



TRIBUNALE DI FERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: circolare in materia di criteri di determinazione dei compensi degli esperti stimatori nelle procedure esecutive immobiliari

I Giudici delle esecuzioni presso il Tribunale di Fermo dott.ssa Giorgia Cecchini e dott.ssa Milena Palmisano

vista la necessità di determinare criteri oggettivi per la liquidazione dei compensi degli Esperti Stimatori nelle procedure esecutive:

rilevato che l'art. 173 *bis* cpc ha attribuito agli Esperti stimatori una complessa serie di compiti che esulano dall'attività di mera stima dell'immobile, al fine di fornire agli offerenti una completa informazione delle caratteristiche e delle condizioni dei beni posti in vendita e garantire così la stabilità degli effetti delle vendite giudiziarie;

osservato che, come affermato dalla Corte Costituzionale *"Nella valutazione dell'opera dell'esperto, il giudice ricorrerà ai parametri del decreto del Ministro della giustizia 30 maggio 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), che consentono di ponderare i variegati compiti attribuiti all'esperto. Tali compiti, difatti, non si esauriscono nella mera stima dell'immobile, considerata dall'art. 13 del decreto ministeriale 30 maggio 2002 con riguardo alla eterogenea peculiarità dei singoli cespiti, ma comprendono anche le verifiche urbanistico-edilizie (art. 11), la verifica di rispondenza tecnica alle norme e gli accertamenti in materia di rilievi topografici e planimetrici (art. 12), la verifica della congruità del canone di locazione (art. 16). Il giudice potrà applicare il criterio residuale delle vacanze (art. 4 della legge 8 luglio 1980, n. 319, recante «Compensi spettanti ai periti, ai consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite a richiesta dell'autorità giudiziaria»), allo scopo di tenere nel debito conto il tempo impiegato dall'esperto per adempiere all'incarico anche con riguardo alle attività che non trovino un puntuale riscontro nei parametri tabellari. L'ordinamento offre dunque al prudente apprezzamento del giudice, anche mediante l'applicazione congiunta dei diversi criteri di liquidazione, gli strumenti più efficaci per proporzionare il compenso alla difficoltà dell'incarico e alla più vasta gamma dei compiti, senza dar luogo a duplicazioni di sorta e senza svilire l'impegno assicurato dall'ausiliario (sentenza n. 90/2019);*

delineano le seguenti linee guida per la determinazione dei compensi:

A. Fondo spese

All'atto del conferimento dell'incarico all'Esperto è riconosciuto un fondo spese pari ad € 500,00, oltre oneri di legge, salvo situazioni particolari (ad es. numero di immobili superiore a 10, complessi immobiliari oppure opifici di notevoli dimensioni) in cui l'Ausiliario potrà richiedere al G.E. un fondo spese di maggiore entità.

B. Liquidazione dei compensi ai sensi dell'art. 13 d.m. 30.5.2022

I compensi di cui all'art. 13 del citato d.m. afferiscono alle attività di stima del valore di vendita giudiziaria (compresa la formazione dei lotti), previa verifica di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (compresi i vincoli storico-artistici e quelli, anche contrattuali, incidenti sull'attitudine edificatoria, che resteranno a carico dell'acquirente o che saranno cancellati o resteranno a lui inopponibili) nonché verifica se il bene sia gravato da altri pesi (quali censo, livello o uso civico) e se vi sia stata affrancazione; informazione su spese (quali gestione/manutenzione, spese straordinarie già deliberate, condominiali insolute negli ultimi 2 anni anteriori), o su giudizi pendenti relativi al bene.

Gli onorari ex art. 13 saranno liquidati secondo i seguenti criteri:

immobili con valore stimato fino a € 100.000,00	tariffa massima
immobili con valore stimato tra € 100.001,00 a € 516.456,90	tariffa media
immobili con valore stimato oltre e 516.456,90	tariffa massima

Se la stima del compendio riguarda più immobili, aventi carattere di evidente omogeneità (uguale tipologia o caratteristiche, ubicati nello stesso comune, fabbricato o compendio immobiliare, che comportino operazioni peritali ripetitive, come in caso di appartamento, cantina o posto auto ubicati nel medesimo stabile, oppure diversi corpi di fabbrica del medesimo complesso industriale, terreno di pertinenza del villino unifamiliare anche se alienabile separatamente, più appartamenti siti nel medesimo complesso immobiliare aventi caratteristiche analoghe) indipendentemente dalla formazione di più lotti di vendita, **il compenso sarà calcolato considerando il valore complessivo dei beni pignorati.** Se la pluralità di immobili è invece ubicata in comuni diversi e se gli immobili sono del tutto differenti tra loro per caratteristiche e tipologia, la liquidazione del compenso sarà determinata per ciascuna singola stima.

