

Prot. 225/2020 INT.



TRIBUNALE DI MASSA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CIRCOLARE
CRITERI PER LA LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI AGLI ESPERTI ESTIMATORI
(DICEMBRE 2020)

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Ritenuto opportuno aggiornare i criteri di liquidazione dei compensi dovuti agli Esperti stimatori, al fine di semplificare la redazione delle parcelle e velocizzare le tempistiche delle liquidazioni, nonché 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., tenuto conto, altresì, degli indirizzi interpretativi formatisi in materia,

rende noto che d'ora in avanti la liquidazione delle notule degli Esperti sarà effettuata in base ai criteri che seguono.

Chiarisce che la presente circolare si applicherà alle istanze di liquidazione concernenti l'attività degli Esperti stimatori in tutte le procedure espropriative immobiliari pendenti, per le quali non sia già intervenuto un decreto di liquidazione del giudice.

Precisa, quindi, che l'istanza di liquidazione dovrà essere redatta in conformità al D.P.R. n. 115/2002 (resto unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia), al Decreto Ministeriale 30.05.2002 (Adeguamento dei compensi spettanti ai periti, consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite su disposizione dell'autorità giudiziaria in materia civile e penale) con relativo Allegato (Tabelle contenenti la misura degli onorari fissi e di quelli variabili dei periti, consulenti tecnici, per le operazioni eseguite su disposizione dell'autorità giudiziaria civile e penale, in attuazione dell'art. 2 della L. n. 319/1980), nonché ai criteri di cui alle seguenti istruzioni anche qualora l'attività del professionista sia stata posta in essere (in tutto od in parte) sotto il vigore della precedente disciplina.

1. COMPENSI.

**1.1. COMPENSO PER LA STIMA ANALITICA DEL COMPENDIO PIGNORATO:
COMPENSO EX ART. 13 D.M. 30.5.2002.**

Il compenso liquidabile all'Esperto per la stima degli immobili è regolato dal D.P.R. n. 115/2002 (resto unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia) e dal Decreto Ministeriale 30.05.2002 (Adeguamento dei compensi spettanti ai periti, consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite su disposizione dell'autorità giudiziaria in materia civile e penale) con relativo Allegato (Tabelle contenenti la misura degli onorari fissi e di quelli variabili dei periti e dei consulenti tecnici, per le operazioni eseguite su disposizione dell'autorità giudiziaria civile e penale, in attuazione dell'art. 2 della L. n. 319/1980).

In particolare, l'onorario relativo alle operazioni di pura stima del compendio immobiliare va liquidato con riferimento all'art. 13 della tabella annessa al Decreto Ministero della Giustizia 30 maggio 2002, determinando il compenso sulla base del valore di aggiudicazione dei beni oggetto di perizia.

Tale compenso presuppone che l'Esperto abbia svolto interamente l'attività peritale e depositato il relativo elaborato nel rispetto dei termini concessi con il decreto di nomina o successivamente prorogati dal Giudice su specifica e motivata richiesta. L'elaborato peritale deve essere redatto secondo il modello predisposto e in uso presso il Tribunale e deve includere necessariamente una chiara descrizione del compendio, corredato di fotografie e l'esplicitazione dei criteri di stima.

L'aliquota che si ritiene di dover applicare è quella dell'80% del valore ricompreso tra le aliquote relative agli scaglioni minimi e massimi. Il valore di riferimento del bene stimato al fine dell'individuazione dello scaglione da applicare è quello corrispondente al prezzo base di aggiudicazione del bene pignorato. Gli Esperti, per chiarezza, in ogni caso, indicheranno lo scaglione minimo, medio e massimo dell'aliquota di riferimento.

Nel compenso è inclusa la obbligatoria partecipazione del Perito all'udienza ex art. 569 o 600 c.p.c. o rinvii della stessa e a tutte le udienze in contraddittorio fissate in corso di procedura per la valutazione di problematiche tecniche.

