



TRIBUNALE DI MASSA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- ✓ **Agli esperti stimatori (da comunicare al momento del conferimento dell'incarico)
e p.c.**
- ✓ **All'Ordine degli Architetti, Geometri, Ingegneri di Massa Carrara**

Oggetto: criteri adottati per la liquidazione del compenso degli esperti stimatori nelle procedure esecutive immobiliari.

Per la liquidazione degli esperti stimatori nominati nelle procedure esecutive, l'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari si atterrà ai criteri sotto esposti .

Ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., l'attività dell'esperto stimatore non è limitata alla sola indicazione del valore del bene, ma consiste nella effettuazione di una attività più complessa e determinante per il corretto esito della procedura esecutiva.

In sede di liquidazione del compenso debbono perciò essere prese in considerazione tutte le attività, ulteriori rispetto alla stima, che l'esperto è tenuto a svolgere per redigere una perizia completa.

Il compenso liquidabile all'esperto stimatore - ausiliare del giudice- per la stima degli immobili è regolato dal D.P.R. n. 115/2002, artt. 49 e seguenti ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia") e dal Decreto Ministeriale 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") 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 in materia civile e penale, in attuazione dell'art. 2 della legge 8 luglio 1980 n. 319).

La legge 8 luglio 1980 n. 319 è stata abrogata dall'art. 299 comma 1 D.P.R. 115/2002 a decorrere dal 1° luglio 2002, fatta eccezione per gli articoli 3 (Applicazione analogica degli onorari fissi e variabili) e 4 (Onorari commisurati al tempo).

1. ONORARIO

i) criterio di cui all'art. 13 D.M. 30/5/02 : l'onorario per la perizia in materia di estimo va determinato in misura percentuale calcolata per scaglioni sull'importo stimato.

L'onorario deve essere sempre indicato nella misura minima, media e massima, in modo tale da consentire al giudice dell'esecuzione di adeguare il compenso al caso di specie , mediante la valutazione - ai sensi dell'art. 51 D.P.R. 115/02- della difficoltà, completezza e il pregio della prestazione fornita.

L'importo stimato da utilizzare quale base di calcolo, è il valore del bene prima dell'abbattimento del prezzo che l'esperto dovrà applicare su eventuale indicazione del giudice.

Anche in caso di pignoramento di quote o di diritti reali minori, la base di calcolo è il valore dell'intero.

La verifica dell'esistenza di contratti di locazione e della loro opponibilità alla procedura è ricompresa nell'attività di stima dell'immobile.

In caso di stima di una serie di beni immobili l'istanza di liquidazione va effettuata considerando il valore complessivo degli immobili, con il limite massimo di euro 516.456,90 quando si tratti di immobili della stessa tipologia, caratteristiche e ubicazione.

Se, invece, si tratta di immobili molto diversi fra di loro e l'attività dell'esperto non è quindi ripetitiva , può essere presentata una richiesta di compenso per ciascun immobile.

In caso di presenza di più immobili aventi le medesime caratteristiche, l'esperto provvederà, ai fini della liquidazione, a formare dei gruppi omogenei.

In materia di stima di una pluralità di immobili si richiama l'orientamento espresso dalla Suprema Corte con la sentenza n. 7632/06.

ii) criterio previsto dall'art. 12 co. 1 D.M. 30 maggio 2002: è ammissibile il cumulo con il precedente criterio per i casi in cui l'esperto stimatore abbia dovuto effettuare la verifica della conformità urbanistica dell'immobile e attività quali rilievi topografici, planimetrici e altimetrici, misurazione di fondi rustici (o anche delimitazione del lotto e rilevamento dei confini);

iii) criterio a vacanze: il criterio a vacanze è residuale e può essere cumulato con i precedenti solo nel caso di attività che non sia riconducibili agli onorari variabili di cui all'art. 13 o agli onorari fissi di cui all'articolo 12.

Si fa riferimento, essenzialmente:

- alla stesura di un progetto divisionale o di un progetto di separazione in natura, nel caso di pignoramento di quote;
- alla (se complessa) verifica della proprietà o altro diritto reale in capo all'esecutato;
- alla ricerca di documentazione presso i pubblici uffici;
- alla (se complessa) verifica della documentazione catastale depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. (esclusi di regola i casi in cui sia stata depositata relazione notarile di per sé normalmente onnicomprensiva).
- Alla richiesta attività di scansione della documentazione.

La liquidazione a vacanze è necessaria:

- nei casi di estinzione o conclusione della procedura prima che sia stata depositata la relazione ;
- nei casi di perizia integrativa se la necessità di integrazione non derivi da omissioni o incompletezze rinvenibili nella relazione depositata, rispetto al quesito assegnato.