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

Ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., all'Esperto viene riconosciuto il 50 % in acconto in sede di liquidazione precedente alla vendita mentre la liquidazione del residuo è rinviata alla fase distributiva successiva alla vendita, in rapporto al prezzo di aggiudicazione.

C. Liquidazione dei compensi di cui all'art. 12 DM 30 maggio 2002,

Il compenso per la verifica in tema di rispondenza tecnica alle prescrizioni di progetto e alle norme urbanistiche, ex art. 12 comma I, delle tabelle approvate con DPR n. 820 del 1983, come rideterminate

dal DM 30 maggio 2002, verrà calcolato per ciascun lotto secondo il valore medio pari ad € 577,77 (minimo di € 145.12 ad un massimo di € 970.42)

EVENTUALE redazione di autonoma planimetria di unità immobiliare, onorario ex art. 12 comma 2 delle tabelle annesse al DM 30/05/2022;

EVENTUALE redazione computo metrico delle opere da realizzare ai fini della regolarizzazione amministrativa/edilizia dell'unità immobiliare (qualora si renda strettamente necessario), onorario ex **art. 11 DM 30/05/2002**, (*"Per la perizia o la consulenza tecnica in materia di costruzioni edilizie, impianti industriali, impianti di servizi generali, impianti elettrici, macchine isolate e loro parti, ferrovie, strade e canali, opere idrauliche, acquedotti e fognature, ponti, manufatti isolati e strutture speciali, progetti di bonifica agraria e simili, spetta al perito o al consulente tecnico un onorario a percentuale calcolato per scaglioni:*

fino a euro 5.164,57, dal 6,5686% al 13,1531%;

da euro 5.164,58 e fino a euro 10.329,14, dal 4,6896% al 9,3951%;

da euro 10.329,15 e fino a euro 25.822,84, dal 3,7580% al 7,5160%;

da euro 25.822,85 e fino a euro 51.645,69, dal 2,8106% al 5,6370%;

da euro 51.645,70 e fino a euro 103.291,38, dall'1,8790% al 3,7580%;

da euro 103.291,39 e fino a euro 258.228,45, dallo 0,9316% all'1,8790%;

da euro 258.228,46 fino e non oltre euro 516.456,90, dallo 0,2353% allo 0,4705%.

E' in ogni caso dovuto un compenso non inferiore a euro 145,12.")

EVENTUALE redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica € 200,00 per immobile

EVENTUALE redazione e presentazione di pratiche per accatastamenti e/o variazioni catastali (con esclusione degli esborsi documentati)

(onorario ex art. 12 d.m. 30.5.2022) max € 970,00 a pratica

EVENTUALE redazione e presentazione di pratiche per frazionamenti e/o inserimenti in mappa di fabbricati (con esclusione degli esborsi documentati)

(onorario ex art. 12 d.m. 30.5.2022) max € 970,00 a pratica

D. Liquidazione del Compenso di cui all'art. 16 d.m. 30.5.2022

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 d.m. 30.5.2022

E. Liquidazione dei compensi di cui all'art. 1 d.m. 30.5.2002

Le ulteriori attività svolte dall'Esperto stimatore sono liquidate secondo il criterio delle vacanze, nei limiti di seguito indicati:

Verifica della documentazione ipocatastale (controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei)	a vacanze ex art. 1 d.m. 30/5/2002	max 10
Verifica della regolarità edilizia e ur-banistica nonché della conformità cata-stale del compendio pignorato (compresa l'agibilità, l'acquisizione o l'aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, le pratiche edilizie svolte, la sanabilità degli abusi e la determinazione dei relativi costi).	a vacanze ex art. 1 d.m. 30/5/2002	max 20
Verifica dello stato di possesso del bene (compresa l'indicazione, ove occupato da terzi, del titolo relativo, con particolare riferimento a contratti registrati in data antecedente al pignoramento)	a vacanze ex art. 1 d.m. 30/5/2002	max 20
Eventuale verifica della divisibilità (da eseguirsi sempre, in caso di pignoramento di quota) mediante la separazione in natura dal compendio pignorato di porzioni omogenee (salvi conguagli)	a vacanze ex art. 1 d.m. 30/5/2002	max 20

Eventuali ulteriori attività da calcolarsi a vacanze: da **un minimo di 5 ad un massimo di 10 vacanze a lotto per ogni singola voce;**

Per l'onorario a vacanza non possono essere riconosciute più di 4 vacanze al giorno;

Le spese sostenute, analiticamente documentate, che saranno liquidate per intero.

F. Rimborso spese

All'Esperto spetta un rimborso forfettario spese generali in misura pari al 10% dell'importo del compenso complessivo così come sopra determinato, nonché il rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate (spese non imponibili).

Con riferimento alle spese di viaggio (spese imponibili) è dovuto 1/5 del costo della benzina, moltiplicato per i km percorsi, ai sensi dell'art. 15, co. 1, L. 18.12.1973, n. 386, come integrata dall'art. 5, comma 1, D.P.R. 16.1.1978, n. 513.

