PROTOCOLLO DI INTESA

per la liquidazione del compenso spettante agli esperti stimatori

nelle procedure esecutive immobiliari

TRA

TRIBUNALE DI VITERBO

nella persona del Presidente Dott.ssa Maria Rosaria Covelli

di concerto con il Giudice delle Esecuzioni Dott. Antonino Geraci

E

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
della provincia di VITERBO in persona del Presidente

Ordine degli Ingegneri *della provincia di VITERBO*
in persona del Presidente

Collegio dei Geometri *della provincia di VITERBO*
in persona del Presidente

Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali *della provincia di VITERBO*
in persona del Presidente

PREMESSO

- che il compenso liquidabile all'esperto è regolato dal DPR 115/2002 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia") e dal DM 30/05/2002 ("Adeguamento dei compensi spettanti ai periti, consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite su disposizione dell'autorità giudiziaria in materia civile e penale") con il relativo ALLEGATO (Tabelle contenenti la misura degli onorari fissi e di quelli variabili...."), ai sensi dell'art.49 del DPR 115/2002 agli ausiliari del Magistrato spetta l'onorario, l'indennità di viaggio e di soggiorno, le spese di viaggio ed il rimborso delle spese sostenute per l'adempimento dell'incarico;
- che le spettanze dell'Esperto devono essere liquidate dal magistrato con decreto

motivato che costituisce un titolo provvisoriamente esecutivo ai sensi del predetto D.P.R 115/2002;

- che l'art. 161 disp. att. c.p.c., nella formulazione introdotta a seguito della novella legislativa del 2015, prevede che "il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario [sia] 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",
- che tale disposizione normativa è stata ritenuta costituzionalmente legittima dalla Corte Costituzionale (sentenza n. 90/19);
- che la Corte Costituzionale ha, tuttavia, fornito una interpretazione costituzionalmente orientata della norma volta ad evitare una eccessiva frustrazione dei diritti economici dei soggetti nominati quali esperti stimatori nelle procedure esecutive immobiliari;
- che appare pertanto opportuno fornire criteri e procedure finalizzati ad una applicazione uniforme della predetta disposizione di guisa da garantire a tutti gli ausiliari nominati un equo trattamento ed una maggiore prevedibilità della tempistica e dei criteri di liquidazione degli acconti e del compenso finale;
- che l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nell'attuale formulazione, ha attribuito un compito complesso allo stimatore volto ad assicurare una completa informazione dei possibili offerenti rispetto alla condizione e caratteristiche dei beni posti in vendita;
- che dunque nell'attuale impianto normativo all'esperto stimatore sono attribuiti compiti ancillari rispetto alla mera stima considerata dall'art. 13 del D.M. 30.5.2002 per la liquidazione del compenso;

CONCORDANO QUANTO SEGUE

1. salvo situazioni particolari, all'atto del conferimento dell'incarico all'esperto è riconosciuto un acconto sui compensi pari ad Euro 500,00 oltre oneri di legge (per le procedure ove sia già stato concesso un acconto maggiore in sede di conferimento dell'incarico o comunque antecedentemente all'emissione

dell'ordinanza di vendita, gli esperti non richiederanno ulteriori acconti).

2. Gli Esperti dovranno depositare, unitamente all'elaborato peritale, una **prima richiesta di liquidazione del compenso e delle spese** avente ad oggetto a) i soli compensi non determinati sulla base del valore di stima (determinati come in proseguo) ed evidenziante gli acconti già concessi; b) la determinazione delle spese sostenute.
3. In seguito alla comunicazione, da parte del professionista delegato alla vendita, dell'intervenuto versamento del saldo prezzo relativo ai beni oggetto di stima, potrà essere depositata in cancelleria una **ulteriore richiesta di liquidazione dei compensi** per la determinazione degli importi spettanti ai sensi dell'art. 13 D.M. 30 maggio 2002 calcolati sul valore attribuito al bene in sede di aggiudicazione (quesiti 7, 18, 19, 24, 25, e 26). Tale richiesta dovrà essere inviata, contestualmente al deposito in cancelleria, al professionista delegato alla predisposizione del progetto di distribuzione. Il delegato, rilevata la conformità della richiesta al presente protocollo, provvederà ad inserire provvisoriamente l'importo richiesto nel progetto di distribuzione. L'istanza di liquidazione sarà successivamente liquidata dal Giudice dell'esecuzione a titolo definitivo contestualmente all'approvazione del progetto di distribuzione ex art. 596 c.p.c. La richiesta di liquidazione sarà depositata con riferimento ai parametri medi di liquidazione.
4. Nel caso in cui dovesse essere richiesta la liquidazione in misura superiore, il Professionista delegato rideterminerà ai fini del riparto l'importo con riferimento ai parametri medi. Tale circostanza sarà segnalata dal delegato al G.E. in sede di riparto ai fini delle competenti valutazioni. **La presentazione di modelli difformi dal protocollo, in assenza di eccezionali ragioni, sarà valutata negativamente ai fini del conferimento di ulteriori incarichi.**
5. In mancanza di circostanze di rilievo ovvero di eccezionale pregio dell'opera prestata, il compenso sarà liquidato con riferimento ai parametri medi in conformità alla istanza di liquidazione depositata ai sensi del presente protocollo.
6. La determinazione dei compensi, per la cui liquidazione non assume rilevanza il

