



IL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE
Dott.ssa Maria Cristina Failla



TRIBUNALE DI MASSA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CIRCOLARE

CRITERI PER LA LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI AI PERITI STIMATORI

(VERSIONE 1.1 – GENNAIO 2017)

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Letta la riforma introdotta in materia di esecuzioni immobiliari con D.L. 27 giugno 2015, N. 83 convertito con modificazioni in L. 6 agosto 2015 N. 132, anche al fine di rendere le liquidazioni dei compensi agli stimatori omogenee e quanto più possibile coerenti con l'effettivo valore della prestazione svolta, alla luce della complessità e della varietà delle operazioni richieste dalla nuova formulazione dell'art. 568 c.p.c. e dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., rende noto che d'ora in avanti la liquidazione delle notule degli esperti sarà effettuata in base ai seguenti

CRITERI

(ver. 1.1 – gennaio 2017)

A. COMPENSI

1) verifica della **conformità urbanistica** dell'immobile e per gli accertamenti ipocatastali, compresa l'acquisizione della scheda catastale: onorario **ex art. 12 comma 1** della tabella annessa al Decreto Ministero della Giustizia 30 maggio 2002 (da € 145,12 a € 970,42: standard € 400 a lotto; € 500,00 a lotto in caso di stima costi per regolarizzazione urbanistica e/o catastale, al di fuori delle ipotesi di cui al punto 4);

2) rilievi metrici, sviluppo relativi calcoli e redazione di autonoma **planimetria di edifici**: onorario **ex art. 12 comma 2** della tabella annessa al Decreto Ministero della Giustizia 30 maggio 2002 (da € 145,12 a € 970,42: standard € 150 se solo rilievi; complessivi € 500 a lotto se completo di restituzione grafica);

3) verifica della **congruità del canone** indicato in un contratto di locazione: onorario **ex art. 16** del Decreto Ministero della Giustizia 30 maggio 2002 (da € 145,12 a € 970,42: standard € 400).

4) redazione di un **progetto analitico per la regolarizzazione edilizia e relativo computo metrico**, qualora si renda strettamente necessario per la indicazione precisa delle opere da realizzare ai fini della sanatoria, tenuto conto degli accertamenti compiuti in punto di conformità edilizia ed urbanistica: onorario **ex art. 11** Decreto Ministero della Giustizia 30 maggio 2002, con importo a percentuale sul valore computato.

Salve ipotesi particolari, l'esperto proporrà al giudice la liquidazione del compenso minimo.

In ogni caso, il compenso non sarà riconosciuto se non sarà allegato alla perizia il progetto ed il computo metrico.

5) **vacazioni** (art. 4 l. 8 luglio 1980, n. 319):

a. accesso a pubblici uffici per verifica esistenza di contratti di concessione in godimento registrati e acquisizione degli stessi in copia: onorario a vacanza in quanto trattasi di attività non prevista da norma specifica del Decreto Ministero della Giustizia 30 maggio 2002 e non meramente di corredo ad altre distintamente retribuite (standard 5 vacanze).

b. eventuale acquisizione del titolo di provenienza del diritto pignorato: onorario a vacanza (standard 5 vacanze).

c. integrazione continuità trascrizioni: onorario a vacanza (standard 10 vacanze).

d. acquisizione e aggiornamento CDU: onorario a vacanza (standard 8 vacanze).

6) **stima** analitica del compendio pignorato: onorario **ex art. 13** della tabella annessa al Decreto Ministero della Giustizia 30 maggio 2002, con indicazione del minimo, del medio e del massimo liquidabile, ponendo a base di calcolo il valore complessivo di quanto stimato nella ipotesi di immobili aventi connotazioni identificative uguali simili o analoghe, ovvero richiedendo, se del caso, compensi separati nella ipotesi di distinti immobili aventi autonome caratteristiche.

Salve ipotesi particolari in aumento o diminuzione, l'esperto proporrà al giudice la liquidazione del compenso medio.

Ai sensi dei nuovi commi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., **il compenso è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima.**

Gli onorari di cui sopra potranno essere aumentati per casi di **eccezionale** difficoltà, importanza o complessità (da 0 a 100%), su specifica e motivata richiesta del professionista.

