



TRIBUNALE DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI E FALLIMENTI

Arezzo 23.2.2022

Circolare sui criteri di liquidazione dei compensi agli esperti stimatori nelle procedure esecutive immobiliari e nelle procedure concorsuali

I Giudici delle esecuzioni e i Giudici delegati presso il Tribunale di Arezzo, rilevata la necessità di determinare i criteri oggettivi per la liquidazione dei compensi degli esperti stimatori, dispongono quanto segue.

Il compenso per l'attività svolta dai Periti Estimatori nelle procedure esecutive e concorsuali incardinate presso il Tribunale di Arezzo è determinato a norma degli artt. 12 e 13 del D.M. 30.5.2002 con il riconoscimento di onorari a vacazione in via eccezionale nei soli casi di seguito evidenziati.

❖ COMPENSO EX ART. 13

Il compenso dovrà essere calcolato prendendo come riferimento il prezzo di effettiva aggiudicazione e il valore medio di cui all'art. 13, aumentato del 20%. L'aumento risulta giustificato dal fatto che al Perito non saranno riconosciute vacanze per l'attività collaterale che afferisce alla stima del compendio (fatte salve le eccezioni espressamente indicate oltre).

Il Perito potrà richiedere un acconto sul compenso soltanto al termine delle operazioni peritali; in tal caso, tenuto conto del disposto di cui all'art. 161, co. 3, disp. att. c.p.c., l'acconto sarà riconosciuto nella misura del 30% del compenso spettante sul valore medio di cui all'art. 13 calcolato sul valore di stima. Resta fermo che, una volta compiuto il trasferimento, potrà essere chiesta la liquidazione del conguaglio tenuto conto dei criteri di liquidazione sopra indicati.

Ove la procedura si chiuda senza che si faccia luogo alla vendita del bene periziato (es. per le procedure esecutive in caso di estinzione a seguito di rinuncia o di chiusura ex art. 164 *bis* disp atti c.p.c. o di improcedibilità per sopravvenuta dichiarazione di fallimento o omologa di domanda di concordato preventivo; per le procedure fallimentari in caso di derelizione del bene ex art. 104 *ter* co.8 l.f. oppure chiusura ex art. 118, co.1, n.1 e 2 o di omologa di proposta di concordato fallimentare) il compenso rimane determinato sulla base dei parametri medi applicati al valore di stima.

Se la stima del compendio immobiliare riguarda più immobili aventi caratteristiche omogenee, ubicati nel medesimo comune, fabbricato, o complesso immobiliare, e che quindi comportino operazioni ripetitive, il compenso ex art. 13 cit. sarà calcolato sull'importo ottenuto dalla sommatoria dei valori di stima dei singoli lotti (al momento del deposito della perizia, ai fini del riconoscimento dell'acconto) o sull'importo ottenuto

dalla sommatoria dei valori di aggiudicazione (al momento del trasferimento) (Cass. civ. n.24241/2017). Al contrario, se la pluralità di immobili sono tra loro ubicati in Comuni diversi o se gli immobili medesimi sono del tutto diversi e differenti per caratteristiche e tipologie, la liquidazione del compenso sarà determinata per ciascuno come singola stima, con gli opportuni conguagli a conclusione di tutte le operazioni di vendita. Sarà cura dello stimatore, al momento della presentazione dell'istanza di liquidazione, precisare l'ubicazione e le caratteristiche degli immobili.

❖ COMPENSO EX ART. 12

L'art. 12 prevede, invece, la corresponsione di un compenso aggiuntivo rispetto a quello determinato ai sensi dell'art. 13, che viene corrisposto in relazione alla effettuazione, da parte del Perito Estimatore, di una serie di adempimenti (a titolo esemplificativo e non esaustivo, sopralluoghi, ricerche di pratiche edilizie, agibilità, destinazione urbanistica, verifica di abusi edilizi, controllo della possibilità di sanatoria e indicazione dei relativi costi, rilievi, misurazioni o computi metrici). Nel compenso ex art. 12 è ricompresa tutta l'attività diversa dalla stima in senso stretto, disciplinata dall'art. 13.

Al termine delle operazioni peritali (*i.e* deposito della perizia) il compenso ex art. 12, primo e secondo comma, potrà essere richiesto nella misura di euro 900,00 (oltre accessori di legge) per i terreni e nella misura di euro 1.115,54 (oltre accessori di legge) per i fabbricati. Nell'ipotesi in cui le operazioni di cui all'art. 12 dovessero risultare di particolare complessità, il Perito Estimatore potrà richiedere una liquidazione nella misura pari ad euro 1.940,84 (oltre accessori di legge) previa specifica e puntuale motivazione al riguardo.

❖ VACAZIONI

Solo nel caso in cui si rendessero necessarie attività di carattere eccezionale (a titolo esemplificativo, aggiornamenti catastali, frazionamenti e sanatorie urbanistiche ed edilizie non ricomprese nell'art. 12) le stesse dovranno essere previamente autorizzate dal Giudice e saranno liquidate, dopo la presentazione di documentazione giustificativa di tale attività, in base al metodo delle vacanze in cui all'art. 4 L. 319/1980.

In caso di redazione di Attestato di Prestazione Energetica il Perito Estimatore potrà richiedere un compenso nella misura pari ad euro 250,00, pari a 30 vacanze.

❖ SPESE

Al termine delle operazioni peritali il Perito Estimatore dovrà presentare una nota specifica delle spese sostenute per l'adempimento dell'incarico e allegare la corrispondente documentazione. Le spese devono essere, oltre che documentate, anche necessarie e non sono rimborsabili spese per eventuali collaboratori se non espressamente autorizzati dal Giudice.

Quanto alle spese di viaggio, l'utilizzo dell'auto propria dovrà essere previamente autorizzato e sarà riconosciuta l'indennità chilometrica ragguagliata ad un quinto del prezzo di un litro di benzina super, vigente nel tempo. Non è prevista liquidazione di spese forfettarie.

❖ DEPOSITO NOTULA

Con il deposito della perizia di stima il Perito Estimatore potrà depositare la notula chiedendo il compenso ex art. 12, l'acconto sovra indicato ex art. 13 e il rimborso delle spese. Al momento del trasferimento del compendio immobiliare potrà essere richiesto il conguaglio ex art. 13 mediante deposito di apposita notula.

Resta fermo che il Perito Estimatore dovrà rispettare il termine (se del caso prorogato) assegnato dal Giudice o dal Curatore e che il mancato rispetto dello stesso sarà valutato ai fini di una decurtazione del compenso.

Mandano alle Cancellerie Esecuzioni e Fallimenti per la pubblicazione sul sito del Tribunale di Arezzo e per l'invio all'ordine degli avvocati di Arezzo, all'ordine dei commercialisti di Arezzo, nonché agli ordini professionali interessati dal provvedimento (Geometri-Architetti-Ingegneri).


I Giudici delle esecuzioni

Lucia Bruni


Elisabetta Rodinò di Miglione


I Giudici delegati

Federico Pani


Andrea Turfurro


Depositato in Cancelleria
Ar. 23/2/2022
Il Cancelliere
Dr. Francesca Properzi

