

Prot. 157 del  
25/09/2019 I.



## TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA ESECUCIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Circolare contenente le linee guida per la liquidazione dei periti estimatori e per l'adozione di modelli uniformi per la predisposizione delle istanze di liquidazione.

Il giudice dell'esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania, dott.ssa Costanza Teri, al fine di uniformare il più possibile i criteri di liquidazione del compenso dei periti, nominati esperti stimatori nelle procedure esecutive e tenuti alla redazione della perizia ex art. 173 bis disp att. cpc, invita i periti stimatori ad uniformarsi alle seguenti linee guida e ad adottare specificatamente il modello di liquidazione che qui viene proposto.

Con l'obiettivo, dunque, di rendere le liquidazioni dei compensi agli estimatori omogene e quanto più possibile coerenti con l'effettiva attività svolta dello stimolare, alla luce della varietà delle operazioni allo stesso richieste in aggiunta alla mera stima dell'immobile, alla luce delle disposizioni di cui agli artt. 568 cpc e 173 disp att cpc,

la presente Circolare

è volta all'individuazione di nuove e più proficue modalità operative di gestione e raccordo tra le attività svolte dagli stimatori, quelle di Cancelleria e quelle delegate ai professionisti ai sensi dell'art. 591 bis cpc.

### Capitolo 1 – Compensi professionali degli estimatori

Di seguito l'indicazione dell'ammontare dei compensi riconosciuti per le diverse attività previste dal decreto Ministeriale di riferimento.

#### 1.1. *Stima analitica del compendio pignorato – art. 13 D.M. 30 maggio 2002*

Si tratta dell'onorario calcolato sul valore complessivo di quanto stimato per ciascun lotto di vendita, con la specificazione che i beni che costituiscono pertinenza saranno accorpati al bene principale e considerati un unico lotto.

L'esperto proporrà al Giudice la liquidazione del compenso al valore massimo, purché non sia stato richiesto più di una proroga giustificata da validi motivi. In caso di richiesta di proroga per il deposito della consulenza tecnica in numero superiore a uno ma inferiore a 4 il Giudice liquiderà nella misura

media del D.M. 2002; nel caso di richieste di proroga superiori a 4 il Giudice liquiderà nella misura minima.

Ai sensi dell'art. 161 disp att. cpc, il compenso si calcola sulla base del prezzo ricavato dalla vendita (prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al 50% del compenso calcolato sulla base del valore di stima): pertanto viene stabilita la liquidazione dell'acconto nella misura del 50% dell'onorario ex art. 13.

Concludendo: al momento del deposito della perizia il consulente dovrà richiedere un acconto sul compenso pari al 50% del valore del bene indicato in perizia; al momento della vendita dovrà richiedere la liquidazione del saldo del suo compenso calcolato sulla base del valore ricavato dalla vendita, alla quale andrà detratto l'acconto ricevuto. Si segnala al riguardo che il perito è ammesso a chiedere la liquidazione definitiva dopo la vendita del bene, laddove tra il compenso liquidato in via provvisoria e quello da liquidarsi in via definitiva sulla base del prezzo ricavato dalla vendita vi sia un'effettiva differenza. Si rimanda al capitolo 5 per l'indicazione delle modalità di redazione dell'istanza di liquidazione, modalità informative ed operative di presentazione della liquidazione.

Si precisa infine che laddove i beni pignorati siano diversi, il compenso sarà unico se si tratta di beni omogenei. Il perito determinerà allora il valore sul quale determinare il compenso ex art. 13 sulla base della sommatoria del valore di ogni bene. Se invece i beni sono diversi per localizzazione, tipologia, caratteristiche intrinseche ed estrinseche (specie laddove formino più lotti), il compenso andrà determinato singolarmente su ciascun bene, sulla base del valore di ognuno.