Gli onorari potranno essere aumentati sino al 20%, se il Giudice dichiara l'**urgenza** dell'adempimento.

In caso di **ritardo nel deposito** della relazione, gli onorari saranno ridotti fino a un quarto.

B. SPESE IMPONIBILI

• spese di viaggio:

a) in base alle tariffe di prima classe sui servizi di linea;

b) prezzo del biglietto aereo se previamente autorizzato;

- c) in caso di autorizzazione all'uso del mezzo proprio: rimborso chilometrico indennità chilometrica sulla base delle tabelle ACI, in dipendenza del mezzo di proprietà dell'esperto e considerando una percorrenza media annuale – 15.000 km;
- b) vitto, massimo due pasti, per € 30,55 ciascuno.

• altre spese:

- a) spese eseguite quando non è possibile giustificare il riferimento alla procedura (es. fotocopie, visure telematiche, fotografie stampate dallo stimatore, ecc.).

C. SPESE NON IMPONIBILI

- a) tutte quelle necessarie all'incarico, compreso l'ausilio di prestatori d'opera strumentali, previamente autorizzato, il cui onorario deve essere computato con gli stessi criteri di quello dell'ausiliario del giudice, quando sono inequivocamente riferibili alla procedura (es. spese postali, diritti comunali/erariali, ecc.).

Tutte le spese (imponibili e non) devono essere analiticamente documentate.

La richiesta di liquidazione dovrà attenersi, pertanto, allo schema di cui sopra.

Nella **domanda di liquidazione**, lo stimatore dovrà inserire la seguente frase: "Attesto sotto la mia responsabilità che le somme richieste sono state calcolate sulla base delle direttive pubblicate sul sito internet del Tribunale di Massa".

La domanda di liquidazione dovrà essere compilata secondo lo schema di modello di domanda allegato.

La domanda di liquidazione del compenso definitivo per la stima del bene, ai sensi dell'art. 161, terzo comma, disp. att. c.p.c., dovrà essere presentata prima della predisposizione del progetto di graduazione e riparto predisposto dal Professionista delegato, all'esito della aggiudicazione dei beni oggetto della procedura.

Si comunichi.

Massa, 18/01/2017

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Elisa Pinna


FAC-SIMILE DI ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DELLA NOTULA DELLO STIMATORE

Ill.mo Sig. Giudice
dell'esecuzione immobiliare n°

promossa da

contro

TRIBUNALE DI MASSA

Oggetto: *perizia immobiliare relativa al bene posto in .*

ISTANZA LIQUIDAZIONE NOTULA

Il sottoscritto _____, con studio in _____, Via _____, nominato esperto stimatore per la procedura in epigrafe, in seguito all'attività svolta per la redazione della perizia immobiliare, che è consistita in:

DESCRIZIONE DELLE PRESTAZIONI

(Inserire/eliminare quando ne ricorre il caso) Acquisizione dei documenti, compilazione modulo per giuramento in via telematica ed invio. Esame degli atti depositati dal creditore procedente e dagli intervenuti. Accesso presso il Comune per la verifica progettuale ed urbanistica, l'Agenzia delle Entrate per la verifica della presenza di locazioni, l'Agenzia delle Entrate-Territorio di _____, Servizio Conservazione Catasti per l'acquisizione di planimetria catastale e per verifiche catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare per la verifica degli atti e delle trascrizioni pregiudizievoli e delle ipoteche, il Tribunale di _____ per la verifica dell'esistenza di procedimenti giudiziari. Acquisizione di documentazione relativamente ai punti precedenti. Richiesta certificato destinazione urbanistica e ritiro dello stesso. Contatti con l'Amministrazione Condominiale del fabbricato dove il bene è ubicato per la verifica dell'esistenza di debiti condominiali. Contatti con il custode nominativo per definire il sopralluogo. Accesso in loco. Verifica dell'immobile. Rilievi metrici. Rilievi fotografici. Ricerca di mercato. Verifica dei beni comparabili. Acquisizione degli atti di compravendita di tali beni e di altra documentazione necessaria per la stima. Calcolo delle superfici di tutti i beni. Verifica dei rapporti mercantili. Redazione di tabelle per il MCA.. Determinazione congruità canone. Compilazione della relazione di stima e sua dattilografia. Redazione di documentazione fotografica. Redazione di elaborato grafico. Compilazione della specifica e sua dattilografia. Redazione di schema riassuntivo. Fascicolazione della perizia. Invio della copia della perizia immobiliare all'esecutato ed ai creditori. Trasferimento dei dati, fotografie e planimetrie in formato per l'invio telematico. Compilazione della busta telematica d'invio e deposito della perizia immobiliare. Accesso al Tribunale per il deposito della documentazione eventualmente ritirata nonché della copia della perizia immobiliare per l'invio alla Procura in caso di presenza di abusi.

