove regole

*Presidente Zambrano: 'inaccettabile rinvio del pagamento e possibilità che il professionista debba restituire parte della parcella'*

di Paola Mammarella

09/09/2015 – Il consulente tecnico d'ufficio (CTU), nominato per valutare gli immobili pignorati, non può chiedere acconti superiori al 50% del compenso calcolato sulla base del valore di stima dell'immobile. La parcella intera va invece conteggiata sul valore di vendita. Questo vuol dire che il professionista potrà ottenere il pagamento completo per tutto il servizio svolto solo se e quando la vendita sarà andata a buon fine.

La novità, introdotta dalla **Legge 132/2015** contenente misure urgenti in materia fallimentare, lascia scontenti i professionisti. Il Consiglio nazionale degli ingegneri (CNI) ha lamentato un peggioramento del trattamento economico. Calcolando il compenso sul prezzo di vendita e non su quello stimato, la parcella potrebbe infatti abbassarsi notevolmente. Ma vediamo perché.

### Chi è il CTU

Il consulente tecnico d'ufficio (CTU) è un tecnico nominato dal tribunale nelle **esecuzioni forzate**, cioè nelle procedure dirette a sottrarre coattivamente al debitore beni di sua proprietà qualora egli non voglia spontaneamente adempiere alle proprie obbligazioni e a trasformarli in denaro per poi destinarlo alla soddisfazione generica del creditore. Una volta accettato l'incarico, il tecnico diventa una sorta di certificatore in grado di stabilire un valore di mercato e descrivere l'immobile per consentire agli investitori di operare in sicurezza.

### Come deve operare il CTU

Al momento dell'esproprio, il giudice determina il **valore dell'immobile** in base al valore di mercato e agli elementi forniti dal tecnico nominato. Il tecnico calcola la superficie, il valore per metro quadro in base alle diverse destinazioni, eventuali riduzioni del valore per la presenza di difetti o di oneri e vincoli gravanti sull'immobile.

Anche il **compenso** del tecnico è determinato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario, ed è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita dell'immobile. Prima della vendita, inoltre, non possono essere liquidati **acconti** superiori al **50%** del compenso calcolato sulla base del valore di stima. Ciò significa che per ottenere il pagamento completo per la prestazione effettuata il professionista deve aspettare che l'immobile venga venuto.

### Ingegneri contro la nuova legge

Come sottolineato dal presidente del CNI, **Armando Zambrano**, "dal momento della stima possono passare anche **molti anni** prima che il bene sia effettivamente venduto, con un inaccettabile rinvio del pagamento dei compensi dovuti al professionista per la prestazione erogata". Il presidente Zambrano ha spiegato anche che gli immobili spesso vengono venduti a cifre più basse rispetto a quelle stimate, con un danno economico per i professionisti. Dal momento che si può liquidare all'esperto fino al 50% delle sue spettanze sulla base del valore di stima, se l'immobile viene venduto ad una cifra significativamente inferiore il professionista sarebbe costretto a **restituire una parte del compenso** ricevuto.

Sull'argomento è intervenuto anche il **Consigliere del CNI Andrea Gianasso**, affermando che "non si tratta di un risparmio di denaro pubblico, ma di un inaccettabile e ingiustificato regalo alle banche, dato che il costo delle perizie estimative non è a carico dello Stato ma degli enti esecutanti".