Le vacanze vanno calcolate con rigoroso riferimento al numero delle ore che siano state strettamente necessarie per l'espletamento dell'incarico, indipendentemente dal termine assegnato per il deposito della relazione e non possono liquidarsi più di quattro vacanze al giorno .

iv) Va inoltre ammesso un compenso aggiuntivo per attività di accatastamento o regolarizzazione catastale; la quantificazione va effettuata ai sensi della rispettiva tariffa professionale e l'istanza deve espressamente contenere le singole voci esplicative.

v) In caso di incarichi di "eccezionale importanza, complessità e difficoltà" l'esperto stimatore potrà, richiedere l'applicazione dell'art. 52 comma 1 D.P.R. n. 115/2002 che prevede l'aumento degli onorari sino al doppio. L'art. 52 comma 2 prevede l'aumento sino al venti per cento, se il giudice dichiara l'urgenza dell'adempimento con decreto motivato. L'applicazione dell'aumento rientra nel potere discrezionale attribuito al giudice che dovrà valutare l'esistenza della situazione di eccezionalità.

Ai sensi dell'art. 29 D.M. 30 maggio 2002, tutti gli onorari, ove non diversamente previsto nelle tabelle di cui al medesimo decreto, sono comprensivi della relazione sui risultati dell'incarico espletato, della partecipazione alle udienze e di ogni altra attività concernente i quesiti.

L'eventuale proroga del termine concesso deve essere chiesta prima della scadenza e per fatti sopravvenuti e non imputabili all'esperto.

Il ritardo rispetto al termine fissato (o prorogato) comporta riduzione degli onorari ai sensi dell'art. 52 comma 2 D.P.R. n. 115/2002: per gli onorari a tempo non si tiene conto del periodo successivo alla scadenza del termine, mentre gli altri onorari sono ridotti di un quarto.

In nessun caso l'esperto può sospendere le operazioni senza provvedimento del giudice dell'esecuzione.

2. SPESE

Ai sensi dell'art. 56 del D.P.R. 115/2002:

- l'esperto deve presentare una nota specifica delle spese sostenute per l'adempimento dell'incarico e allegare la corrispondente documentazione, la quale va numerata ;
- le spese devono essere specificamente indicate, in dettaglio e in totale;

- non sono rimborsabili le spese per retribuzioni a dipendenti o collaboratori dell'esperto professionista, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi in cui il perito si avvalga dell'opera di un collaboratore per pratiche catastali (quali frazionamenti, docfa, variazioni catastali) laddove necessarie. Infatti gli ausiliari del magistrato se autorizzati possono avvalersi di altri prestatori d'opera per attività strumentale rispetto ai quesiti posti con l'incarico.

Per le spese di viaggio necessarie a raggiungere l'immobile o i pubblici uffici per l'acquisizione della documentazione , sarà rimborsato l'importo di € 0,50 euro al Km.

Gli spostamenti all'interno della città – fra i quali i viaggi da e per il Tribunale- rientrano nel rimborso forfettario.

Con riferimento alle spese correnti (spese di telefono, corrispondenza, fax, copie ed altro), ricorre una difficoltà di documentazione ed è quindi necessario utilizzare una misura percentuale globale del compenso liquidato, che si ritiene congruo fissare nel 10% del compenso - analogicamente alle spese liquidate al custode secondo quanto previsto dall'art. 2 D.M. 15 maggio 2009 n. 80.

La liquidazione forfetaria tiene quindi conto delle spese affrontate dall'esperto per:

- redazione della relazione cartacea e dei relativi allegati ;
- predisposizione della relazione su supporto informatico e copie ;
- invio telematico della relazione;
- spese di studio (telefono e cancelleria).

3. DOMANDA DI LIQUIDAZIONE

Ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 115/2002, la domanda di liquidazione delle spettanze degli ausiliari deve essere presentata, "a pena di decadenza", trascorsi cento giorni dal compimento delle operazioni per gli onorari e le spese per l'espletamento dell'incarico degli ausiliari del magistrato e quindi dal deposito della relazione.

Nella domanda di liquidazione del compenso devono essere indicati:

- numero di R.E
- giudice dell'esecuzione titolare della procedura
- nome dell'esperto

- creditore precedente
- debitore esecutato
- data di conferimento dell'incarico
- proroghe
- data di deposito della relazione
- i criteri di calcolo adottati per la determinazione del compenso secondo quanto sopra indicato.
- le spese con relativa documentazione

Massa, 28 marzo 2012

Il giudice delle Esecuzioni Immobiliari
dr. Giampaolo Fabbrizzi