CHIEDE

alla S.V. di voler tassare la presente notula relativa alle prestazioni e spese effettuate:

IN VIA DEFINITIVA

A) COMPENSI

la liquidazione dei seguenti onorari e spese, da determinarsi con riguardo **al valore, alla difficoltà ed alla completezza** della perizia, per:

1) CONFORMITA' URBANISTICA E INDAGINI VARIE

Per indagini catastali, verifica della conformità ed acquisizione planimetria; Per indagini presso gli Uffici tecnici comunali, verifica dei progetti, condono edilizio ed abitabilità; Per indagini presso l'Agenzia delle Entrate e Entrate-Territorio per la verifica di contratti di locazione, servitù, gravami vari, ecc.; per contatti con l'Amm.ne condominiale per la verifica di debiti condominiali; accertamenti presso il Tribunale di _____ per la verifica dell'esistenza di procedimenti giudiziari (N.B.: rimane una liquidazione a parte quando è necessario procedere all'accatastamento dei beni)

Onorari in base all'art. 12 c. 1 della tabella allegata al D.M. 30.05.02:

- onorario minimo € 145,12
- onorario massimo € 970,42

Proposto € 400 o € 500 (v. direttive sul punto, salva specifica motivazione)

2) RILIEVI METRICI E RESTITUZIONE GRAFICA (se ricorre il caso)

Onorari in base all'art. 12 c. 2 della tabella Allegata al D.M. 30.05.02:

- onorario minimo € 145,12
- onorario massimo € 970,42

Proposto € 150 o € 500 (v. direttive sul punto, salva specifica motivazione)

3) VERIFICA CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE (quando ricorre il caso)

Per ricerca di mercato su canoni per immobili simili

Onorari in base all'art. 16 della Tabella allegata al D.M. 30.05.02:

- onorario minimo € 145,12
- onorario massimo € 970,42

Proposto € 400 (salva specifica motivazione)

4) DETERMINAZIONE COSTI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA (esclusivamente in caso di redazione di progetto analitico per la regolarizzazione e relativo computo metrico, DA DEPOSITARSI IN ALLEGATO ALLA PERIZIA)

Onorario a percentuale in base all'art. 11 della Tabella allegata al D.M. 30.05.02.

Costo di regolarizzazione stimato € XX,XX

importi	onorario minimo	onorario massimo
⇒ fino a 5.164,57 €	€. 339,24	€. 679,30
⇒ da 5.164,58 a 10.329,14 €.	€. 242,20	€. 489,22
⇒ da 10.329,15 a 25.822,84 €.	€. 582,25	€. 1.164,51
⇒ da 25.822,85 a 51.645,69 €.	€. 725,78	€. 1.455,63
⇒ da 51.645,70 a 103.291,38 €.	€. 970,42	€. 1.940,84
⇒ da 103.291,39 a 258.228,45 €.	€. 1.443,39	€. 2.911,27
⇒ da 258.228,46 a 516.456,90 €.	€. 607,61	€. 1.214,96
per un totale di	€.	€.

Proposto € ... pari al valore minimo (salva specifica motivazione)

5) ALTRE ATTIVITA' NON CONTEMPLATE NELLE VOCI PRECEDENTI (quando ricorre il caso)

Onorario commisurato al tempo, in base all'art. 4 della L. 319/80 e successive modificazioni ed integrazioni, adeguato con D.M. 30.05.02.