*1.2. Verifica della conformità urbanistica dell'immobile: onorario ex art. 12, comma 1 della tabella allegata al Decreto del Ministero della Giustizia 30 maggio 2002 (da € 145,12 a € 970,42)*

E' stabilito un compenso standard di € 700 per ciascun lotto in vendita con le precisazione che seguono:

- a) I beni che costituiscono pertinenza saranno accorpati al bene principale e considerati un lotto unico;
- b) Per i beni che costituiscono unità autonome poste all'interno dello stesso complesso immobiliare e/o fabbricato verrà computato un solo onorario ex art. 12, comma 1, pari ad € 700;
- c) Per i beni che costituiscono unità autonome, anche con identica destinazione, poste in complessi immobiliari e/o fabbricati distinti verrà computato un onorario ex art. 12 comma 1, pari ad € 700 per ogni lotto di vendita;



- d) Qualora il consulente abbia richiesto più di una proroga per il deposito dell'elaborato peritale, il giudice liquiderà nella misura standard di € 400, fermo restando i criteri indicati alle lettere a,b e c.

1.3. *Rilievi metrici, sviluppo, relativi calcoli e redazione di autonoma planimetria di edifici: onorario ex art. 12, comma 2 della tabella annessa al decreto Ministero della Giustizia 30 maggio 2002 (da € 145,12 a € 970,42)*

E' stabilito un compenso standard pari ad € 200 se il perito svolge soltanto rilievi, mentre il compenso sarà nella misura standard di € 500,00 per ciascun lotto di vendita se la perizia è dotata di restituzione grafica, con le seguenti precisazioni: la restituzione grafica del singolo lotto deve essere redatta ex novo, senza l'ausilio delle planimetrie reperite dagli accertamenti svolti (catastali e/o estratti di procedimenti tecnici amministrativi), debitamente quotate e complete tutte le informazioni necessarie (destinazione dei locali, superfici degli stessi ed altezze);

1.4. *Verifica della congruità indicato in un contratto di locazione: onorario ex art. 16 del decreto Ministero della Giustizia 30 maggio 2002 (da € 145,12 ad € 970,42).*

E' stabilito un compenso standard di € 400 per ogni singolo lotto di vendita.

## 2. Onorari a vacanze

La liquidazione seguirà il criterio delle vacanze nei seguenti casi: 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, o di conversione del pignoramento); nei casi di perizia integrativa e solo quando l'integrazione non derivi da omissioni o incompletezza rinvenibili nella relazione depositata rispetto al quesito assegnato.

Si stabiliscono i seguenti compensi a vacanze, specificando che per le attività non rientranti in quelle sotto indicate, non possono riconoscersi più di quattro vacanze al giorno considerando che ogni vacanza corrisponde a due ore di lavoro.

- accesso a pubblici uffici per verifica dell'esistenza di contratti di concessione in godimento registrati e acquisizione degli stessi in copia: standard 5 vacanze;
- eventuale acquisizione del titolo di provenienza del diritto pignorato: standard 5 vacanze;
- integrazione continuità trascrizioni: onorario a vacanza: standard 10 vacanze;
- acquisizione e aggioamento CDU: standard 8 vacanze;
- stima costi per regolarizzazione urbanistica e/o catastale (al di fuori delle ipotesi di cui all'art. II DM 30 maggio 2002): standard 10 vacanze.

## 3. Rimborso delle spese sostenute





Saranno riconosciute e liquidate le spese di viaggio in caso di uso del mezzo proprio nei termini che seguono:

- Rimborso chilometrico pari ad € 0,50 a km documentando la percorrenza effettivamente svolta con indicazione del luogo di partenza e di quello di arrivo;

Saranno riconosciute e liquidate tutte quelle spese necessarie all'incarico che vengano documentate, compreso l'ausilio di prestatori d'opera strumentali, previamente autorizzato, il cui onorario verrà computato con gli stessi criteri applicati per l'ausiliario del giudice. Saranno inoltre riconosciute tutte le spese quando inequivocabilmente riferite alla procedura (es. spese postali, diritti comunali/erariali ecc).

Si evidenzia che dette spese potranno essere rimborsate solo se debitamente documentate.

#### 4. Attestato di prestazione energetica.

Esclusivamente per le procedure nelle quali - nel decreto ex art. 569 cpc - è espressamente richiesta la redazione dell'attestato di prestazione energetica, vengono stabiliti dei compensi standard che seguono:

€ 200,00 per gli immobili fino a 100 mq;

€ 300,00 per gli immobili fino a 200 mq;

€ 400,00 per immobili fino a 300 mq;

€ 500,00 per immobili fino a 400 mq;

€ 600,00 per immobili con mq superiori;

Nel caso venga redatta per più beni, specificare per ognuno il relativo valore.

