



TRIBUNALE DI SAVONA
Settore Esecuzioni Immobiliari
NOTA PER GLI STIMATORI
IN ORDINE ALLA LIQUIDAZIONE DELLE SPETTANZE

Si prega di voler considerare quanto segue:

Oltre a ribadire che in conseguenza delle novità introdotte dalla l. 132/2015 (modifica degli articoli 571 e ss. c.p.c.) all'esito della stima il perito dovrà indicare per ogni singolo lotto:

- il VALORE DI MERCATO (OMV) ;
- il PREZZO BASE/VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV) pari al valore di mercato al netto della riduzione forfettaria del 15% e degli eventuali oneri urbanistici e catastali,
- NONCHE' (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) il VALORE dell'OFFERTA MINIMA, ottenuto mediante abbattimento del 25% del sopradetto valore di vendita giudiziaria,

si fa presente che, nel procedimento di conversione del D.L. n. 83/2015, avvenuto il 6.8.2015 con la Legge n. 132, è stato modificato il II comma dell'art. 161 delle disposizioni di attuazione del c.p.c. (R.D. 1368/41) incidendo nella determinazione dei compensi dell'esperto estimatore nei procedimenti esecutivi.

In particolare la norma statuisce che *"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"*.

Tale norma trova applicazione (non essendo previste specifiche ed essendo stata introdotta con la legge di conversione) in relazione a tutte le procedure, anche a quelle pendenti all'agosto 2015, e per le liquidazioni effettuate dopo la sua entrata in vigore - INDIPENDENTEMENTE DALL'EPOCA IN CUI FU CONFERITO L'INCARICO (Cass. 16581/2012 che ha statuito : *"in caso di successione di tariffe professionali, per stabilire in base a quale di essa deve essere liquidato il compenso occorre tenere conto della natura dell'attività professionale e, se per la complessa portata dell'opera il compenso deve essere liquidato con criterio unitario la tariffa applicabile è quella che vige alla data della liquidazione anche se l'esplicazione dell'attività ha avuto inizio quando era vigente altra tariffa."*, principio che pare

applicabile anche al caso di specie) -;

i Giudici della Sezione, pur consapevoli delle numerose criticità che la norma comporta, anche per lo stesso lavoro del Giudice, oltre che per probabili profili di incostituzionalità, ed avendo atteso in ragione delle voci che davano per possibile un intervento del legislatore con la legge di stabilità, che non è avvenuto, intendono fornire chiarimenti in ordine alle modalità con cui si applicherà la norma, con le quali si cercherà di penalizzare al minimo i consulenti, non nascondendo però che l'intento del legislatore è stato quello di ridurre i costi delle procedure e che quindi i compensi verranno inevitabilmente contratti o perlomeno differiti e correlati al prezzo affettivo di aggiudicazione, con libertà di ciascun professionista di segnalare la propria volontà di non essere più nominato qualora giudichi non conveniente il compenso liquidato.

Ciò premesso si sottolinea anche l'esigenza di uniformare il più possibile il modello di richiesta delle liquidazioni atteso che lo stesso deve permettere ai Giudici un controllo efficace ma rapido, allegandosi a tal fine il format utilizzabile.

Circa i criteri si è deciso di liquidare (sulla base del disposto dei commi I e II dell'art. 12 del D.M. 30/5/02, che non appaiono legati al valore del bene) una somma fissa per ogni liquidazione pari ad euro 700,00 (euro 550 per verifica di conformità edilizia e catastale ed euro 150,00 per il rilievo), oltre ad acconto fondato sul valore del bene di euro 300,00 (basato su un valore di aggiudicazione medio di 70.000,00 euro, al 50%), oltre euro 400 per ogni lotto successivo al primo, di cui 200,00 verranno imputati ai sensi dell'art. 12 e 200,00 quale acconto ai sensi dell'art. 13.

Potranno poi essere richieste le **anticipazioni** (spese non imponibili, specificamente documentate, fatte in nome e conto della procedura - spese esenti Iva ex art. 15 del DPR sull'Iva -) mentre a titolo di rimborso di **spese imponibili generiche** (spese imponibili generiche per l'espletamento dell'attività (fotocopie, fotografie, telefoniche, rimborso kilometrico automezzo, scritturato, ausiliari necessari per il rilievo, collazione, accessi, consultazione e PCT, ecc..) si indica l'importo forfettario di euro 200,00 (salvo ipotesi eccezionali che potranno essere discusse e valutate con il singolo giudice).