Se la stima del compendio immobiliare riguarda una pluralità di immobili, aventi caratteri di evidente omogeneità (uguale tipologia o caratteristiche dell'immobile, ubicati nel medesimo comune, fabbricato o compendio immobiliare, che quindi comportino operazioni peritali ripetitive – come in caso di appartamento, cantina e posto auto tutti ubicati nel medesimo stabile, oppure diversi corpi di fabbrica del medesimo complesso industriale, terreno di pertinenza del villino unifamiliare seppur alienabile separatamente, più appartamenti siti nel medesimo complesso immobiliare aventi caratteristiche analoghe, per dimensioni, caratteristiche), indipendentemente dalla formazione di più lotti di vendita, il compenso sarà calcolato considerando il valore complessivo dei beni pignorati, in ossequio alla consolidata giurisprudenza in materia. Di contro, se la pluralità di immobili è ubicata in comuni diversi e se gli immobili medesimi sono del tutto diversi e differenti tra loro per caratteristiche e tipologia, la liquidazione del compenso sarà determinata per ciascuna singola stima, con gli opportuni conguagli a conclusione di tutte le operazioni di vendita.

Nel caso sia stata pignorata una quota indivisa del bene, la base di calcolo è comunque da riferire all'intero valore dell'immobile.

Acconto.

Il compenso ex art. 13 della tabella annessa al Decreto Ministero della Giustizia 30 maggio 2002, in base all'art. 161, comma 3, disp. att. c.p.c., al momento deposito della relazione, può essere riconosciuto solo nella misura del 50% e deve essere calcolato sul valore di stima.

La liquidazione avverrà all'esito dell'udienza ex artt. 569 o 600 c.p.c..

Saldo.

L'esperto matura il diritto al saldo del compenso con la aggiudicazione e tale compenso viene calcolato sul prezzo effettivo della stessa; la liquidazione verrà effettuata al momento della sottoscrizione da parte del Giudice del decreto di trasferimento.

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.

Estinzione anticipata della procedura esecutiva.

Nel caso in cui la procedura si arresti prima della aggiudicazione (estinzione a vario titolo, chiusura anticipata ex art. 164 bis disp. att. c.p.c.), l'Esperto ha comunque diritto al saldo, calcolato sul prezzo stimato e la liquidazione avverrà all'atto della pronuncia dei suddetti provvedimenti.

Nel caso in cui l'arresto avvenga però dopo l'esperimento di uno o più tentativi di vendita la liquidazione del saldo avverrà con riferimento al prezzo base dell'ultimo tentativo di vendita.

Apertura del subprocedimento di conversione del pignoramento.

In caso di conversione del pignoramento, si provvederà, all'atto del deposito dell'istanza di conversione, alla liquidazione dell'acconto del 50% del valore di stima, anche se ai fini della determinazione della somma da sostituire si considera l'intero compenso del 100%; il saldo verrà liquidato all'esito positivo della conversione.

1.2. COMPENSO PER LE ULTERIORI ATTIVITÀ PREVISTE DALL' ART. 173 BIS
DISP. ATT. C.P.C.

1.2.1. COMPENSO EX ART. 12 D.M. 30.5.2002.

Verifica delle regolarità urbanistica ed edilizia.

L'art. 12 della tabella annessa al Decreto Ministero della Giustizia 30 maggio 2002 prevede un compenso aggiuntivo rispetto a quello determinato ex art. 13 cit., che viene corrisposto in relazione all'effettuazione, da parte dell'Esperto, di una serie di ulteriori adempimenti.

In particolare, l'onorario per le attività di verifica della regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile e per gli accertamenti ipo-catastali, compresa l'acquisizione della scheda catastale, è liquidato ai sensi dell'art. 12 comma 1 della tabella annessa al Decreto Ministero della Giustizia 30 maggio 2002.

È riconosciuto un compenso pari ad € 600,00 per ciascun compendio immobiliare omogeneo.

Tale importo deve ritenersi comprensivo anche del compenso per l'attività di valutazione sintetica, speditiva e presuntiva delle opere di rimessa in pristino, in alternativa alla presentazione, se possibile, della sanatoria.