#### 5. Modulo di istanza di liquidazione compensi, come si redige l'istanza di liquidazione.

L'istanza di liquidazione dei compensi dovrà essere redatta sugli appositi modelli allegati alla presente Circolare (modello di liquidazione in acconto e modello di liquidazione a saldo). Detti modelli, **a partire dal 1 novembre 2019**, saranno gli unici accettati dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e saranno reperibili sul sito istituzione del Tribunale di Tempio Pausania, sezione Esecuzioni Immobiliari.

La richiesta di liquidazione dovrà essere presentata mediante apposita istanza ed essere compilata secondo le indicazioni sopra descritte, nonché inviata esclusivamente in via telematica. La busta elettronica di invio dovrà essere denominata "istanza di liquidazione dei compensi" o, comunque, il file dovrà recare la denominazione "istanza di liquidazione del compenso" per essere immediatamente riconoscibile dalla Cancelleria.



Al fine di garantire una celere liquidazione del compenso, il decreto di liquidazione verrà emesso all'udienza ex art. 569 cpc nella quale il ctu è tenuto a comparire per rendere eventuali chiarimenti.

Lo scopo è quello di far sì che – presente all'udienza – il consulente possa rendere a verbale eventuali chiarimenti richiestigli, in modo da evitare rinvii e lungaggini processuali. Se non ci saranno osservazioni alla perizia o, se il perito sarà esauriente rendendo chiarimenti, il Giudice lo liquiderà direttamente in udienza. Altrimenti, qualora fossero necessari chiarimenti scritti, il Giudice liquiderà il perito una volta effettuato il deposito dell'integrazione peritale.

Per quanto riguarda la liquidazione definitiva (quella che segue alla vendita dei beni), il *PROFESSIONISTA DELEGATO* dovrà informare, preferibilmente mediante pec, il CTU dell'avvenuta vendita del bene e del prezzo di aggiudicazione nonché la fissazione dell'udienza di distribuzione ai sensi dell'art. 596 cpc al fine di consentire al CTU il deposito dell'istanza di liquidazione delle spettanze a saldo.

#### 6. Il fondo spese

A partire dal 1 novembre del 2019 – con l'entrata in vigore della presente Circolare – il fondo spese previsto nel decreto ai sensi dell'art. 569 cpc sarà di € 500,00. Laddove, invece, per particolari ed eccezionali esigenze che il ctu sarà tenuto a rappresentare al Giudice, si superasse la soglia di € 500 di spese, il consulente potrà richiedere al Giudice il versamento da parte del creditore procedente della somma strettamente necessaria per l'adempimento da effettuare (è il caso ad esempio di accatastamenti di molti beni, pratiche docfa di tanti immobili ecc), purché, tuttavia, non si tratta di una somma irrisoria, che nel caso il ctu è tenuto ad anticipare e a farsi rimborsare solo se documentata.

#### 7. Particolari adempimenti del CTU

Oltre a quanto richiesto dal quesito posto, il professionista è tenuto a depositare in cancelleria attraverso il PCT la perizia di stima. La liquidazione dei compensi dovrà essere redatta secondo quanto descritto nei precedenti articoli. Il CTU dovrà allegare alla perizia di stima e depositare contestualmente con la stessa gli atti di provenienza dei beni stimati. Si rimanda per il resto a quanto contenuto nel decreto ai sensi dell'art. 569 cpc per quanto attiene le modalità di deposito.

#### 8. Termini di efficacia della presente Circolare.



La presente circolare entrerà in vigore a partire dal 1 novembre 2019 e si applicherà anche per coloro i quali hanno ricevuto l'incarico anteriormente a tale data e che ancora non hanno presentato l'istanza di liquidazione.

Si allegano:

- 1) Modello di liquidazione in acconto;
- 2) Modello di liquidazione a saldo;
- 3) Decreto ex art. 569 c.p.c.

Tempio Pausania, 25.09.2019

Il Giudice dell'esecuzione

Costanza Teti

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Tempio Pausania il 25/09/2019  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
(Dot.ssa Francesca Anna Deidda)

Il Presidente

Dott. Magliulo