Nel caso di **estinzione della procedura** non potranno essere liquidate ulteriori somme oltre l'acconto come sopra indicato.

All'esito della vendite di **tutti i lotti** il **delegato** darà immediatamente notizia al perito dell'avvenuta aggiudicazione invitando lo stimatore a presentare **istanza di liquidazione definitiva** in vista del riparto, istanza in cui il perito dovrà tenere conto di quanto allo stesso già liquidato con acconto (pari ad euro 300,00 per il primo lotto ed euro 200,00 per i successivi) e applicando le tariffe a scaglioni di cui all'art. 13 **senza diminuzioni** anche per i lotti successivi al primo.

Quanto ai format per la richiesta di liquidazione se ne allegano due, precisando che nella richiesta iniziale il perito si limiterà in sostanza a indicare il numero dei lotti stimati e le eventuali anticipazioni.

Nella richiesta finale saranno indicati i compensi dovuti per ogni lotto al netto degli acconti sulla base dell'art. 13.

SAVONA, Li 20/1/2016

IL PRESIDENTE SEZIONE CIVILE

Dott.ssa Lorena Canaparo

IL COORDINATORE SETTORE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Dott.ssa Cristina Tabacchi

MODELLO UNICO DI ISTANZA LIQUIDAZIONE COMPENSI AL PERITO ESTIMATORE

1. PRIMA RICHIESTA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.

PROCEDURA NUMERO:

DEL

PARTE PROCEDENTE

PARTE ESECUTATA

Il sottoscritto _____, nominato Perito Estimatore avendo accettato l'incarico e effettuato il giuramento di rito in data _____, espletato il proprio mandato riguardante i beni immobiliari di pertinenza della procedura in epigrafe, rassegna la presente nota competenze e spese compilata a norma di legge.

RIEPILOGO DEI BENI STIMATI SUDDIVISI IN LOTTI

NUMERO LOTTI _____

LOTTO 1

art. 12 DM 30/5/02 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 euro 145,12 ad un massimo di euro 970,42.

Lo scrivente Perito ha espresso il giudizio di conformità edilizia e catastale con accesso agli uffici del Comune e dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) stimando gli oneri e i tributi necessari alla regolarizzazione, ha verificato la presenza di contratti d'affitto e aggiornato le visure ipocatastali verificando nuove iscrizioni sull'immobile, ha acquisito ed allegato la documentazione sviluppando e proponendo tavole e tabelle di riferimento.

In funzione della difficoltà e complessità della valutazione, per il presente lotto si applicherà la valutazione media di quella prevista, ovvero: $(145,12 + 970,42) / 2 =$

€ 557,77 arr. **€ 550,00**

art. 12 DM 30/5/02 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

Lo scrivente Perito ha effettuato l'accesso all'immobile rilevandolo in ogni sua parte e producendo una tavola di rilievo con la rappresentazione dei luoghi e le misure sostanziali dello stesso.

In funzione della difficoltà e complessità della valutazione, per il presente lotto si applicherà la valutazione minima di quella prevista da moltiplicare per ogni unità immobiliare appartenente al singolo lotto, ovvero €. 145,12 arrotondati a **€ 150,00**

art: 13 dm 30/5/02: 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, che,

trattandosi di acconto ai sensi dell'art. 161 Disp. Att. C.c. viene calcolato, salvo successivo congruaggio, nella somma di euro **300,00**;

LOTTO 2 e seguenti **€ 400,00** per ogni lotto (di cui euro 200,00 ai sensi dell'art. 12 e 200,00 quale acconto sul compenso ai sensi dell'art. 13).

RIEPILOGO COMPENSI E VALUTAZIONE SPESE E RIMBORSI

Al fine di espletare l'incarico il perito ha sostenuto spese relative all'ottenimento di documentazione, agli accessi e all'impegno del proprio ufficio e strumentazione che viene di seguito così documentato e valutato.