- Prima vacanza	€. 14,68	
- Vacanze successive: n° XX a €/cd. 8,15	€. XXXX	
per un totale di		€. XXXX

B) SPESE IMPONIBILI I.V.A.

- viaggi a Km. XX €/km. XX	€	
- stampa fotografie n° XX ad €. XX/cd.	€	
- viaggi per accessi visure, spese telefoniche e di ufficio (a pareggio)€		
- XXXX	€	
per un totale di		€

C) SPESE NON IMPONIBILI I.V.A.

- Spese postali	€	
- Diritti comunali	€	
- certificato destinazione urbanistica	€	
- compensi ai collaboratori autorizzati	€	
- XXXX		
per un totale di		€

RIEPILOGO COMPENSO PROPOSTO IN VIA DEFINITIVA

A) COMPENSI

1) CONFORMITA' URBANISTICA	€	
2) RILIEVI E PLANIMETRIE	€	
3) CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE	€	
4) REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€	
5) A VACAZIONE	€	...
TOTALE	€	

B) SPESE IMPONIBILI I.V.A. €

C) SPESE NON IMPONIBILI I.V.A. €

TOTALE (compreso l'acconto già liquidato) €

<u>IN VIA PROVVISORIA</u>

la liquidazione dei seguenti onorari da determinarsi con riguardo al valore, alla difficoltà ed alla completezza della perizia, ai sensi dell'art. 161, terzo comma, disp. att. c.p.c.:

6) STIMA DEL BENE

Onorario a percentuale, in base all'art. 13 della Tabella allegata al D.M. 30.05.02:

LOTTO n. 1 – Valore intero di mercato stimato €. XX,XX

importi	onorario minimo	onorario massimo
⇒ fino a 5.164,57 €	€. 53,01	€. 106,83
⇒ da 5.164,58 a 10.329,14 €.	€. 48,11	€. 97,04
⇒ da 10.329,15 a 25.822,84 €.	€. 129,67	€. 261,77
⇒ da 25.822,85 a 51.645,69 €.	€. 146,78	€. 289,50
⇒ da 51.645,70 a 103.291,38 €.	€. 195,74	€. 391,42
⇒ da 103.291,39 a 258.228,45 €.	€. 440,33	€. 880,66
⇒ da 258.228,46 a 516.456,90 €.	€. 122,40	€. 244,54
per un totale di	€.	€.

(da ripetere per ogni lotto se diverso per localizzazione/ tipologia/ destinazione).
(quando ne ricorre il caso):

Essendo il valore stimato notevolmente superiore allo scaglione massimo della tariffa, si chiede l'applicazione dell'art. 52, primo comma (aumento per prestazioni di eccezionale importanza) (*aumento fino al 100%*):

onorario massimo fino a € 4.543,52

LOTTO n.

SOMMANO GLI ONORARI PER LA STIMA DI TUTTI I LOTTI:

– onorario minimo €.
– onorario medio €.
– onorario massimo €.

Proposto € ... pari al valore medio (salva specifica motivazione)

Importo massimo liquidabile IN VIA PROVVISORIA.

– onorario minimo €.
– onorario medio €.
– onorario massimo €.

Proposto € ... pari/inferiore al 50% del valore medio

<u>CONCLUSIONI</u>

Con la presente istanza, lo scrivente esperto stimatore chiede alla S.V. Ill.ma la liquidazione di:

IN VIA DEFINITIVA (VOCI 1-2-3-4-5) di:

- € XXXXX per onorari
- € XXXXX per spese imponibili
- € XXXXX per spese non imponibili I.V.A.

e

IN VIA PROVVISORIA (VOCE 6) di:

- € XXXXX per onorari

Onorari e spese imponibili debbono essere maggiorate di contributo Cassa Previdenza ed I.V.A. nella misura di Legge.

Attesto sotto la mia responsabilità che le somme richieste sono state calcolate sulla base delle direttive pubblicate sul sito internet del Tribunale di Massa.

Massa,

Lo stimatore