Prot. n° 3922/4.5.3-11

Visto
2/7/2019

LA PRESIDENTE
Antonella MAGARAGGIA

Al Consiglio dell'Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Verona

Al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Verona

Al Collegio dei Geometri di Verona

Al Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri di Verona

Al consiglio dell'Ordine degli Architetti di Verona

Con recente sentenza (la n. 90 del 2019), la Corte Costituzionale ha dichiarato l'infondatezza di varie questioni di legittimità costituzionale sollevate dal Tribunale di Vicenza riguardo al disposto dell'art. 161, comma 3, disp. att. c.p.c. – a mente 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*".

La sentenza, nel motivare le ragioni della ritenuta infondatezza delle questioni, contiene una serie di importanti indicazioni:

- che le modalità di determinazione del compenso stabilite dal citato art. 161, comma 3, non trovano applicazione allorquando la procedura si chiuda, per qualsiasi ragione, senza la vendita del bene; in tal caso soccorre, in via sussidiaria, il criterio del valore di stima;
- che i compiti del perito non si esauriscono nella mera stima dell'immobile, considerata dall'art. 13 del d.m. 30 maggio 2002, ma comprendono una pluralità di accertamenti ulteriori, riconducibili ad altre disposizioni del medesimo decreto, sì da consentire, anche mediante l'applicazione congiunta dei diversi criteri di liquidazione, una valutazione che proporzioni "*il compenso alla difficoltà dell'incarico e alla più vasta gamma dei compiti, senza dar luogo a duplicazioni di sorta e senza svilire l'impegno assicurato dall'ausiliario*";

- che, essendo la figura dell'operatore esperto di cui all'art. 107 l. fall. assimilabile a quella dell'esperto incaricato di determinare il valore degli immobili assoggettati a vendita forzata, il criterio di determinazione del compenso deve essere omogeneo, come del resto espressamente previsto dall'art. 216, comma 1, ultimo periodo, del nuovo Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza.

Alla luce di tale pronuncia, il Presidente ed i Giudici della Seconda Sezione Civile del Tribunale di Verona, a seguito di riunione plenaria, dispongono quanto segue

COMPENSO EX ART. 13 DEL D.M. 30 MAGGIO 2002

Al termine delle operazioni peritali, il compenso ex art. 13, calcolato sul valore di stima, andrà richiesto, e verrà comunque liquidato, nella misura della metà; una volta compiuta la vendita, potrà essere richiesta la liquidazione del conguaglio ove il compenso, ricalcolato sulla base del prezzo di aggiudicazione, risulti essere di importo superiore a quello già liquidato.

Ove la procedura si chiuda senza che si faccia luogo alla vendita del bene periziato (ad es., per le procedure esecutive, in caso di estinzione a seguito di rinuncia, o di chiusura ex art. 164 bis disp. att. 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, comma 8, chiusura ex art. 118, comma 1, nn. 1 e 2, o per omologa di proposta di concordato fallimentare), il compenso rimane determinato nella misura già calcolata sulla base del valore di stima e potrà essere richiesta la liquidazione dell'ulteriore 50%.

Con riguardo al compenso ex art. 13 si precisa inoltre che:

- nel caso di immobili aventi caratteristiche identiche o simili (ad es., più unità di un medesimo complesso condominiale o residenziale), il compenso deve essere calcolato applicando le aliquote previste dall'art. 13 sull'ammontare 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;

- nel caso in cui il valore dell'immobile – dapprima di stima, e poi di aggiudicazione – sia superiore alla soglia di € 516.456,90, sarà applicabile l'aumento di cui all'art. 52 del D.p.r. n. 115/2002, nelle seguenti misure:

  da euro 516.456,90 a euro 2.500.000,00 aumento del 25%;

  da euro 2.500.001,00 a euro 10.000.000,00 aumento del 50%;

  per importo superiore a euro 10.000.001,00 aumento del 100%

- in tutti i casi, nell'istanza di liquidazione dovranno essere indicati gli importi minimo, medio e massimo del compenso calcolato a mente dell'art. 13.

