

VADEMECUM
PER LA REDAZIONE DELLA RICHIESTA DI LIQUIDAZIONE
DELLE SPESE E DEGLI ONORARI SPETTANTI
ALL'ESPERTO
PER L'ESPLETAMENTO DI INCARICO PERITALE
DELLA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DEL TRIBUNALE DI BRESCIA



INDICE

| | |
|--|----------------|
| 0.1 - Finalità del presente documento | pag. 2 |
| 1.1 – Delle spese | pag. 2 |
| 1.2 – Delle spese documentate | pag. 2 |
| 1.3 – Delle spese non documentabili | pag. 2 |
| 2.1 – Degli onorari relativi alla stima di immobili | pag. 4 |
| 2.2 – Degli onorari relativi agli accertamenti cosiddetti di “due diligence” | pag. 5 |
| 2.3 – Degli onorari relativi ai rilievi degli immobili e alla loro restituzione grafica | pag. 6 |
| 2.4 – Degli onorari relativi al calcolo degli oneri di regolarizzazione delle difformità | pag. 6 |
| 2.5 – Degli onorari relativi alla stima di quote indivise o diritti diversi dalla piena proprietà | pag. 7 |
| 2.6 – Degli onorari relativi alla stima di diritti diversi dalla piena proprietà | pag. 7 |
| 2.7 – Degli onorari relativi alla redazione di computi metrici estimativi | pag. 7 |
| 2.8 – Degli onorari relativi alle operazioni di verifica dei canoni di locazione | pag. 8 |
| 3.1 – Della liquidazione temporanea e di quella finale | pag. 8 |
| 3.2 – Della liquidazione degli onorari in caso di interruzione delle operazioni peritali | pag.8 |
| 3.3 – Conclusione della liquidazione | pag. 10 |

0.1 - Finalità del presente documento

Il presente documento si propone di fornire una indicazione chiara per le casistiche più ricorrenti in termini di spese e prestazioni professionali per l'espletamento di un tipico mandato di indagine e di valutazione da svolgere su incarico dell'autorità giudiziaria, finalizzato alla redazione di un elaborato peritale funzionale alla messa in vendita all'asta di beni immobili caduti in procedura esecutiva immobiliare.

Se non diversamente specificato gli articoli citati nel testo sono riferiti al Decreto del Ministero della Giustizia 30.05.2002.

1.1 – Delle spese

Le spese si dividono sostanzialmente in due categorie: documentate e non documentabili.

1.2 – Delle spese documentate

Per questo tipo di spesa è necessario allegare alla istanza di liquidazione una scansione (in un unico file) delle pezze giustificative, precisando sulle stesse, qualora non immediatamente evidente, la correlazione con la pratica (es. ricevute per acquisto valori bollati, ricevuta pagamento diritti visure ipotecarie e catastali, ecc.).

In questa tipologia di spese rientrano, con maggiore frequenza:

- diritti per accesso agli atti presso il Comune di competenza (es. Ufficio Tecnico, Anagrafe, ecc.);
- diritti per visure ipocatastali;
- diritti per richiesta certificato di destinazione urbanistica;
- pedaggi autostradali e spese parcheggio (non riferite all'accesso in Tribunale, come si dirà più avanti);
- ricevute spedizioni postali (es. invio avviso sopralluogo, invio copia perizia, ecc.);
- diritti per ricerche in genere e richiesta copia atti (es. Archivio notarile, Archivio di Stato, ecc.);
- visure camerali storiche per soggetti giuridici.

1.3 – Delle spese non documentabili

Rientrano in questa categoria le spese sostenute per l'espletamento dell'incarico delle quali non è possibile produrre ricevuta probatoria della spesa.

Di seguito si espongono le principali.

