



TRIBUNALE DI RAVENNA
PRESIDENZA

CIRCOLARE
IN MERITO ALLA LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI
AGLI ESPERTI ESTIMATORI

IL PRESIDENTE

Ritenuto opportuno aggiornare i criteri di liquidazione dei compensi dovuti agli esperti stimatori, anche al fine di semplificare la redazione delle parcelle e velocizzare le tempistiche delle liquidazioni, nonché renderle 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 cpc e dell'art. 173-bis disp. att. cpc;

tenuto conto, altresì, degli indirizzi interpretativi che si sono formati in materia,

indica

le linee operative a cui, d'ora in avanti, attenersi per la liquidazione delle notule degli Esperti stimatori, in tutte le procedure espropriative immobiliari pendenti, per le quali non sia già intervenuto un decreto di liquidazione del giudice.

Precisa anzitutto che l'istanza di liquidazione dovrà essere redatta in conformità al D.P.R. n. 115/2002 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia di Spese di Giustizia), al Decreto Ministeriale 30.5.2002 (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 legge n. 319/1980), nonché ai criteri di cui alle seguenti istruzioni.

Fa quindi presente quanto segue in ordine ai vari aspetti in questione.

1. Compensi

1.1. Compenso per la stima analitica del compendio pignorato: compenso ex art. 13 DM. 30.5.2002.

Liquidazione compenso perito stimatore

Il compenso liquidabile all'esperto per la stima degli immobili è regolato dal D.P.R. n. 115/2002 e dal Decreto Ministeriale 30.5.2002, con relativo allegato (tabelle).

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 Min. 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 includere necessariamente una chiara descrizione del compendio, corredato di fotografie e l'esplicitazione dei criteri di stima. L'aliquota equa che, di massima, 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.

Si raccomanda di non scendere mai sotto i minimi previsti come di non travalicare mai i massimi previsti, costituendo ciò violazione di legge.

Nel compenso è inclusa la obbligatoria partecipazione del perito all'udienza ex art. 569 o 600 cpc, o alle udienze di rinvio 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 degli immobili, ubicati nel territorio del 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, oppure terreno di pertinenza di villino unifamiliare anche se alienabile separatamente, oppure 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 materia¹. Di contro, se la pluralità di immobili è ubicata in territori di Comuni diversi, e se gli immobili medesimi sono del tutto 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 e comunque da riferire all'intero valore dell'immobile.

Acconto

Il compenso ex art. 13 della tabella annessa al Decreto del Ministro della Giustizia 30 maggio 2002, in base all'art. 161, comma 3, disp. att. cpc, al

¹ Per superiore giurisprudenza: *“In tema di esecuzione forzata, l'immobile, il cui valore deve essere determinato dal giudice, a norma dell'art. 568, terzo comma, cod. proc. civ., coincide con quello che viene offerto in vendita come unico lotto, anche quando la vendita sia fatta in più lotti, non richiedendo né la disposizione in esame, né quelle che regolano la vendita senza incanto e con incanto, o la delega delle operazioni di vendita, che si proceda all'individuazione di un apposito e separato valore per ogni immobile che componga un lotto, qualora in questo vengano incluse più porzioni, a maggior ragione se considerate come un'unica unità immobiliare, senza che neppure rilevi l'attribuzione di dati catastali autonomi ad una o alcuna di tali porzioni. La mancata individuazione di un separato valore per ciascuna delle possibili componenti di un lotto può, piuttosto, rilevare esclusivamente ove si traduca nell'erronea determinazione del giusto prezzo di vendita del lotto unitariamente considerato”* (Cass. 3.2.2012, n. 1607);

“Il compenso da liquidare in favore del consulente tecnico, cui sia stato affidato l'incarico di procedere ad attività di estimo di più immobili, va determinato, alla stregua dell'art. 13 delle tabelle di cui al DM 30 maggio 2002, facendo riferimento all'importo stimato, diviso per scaglioni, il quale, in caso di immobili aventi caratteristiche uguali o analoghe, va riferito alla valutazione cumulativa dell'insieme, mentre, in caso di pluralità di immobili diversi tra loro, per ciascuno di essi si deve procedere ad un'autonoma determinazione, nel limite del massimo scaglione” (Cass. 17.3.2016, n. 5325; conforme, in precedenza: Cass. 20.3.2009, n. 6892).