ALTRI COMPENSI

I compensi per gli ulteriori accertamenti demandati al perito ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., non riconducibili al disposto dell'art. 13, e non calcolati pertanto sulla base del valore di stima o di vendita, non sono soggetti all'applicazione dell'art. 161, comma 3, e saranno pertanto liquidati per l'intero al termine delle operazioni peritali.

Si stabiliscono i seguenti compensi:

1) Art 12 D.m. 30 maggio 2002 – Istruttoria tecnico amministrativa - Onorario Fisso (da € 145.12 a € 970.42)

a) Per ricerche di pratiche edilizie, agibilità, destinazione urbanistica: € 300.00;

b) Per verifiche di abusi edilizi, controllo della possibilità di sanatoria e indicazione dei relativi costi: € 220.00;

c) Per rilievi, misurazioni o computi metrici: € 300.00;

d) Per schema divisionale: € 150.00

2) Art. 16 D.m. 30 maggio 2002 - Verifiche contabili e di costi – Onorario fisso (da € 145.12 a € 970.42)

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

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

3) Art. 1, comma 1, D.m. 30 maggio 2002 – Onorario a vacazioni

a) controllo documenti ex art 567 c.p.c.: 15 vacazioni;

b) verifica dell'esistenza di censi, livelli, usi civici, servitù, oneri reali e propter rem, contratti di concessione in godimento registrati e acquisizione degli stessi in copia: 15 vacazioni;

c) acquisizione del titolo di provenienza del diritto pignorato e ricostruzione della continuità nelle trascrizioni: 40 vacazioni;

d) acquisizione c.d.u.: 5 vacazioni;

e) per accesso forzoso: 15 vacazioni.

Si precisa che per i compensi liquidati a vacazione la prima vacazione deve essere computata un'unica volta e non in relazione a ciascuna delle verifiche di cui alle lettere da a) ad e).

La Sezione inoltre, al fine di uniformare le perizie di stima sotto il profilo grafico e contenutistico, ed aumentarne pertanto la fruibilità da parte sia degli operatori coinvolti nella procedura (giudice dell'esecuzione, professionista delegato, custode, giudice delegato, curatore, liquidatore giudiziale), che dei soggetti interessati all'acquisto, dispone che le perizie vengano redatte in paragrafi separati, preceduti da un indice con indicazione delle relative pagine, dedicati a:

Per le esecuzioni immobiliari:

A) Controllo preliminare della completezza della documentazione ipocatastale e segnalazione al giudice dei documenti eventualmente mancanti o inidonei;

B) Indicazione degli estremi dell'atto di pignoramento;

Per le procedure di fallimento o concordato:

A) Acquisizione del titolo di provenienza del diritto pignorato e ricostruzione della continuità nelle trascrizioni;