Tale compenso sarà interamente liquidato all'esito dell'udienza ex art. 569 o 600 c.p.c..

Rilievo sviluppo e redazione di autonoma planimetria del compendio.

L'onorario relativo alle operazioni di rilievo metrico dell'immobile, di sviluppo dei relativi calcoli e di redazione di autonoma planimetria di edifici è liquidato ex art. 12 comma 2 della tabella annessa al Decreto Ministero della Giustizia 30 maggio 2002 in € 500,00 per ciascuna unità immobiliare rilevata

compresa di eventuali pertinenze di ridotte dimensioni, qualora sia redatta, *ex novo*, la restituzione grafica dell'immobile, senza l'ausilio delle planimetrie reperite dagli accertamenti svolti (catastali e/o estratti di procedimenti amministrativi), debitamente quotate e complete di tutte le informazioni necessarie (destinazione dei locali, altezze e superfici).

Diversamente, in caso di attività solo di rilievo, l'onorario sarà liquidato nell'importo di € 200,00. Tale compenso sarà interamente liquidato all'esito dell'udienza ex art. 569 o 600 c.p.c..

1.2.2. COMPENSO EX ART. 16 D.M. 30.5.2002.

Verifica della congruità del canone di locazione.

Per l'attività di verifica della congruità del canone indicato in un contratto di locazione, ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., è riconosciuto un onorario di € 400,00 ai sensi dell'art. 16 del Decreto Ministero della Giustizia 30 maggio 2002.

Tale compenso sarà interamente liquidato all'esito dell'udienza ex art. 569 o 600 c.p.c..

1.3. VACAZIONI.

La liquidazione avverrà utilizzando il criterio delle vacanze, ai sensi dell'art. 1 tabella allegata al D.M. Giustizia 30 maggio 2002, solamente:

- a. nei casi di estinzione o chiusura anticipata della procedura, prima che sia stata depositata la relazione peritale (in caso di rinuncia agli atti ad esempio), dando atto con esattezza delle attività espletate e del tempo impiegato;
- b. nei casi di perizia integrativa e solo quando l'integrazione non derivi da omissioni o incompletezza rinvenibili nella relazione depositata rispetto al quesito assegnato;
- c. per la stesura del progetto divisionale o di un progetto di separazione in natura;
- d. per le ulteriori attività richieste al Perito stimatore di natura libero professionale, in cui è necessaria l'abilitazione all'esercizio della professione e che, di conseguenza, prevedano anche una assunzione di responsabilità nei confronti di ulteriori soggetti e della pubblica amministrazione.

In ogni caso, le vacanze devono essere calcolate, in ossequio al dato normativo, con riferimento alle ore che sono state strettamente necessarie per l'espletamento dell'incarico ed indipendentemente dal termine assegnato per il deposito. Non possono riconoscersi più di quattro vacanze al giorno considerando che ogni vacanza corrisponde a due ore di lavoro.

2. SPESE.

2.1. SPESE IMPONIBILI.

Per le spese rimborsabili, ai sensi dell'art. 56 DPR 115/2002, l'Esperto dovrà presentare una nota specifica delle spese sostenute per l'adempimento dell'incarico e allegare la corrispondente documentazione. Le spese devono essere, oltre che documentate, anche necessarie.

Non sono rimborsabili spese per eventuali collaboratori, se non espressamente autorizzati dal Giudice.

Spese di viaggio.

Sono riconosciute all'Estimatore le spese di viaggio, solo per spostamenti al di fuori del comune capoluogo, con le seguenti modalità:

- a) in base alle tariffe di prima classe sui servizi di linea;
- b) in base al 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 (in tale caso l'esperto, oltre al numero di viaggi, al luogo di partenza e a quello di destinazione, dovrà indicare anche la tipologia di vettura utilizzata).
- d) vitto, massimo due pasti, per € 30,55 ciascuno.

