



TRIBUNALE DI TERNI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

“Linee Guida” in materia di liquidazione delle competenze professionali degli Esperti stimatori nominati nell’ambito delle procedure esecutive immobiliari.

Il Giudice dell’Esecuzione, avendo riscontrato nel corso di questi primi mesi di attività presso il Tribunale di Terni, che la quasi totalità delle richieste di liquidazione formulate dagli Esperti non risulta conforme alla disciplina di cui al D.M. 30 maggio 2002 (Pubblicato nella Gazz. Uff. 5 agosto 2002, n. 182), ritiene opportuno, nell’ottica di una velocizzazione dei tempi di liquidazione dei compensi e di valorizzazione dell’attività professionale svolta dagli ausiliari del Giudice, richiamare l’attenzione degli Esperti sulla normativa applicabile alla materia.

Pur trattandosi di incarico composito da una pluralità di quesiti, ai sensi dell’art. 173bis disp. att. c.p.c., l’attività dell’Esperto risulta integralmente inquadrabile nell’ambito degli art. 12, 13 ed 1 del D.M. sopra emarginato.

Infatti:

- nell’ambito dell’art. 12 comma 1 - *“Per la perizia o la consulenza tecnica in materia di verifica di rispondenza tecnica alle prescrizioni di progetto e/o di contratto, capitolati e norme, di collaudo di lavori e forniture, di misura e contabilità di lavori, di aggiornamento e revisione dei prezzi, spetta al perito o al consulente tecnico un onorario da un minimo di €145,12 ad un massimo di €970,42”* - rientra tutta l’attività volta all’accertamento della conformità catastale ed edilizia dell’immobile ed alla regolarità urbanistica dello stesso;
- nell’ambito dell’art. 12 comma 2 - *“Per la perizia o consulenza tecnica in materia di rilievi topografici, planimetrici e altimetrici, compresi le triangolazioni e poligonazione, la misura dei fondi rustici, i rilievi di strade, canali, fabbricati, centri abitati e aree fabbricabili spetta al perito o al consulente tecnico un onorario minimo di € 145,12 ad un massimo di € 970,42.”* - rientra la parte

del quesito relativa al rilievo dell'immobile ed alla predisposizione dei relativi elaborati grafici;

- nell'ambito dell'art. 13 (di seguito riportato) rientra l'attività di stima del valore dell'immobile;

13. Per la perizia o la consulenza tecnica in materia di estimo spetta al perito o al consulente tecnico un onorario a percentuale calcolato per scaglioni sull'importo stimato:

fino a € 5.164,57, dall'1,0264% al 2,0685%;

da € 5.164,58 e fino a € 10.329,14, dallo 0,9316% all'1,8790%;

da € 10.329,15 e fino a € 25.822,84, dallo 0,8369% all'1,6895%;

da € 25.822,85 e fino a € 51.645,69, dallo 0,5684% all'1,1211%;

da € 51.645,70 e fino a € 103.291,38, dallo 0,3790% allo 0,7579%;

da € 103.291,39 e fino a € 258.228,45, dallo 0,2842% allo 0,5684%;

da € 258.228,46 fino e non oltre € 516.456,90, dallo 0,0474% allo 0,0947%.

Nel caso di stima sommaria spetta al perito o al consulente tecnico un onorario determinato ai sensi del comma precedente e ridotto alla metà; nel caso di semplice giudizio di stima lo stesso è ridotto di due terzi.

È in ogni caso dovuto un compenso non inferiore a € 145,12.

Ai sensi dell'art. 29 del DM 30 maggio 2002 *“Tutti gli onorari, ove non diversamente stabilito nelle presenti tabelle, sono comprensivi della relazione sui risultati dell'incarico espletato, della partecipazione alle udienze e di ogni altra attività concernente i quesiti”*, conseguentemente non è possibile liquidare a vacanze, ai sensi dell'art. 1 del medesimo D.M. gli accessi agli Uffici o ad altri luoghi che risultano necessari per espletare gli incarichi già ricompresi negli articoli 12 e 13, quali a titolo esemplificativo:

- Accesso in loco per rilievi ed accertamenti
 - Accesso Ufficio Tecnico Comunale per verifica Conformità Urbanistica
 - Accesso Ufficio U.T.E. Terni per visure aggiornate, richiesta copie planimetriche
 - Accesso in Ufficio Tecnico Comunale per verifica conformità;
- ed ogni altra voce simile.

In ossequio al medesimo principio di omnicomprensività dei compensi spettanti agli Esperti, non è possibile liquidare spese imponibili diverse da quelle relative all'utilizzo del mezzo proprio, come quelle relative a:

- copie fotostatiche;
- pagine di dattilografia;
- pagine documentazione fotografica;
- formazione copie integrali della perizia;

ed ogni altra voce analoga.