valore di stima / aggiudicazione, e la liquidazione delle spese sostenute avverrà (salve particolari circostanze) **previa integrale detrazione degli acconti già liquidati, <u>in sede di udienza contestualmente all'emissione dell'ordinanza di vendita.</u>**

7. In caso di mancata emissione dell'ordinanza di vendita e di rinvio dell'udienza per carenze nello svolgimento dell'incarico ovvero per carenze documentali, la liquidazione non verrà effettuata. L'esperto sarà dunque tenuto a comparire nell'udienza di rinvio e la liquidazione avverrà contestualmente all'ordinanza di vendita. La liquidazione contestuale all'emissione dell'ordinanza di vendita consentirà al Giudice di apprezzare compiutamente la bontà delle attività svolte e la completezza delle stesse, anche alla luce delle osservazioni delle parti. L'esperto dovrà infatti essere presente all'udienza così da fornire ogni chiarimento opportuno.
8. La liquidazione avverrà secondo i criteri indicati nella seguente tabella:

TABELLA COMPENSI ESPERTO STIMATORE

ai sensi del D.M. 30 maggio 2002 - esclusi gli importi calcolati sul valore di stima / aggiudicazione

(da esporre nella prima notula spese depositata unitamente all'elaborato peritale)

i. Ricerca ed acquisizione atti e documentazione notarile, ipotecaria, catastale, ricerca vincoli
(quesiti 1, 2, 3, 4, 10, 11, 12,) (12 vacazioni)

€ 112,48

ii. Ricerca e acquisizione documentazione presso anagrafe e stato civile
(quesiti 6, 22) (5)

€ 40,75

iii. Studio documentazione urbanistico-edilizia - *attività di rilievo planimetrico e successiva restituzione grafica dell'immobile pignorato*
(quesiti 8, 9, 13, 14, 15) (art. 12 comma 1 e comma 2 D.M. 30/5/2002)

€ 600,00 [euro 300,00 per il primo comma ed

euro 300,00 per il secondo comma];

iv. Valutazione spese fisse di gestione e manutenzione e spese condominiali (quesito 17) (5 vacazioni)

€ 40,75

v. Verifica e acquisizione contratti locativi e stima valore locativo (quesiti 20, 21, 27) (art. 16 D.M. 30/5/2002)

€ 150,00

vi. Eventualmente: Acquisizione e studio documentazione inerente vincoli storici, artistici e monumentali (quesito 23)(15 vacazioni)

€ 122,25

vii. Eventualmente: aggiornamento planimetria catastale presso il catasto (15 vacazioni)

€ 122,25;

viii. Eventualmente: pratica completa di frazionamento in unità distinte anche con modifica del mappale (art. 12 D.M. 30/5/2002)

€ 370,00

ix. Acquisizione mappe censuarie e documenti catastali (quesiti 5 e 8) (8 vacazioni)

€ 65,20

x. Verifica esistenza Usi Civici mediante accesso ai pubblici uffici anche regionali (quesito 16) (20 vacazioni)

€ 163,00

Gli importi indicati ai punti iii), iv) v) vi) vii), viii) e x) sono riferiti al singolo lotto posto in vendita. Si procederà ad una liquidazione unitaria ove si tratti di beni funzionalmente correlati (ad esempio: pertinenze, terreni attigui ma identificati da diversi catastali ed per i quali lo stimatore abbia provveduto alla stima in più lotti).

Per le prestazioni di eccezionale importanza, complessità e difficoltà gli onorari sopra

indicati possono essere aumentati sino al doppio ex art. 52 T.U. Giustizia.