momento del deposito della relazione, può essere riconosciuto in acconto 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 cpc

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 viene 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. cpc, 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. cpc), 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 la procedura si arresti 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 sub-procedimento 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. cpc

1.2.1. Compenso ex art. 12 DM 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, é liquidato ai sensi dell'art. 12 comma 1 della tabella annessa al Decreto del Ministero della Giustizia 30 maggio 2002.

Il compenso (per il quale valgono le indicazioni di massima di cui sopra circa l'aliquota riconoscibile) è riferito a ciascun compendio immobiliare omogeneo. Tale importo deve ritenersi comprensivo anche del corrispettivo 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 cpc.

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 del Ministero della Giustizia 30 maggio 2002, sempre secondo le indicazioni di massima di cui sopra, per ciascuna unità immobiliare rilevata, compresa di eventuali pertinenze di ridotte dimensioni, qualora si 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 DM 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, è riconosciuto un onorario equamente rapportabile al valore locativo e alla complessità dell'attività svolta, ai sensi dell'art. 16 del Decreto del Ministro della Giustizia 30 maggio 2002.

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

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 un'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 e indipendentemente dal termine assegnato per il deposito.

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 territorio 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 (reperibili su internet), in dipendenza del mezzo di proprietà dell'Esperto;

d) vitto, massimo due pasti.

Ovviamente, non sono rimborsabili le spese "per e da il Tribunale", né viaggi effettuati per trasporti non giustificati della natura dell'incarico.

Spese generali

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 inequivocabilmente riferibili alla procedura (ad esempio: 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

1. 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. Cpc.

2. L'Esperto dovrà poi provvedere a depositare entro trenta giorni dalla aggiudicazione la richiesta di liquidazione del proprio compenso a saldo.

3. Eventuali proroghe devono essere chieste prima della scadenza del termine per il deposito della perizia e per motivate ragioni non imputabili all'Esperto (ad esempio: 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 potrà rispettare, il numero dei giorni di proroga richiesti e la nuova data di deposito della relazione peritale.

4. 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 successive alla scadenza del termine.

Ogni ritardo non giustificato dovrà inoltre essere segnalato dal Giudice al Presidente del Tribunale².

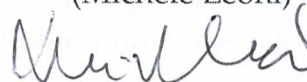
² Occorre tenere presente che. "L'esperto nominato dal giudice per la stima del bene pignorato è equiparabile, una volta assunto l'incarico, al consulente tecnico d'ufficio, sicché è soggetto al medesimo

La presente circolare sostituisce integralmente la precedente circolare emessa dal Giudice delle Esecuzioni del 15 marzo 2017 in tema di liquidazione del compenso del perito stimatore, con riferimento a quanto previsto alla lett. B, pp. 2 e 3, della stessa.

Si comunichi al Dirigente Amministrativo, a tutti i giudici del Tribunale, nonché all'Ordine degli Avvocati di Ravenna; al Collegio dei Periti Agrari e Associazione Tecnici Agricoli di Ravenna; al Collegio dei Periti Industriali di Ravenna; al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ravenna; all'Ordine degli Architetti di Ravenna; all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Ravenna; all'Ordine degli Ingegneri di Ravenna.

Ravenna, 7 ottobre 2021

Il Presidente del Tribunale
(Michele Leoni)



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 7 OTT 2021
L'Assistente giudiziario
IL CANCELLIERE
dott.ssa CLAUDIA MASTROPIETRO

regime di responsabilità ex art. 64 c.p.c., senza che rilevi il carattere facoltativo della sua nomina da parte del giudice e l'inerenza dell'attività svolta ad una fase solo prodromica alla procedura esecutiva" (Cass. 18.9.2015, n. 18313).