Per le esecuzioni immobiliari e le procedure di fallimento o concordato

1) identificazione dei beni oggetto di perizia, di cui andrà riportata la descrizione catastale;
2) proprietà e stato di possesso, con indicazione della eventuale occupazione da parte del fallito o di terzi e, in quest'ultimo caso, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
3) ubicazione e contesto, con descrizione delle modalità di accesso al bene, delle caratteristiche della zona e dei servizi in essa presenti;
4) descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato di cui fa parte, con riferimento alle sue caratteristiche tipologiche (casa singola, bifamiliare, casa a schiera, appartamento, capannone, etc.) ed alle caratteristiche costruttive e di finitura, con allegazione delle planimetrie e di una congrua documentazione fotografica che ne raffiguri idoneamente sia gli esterni che i locali interni (di norma per questi ultimi, in specie nel caso di immobili a destinazione abitativa, almeno una per locale);
5) situazione urbanistica, con allegazione, nel caso di terreni, del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) conformità ed oneri per la regolarizzazione, sotto il profilo urbanistico, catastale e di conformità degli impianti, con indicazione degli estremi della licenza o della concessione edilizia e evidenziazione della loro eventuale assenza e delle opere realizzate in difformità, nonché dell'esistenza o meno di certificazione energetica, con individuazione, nel caso di riscontro di opere abusive, della possibilità di sanatoria, e dei costi delle regolarizzazioni catastali o urbanistiche e per la certificazione energetica ove assente;
7) accertamento vincoli e oneri giuridici, con indicazione dell'esistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, etc., che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente
8) informazioni utili per l'acquirente, con notizie sul regime fiscale della vendita, e specificazione dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e di eventuali spese straordinarie già deliberate;
9) nel caso di immobili in comproprietà, indicazione delle quote e delle generalità degli altri comproprietari, e indicazione della possibilità di separazione in natura, con predisposizione di schema divisionale, e della comoda divisibilità o meno del bene;
10) valutazione, con calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, con analitica esposizione degli adeguamenti e delle correzioni della stima (per oneri di regolarizzazione, stato d'uso e di manutenzione, stato di possesso, spese condominiali rimaste insolute, etc.), ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si allegano infine fac-simili di istanze di liquidazione del compenso da presentare al termine delle operazioni peritali e dopo la vendita del bene.

Si dispone che la presente circolare venga inserita nel Portale del Tribunale ed inviata ai Consigli degli Ordini indicati in epigrafe, con preghiera di ulteriore diffusione ai propri iscritti

Verona, 25 giugno 2019

Il Presidente della Seconda Sezione Civile

Dott.ssa Monica Attanasio

I Giudici

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Procedura immobiliare R.E (o procedura fallimentare o di concordato n.). _____

_____ contro _____

Consulente : _____ incarico del _____ Deposito perizia del _____

ISTANZA DI LIQUIDAZIONE ONORARI IN ACCONTO SPESE

Relativa alla stima di immobili
Onorari in base al D.P.R. 30.05.2002 n. 115 e tabelle D.M. 30.05.2002 L. 132/2015

Lotto Unico: per la stima di €_____

Compenso ex Art 13 Dm - consulenza tecnica in materia di estimo – Onorario a percentuale:

Importo Minimo	Importo Medio	Importo Massimo
€	€	€

Aumento per stima superiore al valore di euro 516.456,90 ex art. 52 D.p.r. n. 115/2002 (riempire la casella di interesse)

da euro 516.456,90 a euro 2.500.000,00 aumento del 25%	€
da euro 2.500.001,00 a euro 10.000.000,00 aumento del 50%	€
per importo superiore a euro 10.000.001,00 aumento del 100%	€

ACCONTO DEL 50% SUL VALORE DI STIMA EX ART. 161, COMMA 3, DISP. ATT. C.P.C.:

Importo Minimo	Importo Medio	Importo Massimo
€	€	€

Compenso ex Art. 12 Dm – Istruttoria tecnico amministrativa - Onorario Fisso (riempire le caselle di interesse)

a) Per ricerche di pratiche edilizie, agibilità, destinazione urbanistiche (€ 300.00)	€
	€
b) Per verifiche e abusi edilizi e controllo possibilità di sanatoria e indicazione dei costi (€ 220.00)	€
c) Per rilievi, misurazioni o computi metrici (€ 300.00)	€
d) Per schema divisionale (€ 150.00)	€

ONORARIO PER ISTRUTTORIA Totale €

Compenso ex Art. 16 Dm – verifiche contabili e di costi – Onorario Fisso (riempire le caselle di interesse)

a)	Verifica congruità del canone (euro 250,00 per immobili abitativi ed unità accessorie, € 400,00 per altri immobili)	€
b)	Quantificazione degli oneri condominiali e delle spese per manutenzione ordinaria, nonché di quelle per manutenzione straordinaria già deliberate (euro 150,00)	€

