



TRIBUNALE DI PARMA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

DIRETTIVA 2/23: LIQUIDAZIONE COMPENSI PER GLI ESPERTI STIMATORI

Richiamata la già vigente direttiva n. 3/2021 del Tribunale di Parma sulla liquidazione degli esperti stimatori nominati nelle procedure concorsuali, si ritiene opportuno procedere ad un riepilogo dei criteri di liquidazione dei compensi dovuti agli esperti stimatori, anche al fine di semplificare la redazione delle istanze di liquidazione.

Si precisa fin d'ora che:

- eventuali proroghe devono essere chieste 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.). Il **ritardo non giustificato** rispetto al termine fissato o prorogato comporta la riduzione dei compensi ai sensi dell'art. 52 co. 2 DPR 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 terzo;

-gli **AUMENTI DEGLI ONORARI**, ai sensi dell'art. 52 co. 1 D.P.R. 115/2002, sono possibili solo fino al doppio e, in ogni caso, in ipotesi di incarichi di "eccezionale importanza e difficoltà" e ove l'istanza sia congruamente motivata.

Ciò premesso, si

INVITA

gli esperti stimatori a depositare l'istanza per la liquidazione dei compensi al momento del deposito della relazione di stima ed in vista dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., alla quale gli esperti stimatori sono invitati a presenziare. Il Giudice, ove ritenuti congrui gli importi, liquiderà l'esperto già all'udienza ex art. 569 c.p.c.

Gli esperti sono altresì invitati, in caso di stima di una pluralità di immobili, a presentare un'unica istanza di liquidazione con riferimento al valore complessivo dei beni pignorati se questi ultimi hanno caratteri di evidente omogeneità (uguale tipologia o caratteristiche dell'immobile, operazioni peritali ripetitive) in ossequio all'impostazione prevalente in Giurisprudenza (Cass., n. 126/2007).

ONERA

gli esperti stimatori di richiedere nelle istanze di liquidazione le sole spese rimborsabili ai sensi dell'art. 56 DPR 115/2002, corredate da idonea documentazione giustificativa. Non sono rimborsabili spese per eventuali collaboratori, se non espressamente autorizzati dal Giudice.

Riguardo alle spese sostenute per le trasferte con mezzo proprio, l'importo che puo' essere riconosciuto è un'indennità chilometrica pari a € 0,50 per km. Non sono rimborsabili le spese per e da il Tribunale ne' viaggi effettuati con trasporti non giustificati della natura dell'incarico.

Ciò esposto, si

DISPONE

quanto segue.

1) COMPENSO EX ART. 13 D.M. 30 MAGGIO 2002

Al termine delle operazioni peritali, il compenso ex **ART. 13 D.M. 30/05/2002** in fase di acconto (udienza ex art. 569 cpc) puo' essere richiesto e liquidato solo nella misura del 50 % rispetto ai valori medi ai sensi dell'art. 161, co. 3, disp. att. c.p.c. e deve essere calcolato sul prezzo di stima al netto delle decurtazioni di legge.

Solo con la vendita dell'immobile l'esperto potrà chiedere la liquidazione a saldo ove il compenso, ricalcolato sulla base del prezzo di aggiudicazione, risulti superiore a quello già liquidato.

Ove la procedura si chiuda senza che si faccia luogo alla vendita del bene periziato (ad esempio, in caso di estinzione a seguito di rinuncia, o di chiusura ex art. 164 bis disp. att. c.p.c., o di improcedibilità), il compenso rimane determinato nella misura già calcolata sulla base del valore di stima e potrà essere richiesta la liquidazione dell'ulteriore 50%.

In caso di immobili aventi caratteristiche identiche o simili, il compenso deve essere calcolato applicando le aliquote previste dall'art. 13 sull'ammontare derivante dalla somma della stima delle singole unità, provvedendo poi -al fine di rendere possibili le successive operazioni di conguaglio - ad imputare ai singoli beni il compenso così calcolato, in maniera proporzionale al valore stimato per ciascuno di essi.