Non sono rimborsabili le spese “*per e da il Tribunale*”, né viaggi effettuati con trasporti non giustificati della natura dell'incarico.

Spese generali.

Di contro, non sarà previsto il rimborso delle spese generali, in quanto non indicate dal legislatore come spese rimborsabili ai sensi del DPR 115/2002.

2.2. SPESE NON IMPONIBILI.

Sono rimborsate tutte le spese 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.).

Per le spese non imponibili l'Esperto dovrà presentare una specifica nota ed allegare la corrispondente documentazione.

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

ULTERIORI PRECISAZIONI.

- I. L'Esperto dovrà provvedere a *depositare* l'istanza di liquidazione dell'acconto contestualmente al deposito della relazione, nella misura stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;
- II. L'Esperto dovrà, poi, provvedere a *depositare* entro trenta giorni dalla aggiudicazione la richiesta di liquidazione del proprio compenso a saldo.
- III. Eventuali *proroghe* devono essere chieste (come da modello di istanza pubblicata sul sito del Tribunale) prima della scadenza del termine per il deposito della perizia e per motivate ragioni non imputabili all'Esperto (accesso difficoltoso all'immobile, ritardi nel rilascio della documentazione da parte del Comune etc.); i termini prorogati decorrono dalla

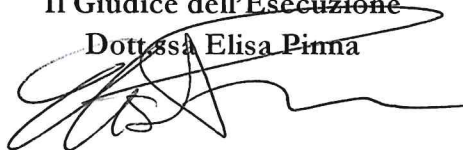
- scadenza del precedente termine; nell'istanza di proroga il Perito dovrà indicare la data di scadenza del deposito che non può rispettare, il numero di giorni di proroga richiesti e la nuova data di deposito della relazione peritale.
- IV. Il *ritardo non giustificato* nel deposito della relazione nel termine come fissato o prorogato comporta la riduzione ex art. 52, comma 2, del DPR 115/2002, con riduzione degli onorari di un quarto e non riconoscimento, per gli onorari a tempo, del periodo successivo alla scadenza del termine.
- V. 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*".
- VI. La domanda di liquidazione dovrà essere compilata secondo lo schema di modello di domanda allegato e pubblicata sul sito del Tribunale di Massa.
- VII. L'istanza di liquidazione, compilata secondo le indicazioni sopra descritte, dovrà essere inviata esclusivamente in via telematica. La busta elettronica di invio dovrà essere denominata "Istanza di liquidazione del compenso" o, comunque, il file dovrà recare la denominazione "Istanza di liquidazione del compenso" per essere immediatamente riconoscibile dalla Cancelleria.
- VIII. L'Esperto allegherà sempre alla domanda di liquidazione: 1. il foglio elettronico utilizzato per il calcolo del compenso (come da modello pubblicato sul sito del Tribunale); 2. una bozza di dispositivo di liquidazione in formato .rtf precompilato con gli importi estratti dal suddetto foglio di calcolo allegato, precisando l'applicazione di Iva e oneri previdenziali (come da modello pubblicato sul sito del Tribunale); 3. la documentazione giustificativa delle spese vive di cui è richiesto il rimborso.
- IX. I compensi sono liquidati contestualmente all'udienza ex art. 569 o 600 c.p.c., dopo avere riscontrato la non necessità di integrazioni peritali e/o chiarimenti. Mentre la liquidazione del saldo del compenso per l'attività di stima viene effettuato contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento.

La presente circolare sostituisce ogni altra precedente circolare in tema di liquidazione del compenso del perito stimatore.

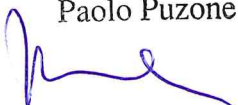
Si comunichi a cura della Cancelleria ai periti stimatori già nominati, nonché all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Massa Carrara, al Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati della Provincia di Massa Carrara e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara.

Massa, 01/12/2020

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Elisa Pinna



Il Presidente del Tribunale
Paolo Puzone



Depositato in Cancelleria il 1/12/20

Il Direttore Amministrativo
Dott.ssa Cristina Geraci