ONORARIO PER VERIFICHE Totale €

Compenso a vacazioni Art. 1, comma 1, D.m. 30 maggio 2002 – Onorario a vacazioni

1)	controllo documenti ex art 567 c.p.c. (15 vacazioni);	€
2)	acquisizione del titolo di provenienza del diritto pignorato e ricostruzione della continuità nelle trascrizioni (40 vacazioni);	€
3)	verifica dell'esistenza di censi, livelli, usi civici, servitu', oneri reali e propter rem, contratti di concessione in godimento registrati e acquisizione degli stessi in copia (15 vacazioni);	€
4)	aggiornamento e integrazione documentazione ipocatastale (15 vacazioni);	€
5)	acquisizione c.d.u (5 vacazioni)	€
6)	per accesso forzoso (15 vacazioni)	€

ONORARIO A VACAZIONI Totale €

SOMMA ONORARI ART 13 (50%) + ART 12 + ART. 16 + ART 1 TOTALE €

Spese per l'adempimento dell'incarico ex Art 56 D.p.r. n. 115/2002

A.	Generali d'ufficio, fotografie, scansioni, stampe, rilegature, corr. Telematica , ecc.	€
B.	Estratti tavolari	€
C.	Visure catastali	€
D.	Diritti per accesso atti	€
E.	Postali e valori bollati	€
F.	Per accesso forzoso (v. fatt. Artigiano allegata)	€

Indennità di trasferimento Art. 55 D.p.r. n. 115/2002 – i: 1/5 costo carburante

(Totale A + B + C + D + E + F) **Sommano per spese €**

Uso mezzo proprio Km ____ x €_____ €

Sommano per trasferimenti €

TOTALE €

Alla liquidazione sarà emessa regolare fattura maggiorata degli oneri fiscali

Verona, lì_____

Procedura immobiliare R.E. _____

_____ contro _____

RIEPILOGO DEGLI ONORARI PER LA VALUTAZIONE

		Acconto per stima (50%)	Onorario per istruttoria	Vacazioni	spese	Indennità trasferte	somma
Lotto							
	Somma	€	€	€	€	€	

Alla liquidazione verrà esposta la fattura come da schema seguente:

		Per onorari	Per spese imp.	Per trasferte	Somma
a	**IMPONIBILE**	€	€	€	€
b	Contr.C.N.G. del 5% (L773 del 20.10.82 art 119)				
c	I.V.A. del 22% su a) e b)				
d	Eventuale rit.acc. 20% su a)				
	TOTALE DA VERSARE				

Verona, lì

L'Esperto

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Procedura immobiliare R.E (o procedura fallimentare o di concordato n.). _____

ISTANZA DI LIQUIDAZIONE ONORARI A SALDO
Relativa alla stima di immobili

Il sottoscritto _____
rilevato che con decreto di data _____ è stato liquidato un acconto sul compenso ex art. 13 del D.m. 30 maggio 2002 nella misura di € _____, pari al 50% sul valore stimato di € _____;
che l'immobile è stato venduto in data _____ per un prezzo di € _____;
che il compenso calcolato sul prezzo di vendita è pari a

Importo Minimo	Importo Medio	Importo Massimo
€	€	€

CHIEDE

La liquidazione del compenso a saldo

Verona, lì

L'Esperto

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Procedura immobiliare R.E (o procedura fallimentare o di concordato n.). _____

ISTANZA DI LIQUIDAZIONE ONORARI A SALDO
Relativa alla stima di immobili

Il sottoscritto _____
rilevato che con decreto di data _____ è stato liquidato un acconto sul compenso ex art. 13 del D.m. 30 maggio 2002 nella misura di € _____, pari al 50% sul valore stimato di € _____;
che la procedura è stata dichiarata estinta o chiusa con provvedimento di data _____;

CHIEDE

La liquidazione del compenso a saldo

Verona, lì

L'Esperto