Si conviene che la liquidazione, come sopra determinata, è omnicomprensiva (art. 29 D.M. 30 maggio 2002) e copre ogni attività peritale svolta, in quanto anche le attività non espressamente indicate nel D.M. 30 maggio 2002 sono comunque intimamente connesse e correlate alle attività specificatamente disciplinate dal D.M. citato. Per quanto precede, non saranno comunque riconosciuti ulteriori importi a diverso titolo né liquidate ulteriori vacazioni.

SPESE:
(da esporre nella prima notula spese depositata unitamente all'elaborato peritale)

Per spese esenti: su presentazione della documentazione ai sensi dell'art. 56 d.p.r. 115/2002

Spese generali: Non saranno liquidate spese diverse da quelle di cui al punto precedente.

Spese chilometriche: Si conviene, in virtù della particolare conformazione del circondario del Tribunale e della scarsità di mezzi pubblici, di consentire in via generale utilizzo del mezzo proprio.

Le spese di trasporto saranno liquidate come per legge previa allegazione della seguente documentazione:

- documenti attestanti la data di arrivo e di partenza presso il luogo indicato;
- allegazione del percorso seguito con mappa e km (esempio mediante stampa del percorso di navigazione). Dovrà essere allegato un prospetto riepilogativo di tali spese con puntuale riferimento alla documentazione allegata;
- allegazione del prezzo del carburante nel periodo di riferimento mediante pubblicazioni e/o listini ufficiali (ad esempio dati ACI)

Sarà effettuato il rimborso pari ad 1/5 del prezzo del carburante (cfr. Circolare del Ministero del Tesoro n.75 del 3.12.1991).

In mancanza di esaustiva documentazione non si procederà alla liquidazione di tali

spese.

9. Al fine di agevolare l'attività del Giudice dell'esecuzione in sede di udienza, gli ordini professionali si impegnano a predisporre un modello unitario per la liquidazione dei compensi secondo il presente protocollo, che gli esperti utilizzeranno per richiedere i compensi in conformità allo stesso. Il modello sarà pubblicato sul sito del Tribunale e dovrà indicare la data di conferimento dell'incarico, la durata assegnata per lo svolgimento dello stesso e la data di deposito dell'elaborato. Dovrà evidenziare le proroghe concesse evidenziando i giorni di ritardo accumulati;
10. Il Giudice dell'esecuzione, salvo ipotesi particolari, non riconoscerà ulteriori acconti sui compensi determinati in funzione al valore di stima.

IPOTESI PARTICOLARI

In caso di chiusura anticipata della procedura ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c. ovvero nelle ipotesi in cui non si dovesse comunque pervenire alla vendita del compendio stimato si procederà come segue:

- l'onorario spettante ai sensi dell'art. 13 D.M. cit. sarà conteggiato avuto riguardo al prezzo base di asta dell'ultimo esperimento di vendita, se effettuato, ovvero in mancanza in base al valore di stima:
- saranno di norma applicati i valori compresi tra i parametri minimi e medi previsti dal D.M. 30 maggio 2002 secondo il seguente calcolo: VALORE DI STIMA – 25% (deprezzamento fisiologico in considerazione dell'offerta minima consentita); applicazione del parametro medio al valore così ottenuto.

  Per la liquidazione di ulteriori compensi verrà preso di riferimento quanto previsto al punto 8 valutando l'attività effettivamente svolta e la tempistica nell'esecuzione dell'incarico.

PROCEDURE PENDENTI

Al fine di garantire una ordinata evasione delle istanze di liquidazione ed una equa liquidazione degli acconti a tutti gli ausiliari già nominati, è prevista la seguente procedura di liquidazione:

A. Per le attività di stima antecedenti all'entrata in vigore dell'art. 161 disp. att. c.p.c. l'esperto potrà richiedere la liquidazione del compenso – da determinarsi come sopra – secondo le seguenti tempistiche:

- in presenza di acconti già liquidati, in seguito alla comunicazione ad opera del delegato del versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario. Si procederà come sopra inserendo tale importo nel progetto di distribuzione;
- nel caso in cui non fosse mai stato liquidato un acconto sul compenso, l'esperto potrà richiede la liquidazione di un acconto che sarà normalmente determinato nella misura di euro 1100,00. Le ulteriori somme spettanti a qualsiasi titolo saranno richieste in seguito alla comunicazione ad opera del delegato del versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario. Si procederà come sopra inserendo tale importo nel progetto di distribuzione.