VALUTAZIONE DEL PRIMO LOTTO	€ 1000,00
VALUTAZIONE DEI LOTTI SUCCESSIVI	€
TOTALE COMPENSI RELATIVI ALL'ESEC. IMMOBILIARE	€

Spese imponibili generiche per l'espletamento dell'attività (fotocopie, fotografie, telefoniche, rimborso chilometrico automezzo, scritturato, ausiliari necessari per il rilievo, collazione, accessi, consultazione e PCT, ecc..) **€ 200,00**

Elenco delle **anticipazioni documentate** fatte in nome e conto della procedura regolarmente, eventuali fatture dovranno essere intestate alla procedura (spese esenti Iva ex art. 15 del DPR sull'Iva).

- 1 copia rogito notarile presso notaio Parcella .../...
 - 2 copia rogito notarile presso Archivio Notarile
 - 3 spese di visura catastale
 - 4 spese di visura ipocatastale
 - 5 bolli
 - 6 oneri di segreteria
 - 7 diritti di segreteria
 - 8 oneri per copia
 - 9 raccomandate e postali
 - 10 autostrada / treno / aereo
 - 11 ALTRE
 - 12 ALTRE
- TOTALE ANTICIPAZIONI EX ART 15 €

Savona li

il Perito Estimatore

MODELLO UNICO DI ISTANZA LIQUIDAZIONE COMPENSI AL PERITO ESTIMATORE

2. RICHIESTA DEFINITIVA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.

PROCEDURA NUMERO:

DEL

PARTE PROCEDENTE

PARTE ESECUTATA

Il sottoscritto _____, nominato Perito Estimatore avendo accettato l'incarico e effettuato il giuramento di rito in data _____, espletato il proprio mandato riguardante i beni immobiliari di pertinenza della procedura in epigrafe,

Vista l'aggiudicazione dell'ultimo dei lotti oggetto di stima in data _____ rassegna la presente nota competenze e spese compilata a norma di legge.

RIEPILOGO DEI BENI STIMATI SUDDIVISI IN LOTTI

NUMERO LOTTI _____

art: 13 dm 30/5/02: 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

Lo scrivente perito ha provveduto a stimare l'immobile in funzione della propria esperienza e consultando banche dati private e pubbliche oltre a verificare annunci relativi ad immobili in vendita (inserzioni on line e presso agenzie locali)

LOTTO 1

In funzione della difficoltà e complessità della valutazione, per il presente lotto si applicheranno le seguenti percentuali: dal 1° al 5° scaglione la percentuale massima prevista; al 6° scaglione la percentuale media; al 7° scaglione a salire la percentuale minima.

IMPORTO STIMATO	€	_____			
SCAGLIONI			%	calcolo	
FINO A 5164,57			2,0685%	€ 106,83	
DA 5164,58	A	10329,14		1,8790%	€ 97,04
DA 10329,15	A	25822,84		1,6895%	€ 261,77
DA 25822,85	A	51645,69		1,1211%	€ 289,50
DA 51645,7	A	103291,38		0,7579%	€ 391,42
DA 103291,39	A	258228,45		0,4263%	€ 199,12
DA 258228,46	A	516456,9		0,0711%	€ 0,00
oltre € 516.456,90			0,0711%	€ -	
		SOMMANO	€	compenso	€ (cui vanno
detratti euro 300,00 già ricevuti a titolo di acconto)					

LOTTO 2 (e successivi)

In funzione della difficoltà e complessità della valutazione, per il presente lotto si applicheranno le seguenti percentuali: dal 1° al 5° scaglione la percentuale massima prevista; al 6° scaglione la percentuale media; al 7° scaglione a salire la percentuale minima.

IMPORTO STIMATO			€		
SCAGLIONI				%	calcolo
FINO A 5164,57				2,0685%	€ 106,83
DA	5164,58	A	10329,14	1,8790%	€ 97,04
DA	10329,15	A	25822,84	1,6895%	€ 261,77
DA	25822,85	A	51645,69	1,1211%	€ 289,50
DA	51645,7	A	103291,38	0,7579%	€ 391,42
DA	103291,39	A	258228,45	0,4263%	€ 199,12
DA	258228,46	A	516456,9	0,0711%	€ 0,00
oltre	€ 516.456,90			0,0711%	€ -
			SOMMANO	€	compenso
					€ (cui
vanno detratti euro 200,00 già ricevuti a titolo di acconto)					

COMPENSO TOTALE PER TUTTI I LOTTI (già detratti gli acconti) €

Savona li il Perito Estimatore