G. Ipotesi particolari

G.1. Il compenso, così come calcolato in base ai criteri sopra indicati, potrà essere maggiorato, ai sensi dell'art. 52, c. 1, D.P.R. n. 115/2002, in caso di particolare difficoltà dell'incarico (come in caso di elevato numero di beni stimati) ovvero nel caso in cui il valore stimato ecceda quello dell'ultimo scaglione previsto dalla legge;

G.2. L'eccezionale valore del bene stimato, se superiore al limite massimo di liquidazione ex art. 13 DM 30/05/2002 di almeno il doppio, e cioè superiore a € 1.032.913,80, anche se riguardante una pluralità di immobili seppur omogenei, rappresenta motivo di maggiorazione del 100 % per gli onorari relativi alla stima del compendio pignorato.

G.3. Gli onorari potranno essere aumentati sino al 20% se il Giudice dell'esecuzione dichiara l'urgenza dell'adempimento (ex art. 51 comma 2 DPR 115/2002).

G.4. Le integrazioni alla perizia richieste dal giudice e rese necessarie da un avvenimento estraneo al lavoro del perito saranno liquidate sulla base della normativa vigente, tenuto conto della complessità dell'integrazione richiesta e della liquidazione già effettuata. **Le integrazioni richieste a fronte di un'omissione originaria della perizia non saranno liquidate.**

G.5. In caso di particolari accertamenti o verifiche sugli immobili di cui l'Esperto ritenga necessario od opportuno lo svolgimento dovrà fare preventiva e separata istanza di autorizzazione al Giudice delle Esecuzioni. In tal caso l'Esperto indicherà preventivamente anche i relativi costi separati tra onorario e spese, nonché l'eventuale preventivo di un esperto ausiliario (qualora fosse necessario).

G.6. In caso di chiusura anticipata, estinzione o conversione della procedura dopo che l'Esperto abbia depositato il proprio elaborato peritale, tutti i compensi saranno liquidati per intero, compreso il compenso dovuto per la stima del bene ponendo come base di calcolo l'importo stimato; in caso di chiusura anticipata o estinzione della procedura PRIMA che l'Esperto abbia depositato il proprio elaborato peritale, la prestazione fornita dall'esperto sarà liquidata con onorario calcolato sulla base delle prestazioni effettivamente svolte su istanza motivata con deposito dei documenti comprovanti l'attività svolta ed i giustificativi di spesa.

G.7. L'istanza di liquidazione, ai sensi dell'art. 71, co. 1, D.P.R. n.115/2002, dev'essere depositata contestualmente al deposito della relazione e comunque entro il termine di 100 giorni dal compimento delle operazioni.

G.8. La liquidazione dei compensi avverrà all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. o 600 c.p.c.

G.9. Eventuali proroghe devono essere richieste prima della scadenza del termine per il deposito della perizia e per motivate ragioni non imputabili all'Esperto; i termini prorogati decorrono dalla scadenza del termine precedente; nell'istanza di proroga l'Esperto 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.

G.10 Il ritardo non giustificato nel deposito della relazione nel termine fissato o prorogato comporta, ai sensi dell'art. 52, comma 2, DPR 115/2002, la riduzione degli onorari di un quarto e il mancato riconoscimento, per gli onorari a tempo, del periodo successivo alla scadenza del termine.

G.11. Nella formulazione dell'istanza di liquidazione, l'Esperto deve altresì distintamente indicare i compensi per le attività svolte per ciascuna delle voci oggetto di liquidazione:

✓ in relazione alla stima del valore del bene, dev'essere indicato nell'istanza il 50% dell'onorario spettante ex art. 13 d.m. 30/5/2002 , essendo tale percentuale quella immediatamente liquidabile ai sensi dell'art. 161, co. 3, disp. att. c.p.c.;
✓ art. 12, comma 1 d.m. 30/5/2002
✓ (eventuale) compenso riconosciuto ai sensi dell'art. 12 comma 1 o 2 d.m. 30/5/2002 , nelle ipotesi sopra specificate
✓ vacazioni ex art. 1 d.m. 30/5/2002
✓ (eventuale) art 11 d.m. 30/5/2002
✓ (eventuale) art 16 d.m. 30/5/2002
✓ totale spese documentate non imponibili
✓ totale spese imponibili
✓ oltre spese generali (10%)

La presente circolare va a sostituire quella emessa in data 07.01.2021.

Manda la Segreteria della Presidenza per la pubblicazione sito del Tribunale e per la comunicazione agli ordini di appartenenza.

Fermo, 16.11.2023

I Giudici dell'esecuzione

V. 20/11/2023

Il Presidente del Tribunale dott. Bruno Castagnoli

Dott.ssa Giorgia Cecchini

Dott.ssa Milena Palmisano