Se la stima del compendio immobiliare riguarda una pluralità di immobili, aventi caratteri di evidente omogeneità (uguale tipologia o caratteristiche dell'immobile che comportino operazioni peritali ripetitive - come, ad esempio, in caso di appartamento, cantina o posti auto tutti ubicati nel medesimo stabile o diversi corpi di fabbrica del medesimo complesso industriale, ed aventi caratteristiche analoghe), indipendentemente dalla formazione di più lotti di vendita, il compenso sarà calcolato considerando il valore complessivo dei beni pignorati.

Se viene pignorata una quota indivisa del bene, la base di calcolo si deve riferire all'intero valore del bene.

In tutti i casi, nell'istanza di liquidazione dovranno essere indicati gli importi minimo, medio e massimo del compenso calcolato ai sensi dell'art. 13.

2) I compensi per gli ulteriori accertamenti demandati all'esperto stimatore, non riconducibili al disposto dell'art. 13 D.M. 30.05.2002 non sono soggetti a dimidazione e saranno liquidati per intero al termine delle operazioni peritali.

Si stabiliscono i seguenti ulteriori compensi:

A) Art. 12 D.M. 30 maggio 2002.

Il compenso ex art. 12 D.M. 30.05.2002, per il quale è previsto un onorario fisso da €. 145,12 ad €. 970,42, viene così fissato:

-per ricerche di pratiche edilizie, agibilità, destinazione urbanistica: €. 300,00

-per verifiche di abusi edilizi, controllo della possibilità di sanatoria e indicazione dei relativi costi: €. 220,00

-per rilievi, misurazioni o computi metrici: €. 300,00

Per schema divisionale: €. 150,00

B) Art. 16 D.M. 30.05.2002, per il quale è previsto un onorario fisso da €. 145,12 a €. 970,42, il compenso viene così fissato:

-Verifica congruità del canone: €. 250,00 per immobili abitativi e locali accessori ed €. 400,00 per altri immobili;

-Quantificazione di oneri condominiali e di spese per manutenzione ordinaria, nonché di quelle per manutenzione straordinaria già deliberate €. 150,00.

C) ART. 1, Comma 1, D.M. 30.05.2002 – Onorario a vacanze:

-controllo dei documenti ex art. 567 c.p.c.: 15 vacanze;

-verifica dell'esistenza di censi, usi civici, servitù, oneri reali e *propter rem*, contratti di concessione in godimento registrati e acquisizione degli stessi in copia: 15 vacanze;

-acquisizione del titolo di provenienza del diritto pignorato e ricostruzione della continuità nelle trascrizioni: 40 vacanze;

-acquisizione c.d.u.: 5 vacanze;

-per accesso forzoso: 15 vacanze.

Si precisa infine che la prima vacanza deve essere computata un'unica volta e non in relazione a ciascuna delle verifiche di cui in elenco.

3) SPESE GENERALI.

NON è previsto il rimborso delle **SPESE GENERALI** in quanto non indicate dal legislatore come spese rimborsabili ai sensi del DPR 115/2002.

4) VACAZIONI.

La liquidazione avverrà utilizzando il criterio delle **VACAZIONI** solamente: nei casi di estinzione o chiusura anticipata della procedura prima che sia stata depositata la relazione peritale (ad esempio, in caso di rinuncia agli atti); nei casi di perizia integrativa e solo quando l'integrazione non derivi da omissioni o incompletezza rinvenibili nella relazione depositata rispetto al quesito assegnato. Non possono riconoscersi più di quattro vacanze al giorno considerando che ogni vacanza corrisponde a due ore di lavoro.

Si allegano alla presente circolare modelli di istanze di liquidazione da compilare, seguendo le indicazioni finora fornite, a cura dell'esperto e da depositare telematicamente.

- 1) Modello istanza liquidazione - acconto;
- 2) Modello istanza liquidazione - saldo;
- 3) Modello istanza liquidazione - estinzione.

Parma, **31 MAR 2023**

Il Giudice dell'Esecuzione

dr.sa Filomena Errico



Il Presidente del Tribunale

dr. Pio Massa