Quanto all'utilizzo del mezzo proprio la normativa applicabile risulta dal combinato disposto degli artt. 55 del DPR 30 maggio 2002 n. 115, 15 del D. lgs. 30.3.2001 n. 165 e 8 legge n. 417/1978, secondo cui *“La misura dell' indennità chilometrica di cui al primo comma dell'articolo 15 della legge 18 dicembre 1973, n. 836, è raggugliata ad un quinto del prezzo di un litro di benzina super vigente nel tempo”* oggi interpretabile ad avviso della scrivente - alla luce di una obiettiva necessità di adeguamento della norma, alla dismissione della benzina super - **come 1/5 del prezzo di un litro del carburante effettivamente utilizzato.**

Sono poi rimborsabili gli esborsi documentati (ovvero le spese vive non imponibili) sostenuti dall'Esperto, in previsione delle quali è assegnato un fondo spese congruo al momento del conferimento dell'incarico.

Nell'ambito dell'art. dell'art. 1, ossia degli onorari da determinarsi a vacanze, rientra conseguentemente - in via residuale - ogni altra attività individuata dal quesito conferito all'Esperto ai sensi dell'art. 173bis disp. att. c.p.c., ed in particolare lo studio della allo studio della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. al fine di verificarne la completezza e di confermare la proprietà in capo al debitore ed agli eventuali comproprietari, che potrà essere liquidata a fonte dell'indicazione del numero specifico di vacanze ritenute congrue, in relazione al tempo effettivamente richiesto in relazione alla complessità dell'incarico conferito.

Ogni ulteriore incarico conferito dal Giudice nel corso dell'esecuzione - quale ad esempio quello relativo alla congruità del canone di locazione ai sensi dell'art. 2923 c.c., disciplinato dall'art. 16 del D.M. 30 maggio 2002 - sarà liquidato a vacanze solo qualora

non esista una specifica norma in merito, in applicazione del criterio di residualità della liquidazione a vacanze orarie stabilito dall'art. 1 della legge n. 319/1980.

Per quanto concerne la liquidazione tanto degli importi in acconto quanto della liquidazione definitiva, si richiama l'attenzione degli Esperti all'art. 161, ultimo comma, disp. att. c.p.c. ai sensi del quale *“Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario 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”*.

In applicazione di tale norma, a fronte della richiesta di liquidazione della parcella presentata dagli Esperti, è possibile liquidare in via definitiva (in quanto svincolate dal valore di stima):

- il compenso spettante ai sensi dell'art. 12 comma 1 e comma 2;
- il compenso spettante per l'accertamento della proprietà ai sensi dell'art. 1 del D.M. 30 maggio 2002, secondo la valutazione di congruità spettante al Giudice;
- le spese per l'utilizzo del mezzo proprio;
- gli esborsi documentati;

mentre è necessario liquidare un acconto con riferimento all'incarico rientrante nell'articolo 13 del D.M., nella misura massima del 50% del compenso calcolato sul valore di stima.

Sotto tale ultimo aspetto, deve tuttavia essere evitata, per quanto possibile, la liquidazione di acconti in misura superiore a quanto risulterà effettivamente spettante all'Esperto alla luce del prezzo di vendita, onde evitare la spiacevole situazione di dovere chiedere all'Esperto la parziale restituzione di importi percepiti in acconto e non riconoscibili come spettanti a saldo.

Per tale ragione, ritiene la scrivente che la liquidazione dell'acconto debba essere effettuata con la massima cautela, in un'ottica precauzionale che tenga in considerazione il possibile effettivo prezzo di vendita dell'immobile.

Si rammenta infine a tutti i consulenti che, ai sensi dell'art. 71 del DPR 30 maggio 2002 n°115, la domanda di liquidazione dei compensi è soggetta a termine di decadenza decorsi cento giorni dal compimento delle operazioni, pertanto trascorso detto termine

dal deposito dell'elaborato peritale, è preclusa al Giudice la liquidazione di istanze tardive.

Certa della collaborazione da parte di tutti gli ausiliari, il cui compito è di centrale importanza nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari, la scrivente invita gli Esperti ad attenersi alla normativa esposta nella redazione delle future richieste di liquidazione, consentendone così una rapida liquidazione, anche a beneficio dei professionisti stessi.

Si ritiene in tal modo di avere risposto alle richieste di chiarimenti ricevute nel corso di questi mesi e di potere in futuro provvedere con uniformità di criteri e soddisfazione dei consulenti, mantenendosi nell'ambito del rigoroso rispetto del dettato normativo che disciplina la materia.

Si comunichi.

Terni, 27/2/2018.

Il Giudice dell'Esecuzione
dot.ssa Ilaria Palmieri