Gli acconti di cui sopra sono da considerarsi liquidati quale anticipazione del compenso complessivamente dovuto all'esperto.

B. Per le attività di stima successive all'entrata in vigore dell'art. 161 disp. att. c.p.c. ed antecedenti alla stipula del presente protocollo ed nelle quali sia già stata emessa l'ordinanza di vendita, l'esperto potrà richiedere la liquidazione del compenso – da determinarsi come sopra – secondo le seguenti tempistiche:

- in presenza di acconti già liquidati in misura pari o superiore all'importo di Euro 1.100,00, in seguito alla comunicazione ad opera del delegato del versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.

  Si procederà come sopra inserendo tale importo nel progetto di distribuzione;
- nel caso di importo liquidato in acconto inferiore ad Euro 1.100,00,

l'esperto potrà richiede la liquidazione di un ulteriore acconto sino al raggiungimento di tale cifra. Le ulteriori somme spettanti a qualsiasi titolo saranno richieste in seguito alla comunicazione ad opera del delegato del versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.

A tal punto, si procederà come sopra inserendo tale importo nel progetto di distribuzione.

Gli acconti di cui sopra sono da considerarsi liquidati quale anticipazione del compenso complessivamente dovuto all'esperto.

C. Per le procedura pendenti alla data di sottoscrizione del presente protocollo per le quali non sia stata emessa l'ordinanza di vendita si applica la procedura di cui ai punti 1 e ss. e la liquidazione dell'importi non dipendenti dal valore di stima andrà richiesta al G.E. entro 20gg. antecedenti alla prima udienza utile fissata nella procedura.

In mancanza gli importi saranno liquidati in sede di riparto.

Il deposito immotivato di istanze di liquidazione non conformi al presente protocollo sarà valutato negativamente ai fini del conferimento di ulteriori incarichi.

TEMPISTICHE

L'esperto stimatore dovrà depositare il proprio elaborato peritale entro il termine indicato all'atto del conferimento dell'incarico.

A tal fine, nell'istanza di liquidazione dovrà essere indicata la data di conferimento dell'incarico e la data di deposito in cancelleria dell'elaborato (come indicata nella circolare sulle tempistiche già pubblicata sul sito del Tribunale).

Nella medesima istanza dovrà essere riportato il valore temporale tra tali date. Ove lo stesso dovesse risultare superiore al tempo assegnato, l'esperto dovrà allegare i provvedimenti di proroga inserendo nella istanza gli ulteriori giorni concessi.

Qualora – in assenza di proroghe concesse – l'incarico non sia stato completato nel termine assegnato non verranno liquidati ulteriori acconti.

Resta salva l'applicazione in sede di liquidazione finale del compenso la diminuzione prevista dall'art. 52 T.U. Giustizia.

COMPORTAMENTO DEGLI AUSILIARI E MODELLO DI LIQUIDAZIONE

L'esperto dovrà attestare la conformità della istanza di liquidazione al presente protocollo, di guisa da consentire al magistrato una agevole verifica dei compensi richiesti.

Le parti richiamano espressamente il contenuto della circolare sulle tempistiche negli incarichi di esperto stimatore pubblicata sul sito del Tribunale di Viterbo.

Gli esperti sono tenuti a comparire personalmente in udienza, di ciò si tiene conto ai fini della determinazione del compenso. Fermo restando l'invito al delegato a comunicare l'avvenuto versamento del saldo prezzo, è comunque onere dell'esperto monitorare l'andamento della procedura esecutiva, onde richiedere il compenso anche in caso di omissioni da parte del delegato.

E' comunque fatta salva la valutazione del magistrato in merito alle peculiarità emerse nel corso dello svolgimento dell'incarico nonché in relazione alla singola procedura esecutiva.

ESCLUSIONI

Il presente protocollo non si applica nel caso in cui qualsiasi parte della procedura sia stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato.

Le parti firmatarie concordano di valutare un eventuale aggiornamento del presente protocollo trascorsi tre anni dalla prima applicazione dello stesso

Viterbo, 30 settembre 2019

Il Presidente del Tribunale

Il Giudice delle Esecuzioni

Il Presidente Ordine Architetti

Il Presidente Ordine Ingegneri

IL VICEPRESIDENTE

Il Presidente Collegio dei Geometri

Il Presidente Ordine Agronomi