Spese di viaggio

Vanno quantificate ai sensi dell'art. 55 del D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia" il quale stabilisce che per l'indennità di viaggio

e di soggiorno, si applica il trattamento previsto per i dipendenti statali e che l'incaricato è equiparato al dirigente di seconda fascia del ruolo unico, di cui all'articolo 15 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e quindi:

- ✓ il costo chilometrico è pari a 1/5 del prezzo della benzina verde AGIP (rilevabile ad esempio dal sito <http://www.sviluppoeconomico.gov.it/index.php/it/mercato-e-consumatori/prezzi/mercati-dei-carburanti/struttura-del-prezzo-medio-nazionale-dei-prodotti-petroliferi>) con riferimento analogico all'art. 8 della Legge n°417/1978;
- ✓ non vanno quindi applicate le tariffe previste nelle tabelle ACI;
- ✓ la sede del professionista deve essere considerata presso il Tribunale incaricante (Brescia, Via Lattanzio Gambarà), dal quale vanno calcolati gli spostamenti (non quindi dalla sede effettiva dell'Esperto) e restano quindi esclusi gli accessi al Tribunale stesso, per giuramento, deposito copia di cortesia, ecc.

Fanno parte delle spese di viaggio rimborsabili e da documentare, oltre a quelle suddette, anche:

- i pedaggi autostradali (es. Telepass)
- le spese di parcheggio (es. parcometri, autosilo, ecc.).

Anche per queste valgono i medesimi criteri già esposti cioè si può richiedere il rimborso di pedaggi e di parcheggio quando riferiti alle attività peritali mentre restano a carico dell'Esperto nominato e non sono rimborsabili se relativi agli accessi al Tribunale incaricante.

Viaggi riconosciuti

Vengono riconosciuti tutti i viaggi legati all'espletamento dell'incarico.

In linea di massima non vi è l'obbligo di indicare la data nell'istanza, mentre vanno precisate:

- destinazione
- chilometri percorsi
- motivo del viaggio (accesso atti, sopralluogo, accesso uffici per ispezioni, ecc.)

Cancelleria, fotocopie, ecc.

Viene riconosciuta una cifra unitaria, a forfait, quale rimborso di tutte le spese di:

- stampa (testo, allegati colori, allegati b/n, fotografie, disegni fuori formato, ecc.)
- rilegatura
- scansione
- secretazione (copia omissis)
- generali di studio (segreteria, ecc.)

Le cifre da esporre sono

| | |
|---|----------|
| Fino a 100 pagine (compresi allegati) | € 250,00 |
| da 101 a 200 pagine (compresi allegati) | € 300,00 |
| oltre 200 pagine (compresi allegati) | € 350,00 |

relative alle copie di cortesia, per esecutato/i, per creditore, copia omissis etc., complessivamente.

Spese ausiliari (visurista)

Non verranno riconosciute le spese per gli ausiliari a cui l'Esperto deleghi visure ipocatastali o ispezioni di varia natura legate alle verifiche richieste (situazione urbanistico-amministrativa, ecc.).

Il riconoscimento di tali prestazioni verrà effettuato per tutti (sia per chi si avvale di collaboratori sia per chi effettua personalmente tali verifiche) all'interno degli onorari calcolati ai sensi dell'art. 12 comma I (dei quali si dirà più avanti, in specifico paragrafo), che il professionista avrà cura di esporre in modo proporzionato alla complessità delle operazioni svolte.

2.1 – Degli onorari relativi alla stima di immobili

Per il calcolo degli onorari relativi alla stima dei beni si deve fare riferimento all'art. 13.

In merito alla corretta applicazione dello stesso si riportano le seguenti indicazioni:

A prescindere dai lotti formati per la vendita ai fini dell'applicazione degli scaglioni dell'art. 13 si deve tenere conto della natura omogenea dei beni stimati.

Ciò vuole dire che l'art. 13 va applicato sulla somma dei valori di immobili aventi le medesime: ubicazione, destinazione, caratteristiche oggettive di finitura, vetustà e tipologia edilizia.

Ad esempio i valori di più appartamenti (le autorimesse pertinenziali ne fanno parte integrante) nello stesso complesso o ubicati nel medesimo contesto insediativo (residence o quartiere) vanno sommati al fine dell'applicazione una sola volta dell'art. 13

Viceversa, sempre per esempio, se vi fosse una parte commerciale (negozi) nello stesso stabile con più appartamenti, il suo valore potrebbe venire calcolato a parte (ripartendo da zero).

Altro esempio: due immobili nel medesimo Comune, con medesima destinazione urbanistica, ma di diversa tipologia edilizia e dimensione, quale un appartamento (es. bilocale) e di una villa singola padronale, si procede all'applicazione disgiunta dell'art.13 (calcolando cioè gli onorari in modo separato per ciascun bene).

L'articolo 13 va calcolato sul PREZZO DI BASE D'ASTA o comunque sul valore di mercato dedotti gli abbattimenti per condizioni negative di vendita forzata, in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 comma o) del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132.

L'applicazione dell'aliquota minima, massima o la media tra le due è a discrezione del professionista il quale effettuerà la richiesta in funzione dell'impegno specificamente richiesto DALLE OPERAZIONI DI STIMA, non di altri accertamenti (es. esistenza di abusi sanabili o meno), in quanto le operazioni e gli accertamenti della cosiddetta "due diligence" ricadono nell'ambito dell'art. 12, di cui si dirà più avanti.

Nella quantificazione della richiesta si deve tenere conto delle difficoltà nella ricerca di mercato e nelle operazioni di elaborazione dei dati ai fini della stima (metodi di stima).

A puro titolo di esempio si cita il ricorso al metodo finanziario dei flussi di cassa scontati che può capitare in presenza di aree edificabili (valore di trasformazione) o di immobili in corso di costruzione (metodo del costo di costruzione o sostituzione), laddove non esiste un mercato di riferimento diretto del bene in esame.

Nel caso il valore stimato del bene o la somma dei beni di natura omogenea superi il limite massimo di € 516.456,90 si potranno applicare i disposti dell'art. 52 del D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia" (incremento per maggiore difficoltà).

La percentuale di incremento dell'importo calcolato ai sensi dell'art. 13 varia da 1% a 100% ed è determinata a discrezione dell'Esperto, tenendo opportunamente conto della entità del valore stimato rispetto all'importo massimo di riferimento degli scaglioni, utilizzando un criterio di coerenza e di proporzionalità.

2.2 – Degli onorari relativi agli accertamenti cosiddetti di “due diligence”

Trattasi principalmente delle prestazioni di accertamento dello stato autorizzativo del bene mediante accesso agli atti comunali, di verifica della legittimità dello stato dei luoghi e della loro conformità catastale.

Il ristoro è garantito dall'art. 12 comma I

L'importo previsto va da un minimo di € 145,12 ad un massimo di € 970,42.

La richiesta va effettuata in funzione dell'impegno e della complessità delle operazioni.

Per situazioni di particolare complessità, che abbiano necessitato di un particolare (straordinario) impegno, è possibile richiedere un aumento dell'importo massimo dell'art. 12 comma I ai sensi dell'art. 52 del D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia", analogamente a quanto detto per l'art. 13.

Nel caso di un immobile composto da più unità immobiliari oggetto di stima (es. appartamenti e/o negozi) si esporrà un importo per la verifica dell'intero complesso e una cifra per le singole unità principali (le autorimesse pertinenziali seguono il bene a cui sono legate), avendo cura di modulare le richieste in

modo coerente e proporzionale all'effettivo impegno profuso (es. semplice accesso interno di verifica dello stato di consistenza, accertamenti particolari per esistenza di difformità, ecc.).

Ad esempio per un condominio di 10 appartamenti da stimare si dovrà applicare una volta l'art. 12 comma I, per il "complesso immobiliare".

Per le verifiche sulle singole unità, dovute al fatto che su ogni singola unità è necessaria comunque una specifica verifica di conformità catastale e di regolarità urbanistica, si potrà chiedere per ciascuna un importo (ad esempio) di € 145,12.

2.3 – Degli onorari relativi ai rilievi degli immobili e alla loro restituzione grafica

Nulla è dovuto per quei rilievi che consistono nella misurazione di controllo, più o meno approfondita, ma comunque "a campione", al fine di stabilirne la conformità urbanistica, catastale e le reali consistenze superficiali.

Sarà invece riconosciuto il rilievo di porzioni di immobile quando necessario (es. mancanza di planimetria catastale, costruzione in parte o in toto non autorizzata, ecc.), al quale faccia seguito elaborato grafico di rappresentazione di quanto rilevato, opportunamente allegato alla perizia.

Il ristoro della prestazione è garantito dall'art. 12 comma II.

L'importo previsto va da un minimo di € 145,12 ad un massimo di € 970,42, a seconda della difficoltà del lavoro e dell'impegno profuso.

Sarà necessario per la liquidazione spiegare, anche brevemente, quali sono le condizioni che li hanno resi necessari, ad esempio:

- mancanza planimetrie catastali;
- mancanza di elaborati già esistenti (es. pratiche edilizie) nel caso di porzioni abusive.

Anche in questo caso, a fronte di situazioni particolari e documentate potrebbe applicarsi l'art. 52 del D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia".

Rilievi topografici e di particolare entità vanno comunque autorizzati dal Giudice previa apposita istanza con preventivo della spesa complessiva (onorari, spese, eventuale noleggio strumentazione necessaria per le operazioni, costo ausiliario in caso di rilievi complessi, ecc.).

2.4 – Degli onorari relativi al calcolo degli oneri di regolarizzazione delle difformità

Il calcolo degli oneri di sanatoria viene riconosciuto all'interno dell'art. 12 comma I e quindi l'esistenza o meno della prestazione incide sulla modulazione della richiesta (dal minimo di € 145,12 al massimo di € 970,42), di cui si diceva nel precedente paragrafo.

2.5 – Degli onorari relativi alla stima di quote indivise o diritti diversi dalla piena proprietà

Il calcolo degli onorari va fatto applicando l'art. 13 sull'importo della quota caduta nella procedura esecutiva (non sull'intero) con applicazione dell'art. 52 del D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia".

La maggiorazione è giustificabile poiché la stima di quote o diritti diversi rispetto alla piena proprietà è di principio una maggiore complessità nell'espletamento dell'incarico.

La percentuale di incremento dell'importo calcolato ai sensi dell'art. 13 varia da 1% a 100% ed è determinata a discrezione dell'Esperto, utilizzando un criterio di coerenza e di proporzionalità rispetto al valore dell'intero.

2.6 – Degli onorari relativi alla stima di diritti diversi dalla piena proprietà

Se si determina il valore della nuda proprietà o dell'usufrutto con metodo fiscale (tabelle Agenzia Entrate con percentuale di incidenza del diritto rispetto alla piena proprietà) si potrà chiedere l'onorario ai sensi dell'art. 7 comma I nella misura di € 145,12.

Se si effettua quanto sopra con metodo finanziario (con calcolo del saggio e capitalizzazione di redditi nel tempo) si potrà chiedere l'onorario ai sensi dell'art. 7 comma I nella misura di € 484,95.

In questa seconda fattispecie rientra anche il calcolo del diritto di superficie, del diritto d'uso, del diritto di abitazione del coniuge superstite, ecc.

2.7 – Degli onorari relativi alla redazione di computi metrici estimativi

Nell'evasione dell'incarico potrebbe necessitare la redazione di computi metrici estimativi, ad esempio ai fini del calcolo degli oneri per demolizioni o per la remissione in pristino di fabbricati, oppure al fine di stabilire i probabili costi di finitura per immobili al rustico, oppure per l'applicazione del metodo del costo in caso di aree edificabili (valore di trasformazione).

Qualora necessitino computi metrici estimativi (analitici e di dettaglio, voce per voce) ne può venire richiesta la liquidazione ai sensi dell'art. 11.

Andrà allegato il computo anche alla richiesta di liquidazione.

L'aliquota da applicare è quella minima prevista dall'art. 11, per i vari scaglioni progressivi.

Computi sintetici, elaborati in modo "parametrico", attingendo a fonti che esprimono ad esempio il costo di costruzione (o di demolizione) al metro quadrato o al metro cubo rientrano nella difficoltà di redazione della stima e vengono riconosciuti nella richiesta di liquidazione dell'art. 13, ad esempio richiedendo l'aliquota massima prevista.

Se riferiti alla regolarizzazione di abusi andranno invece a incidere o direttamente sulla modulazione della richiesta dell'art. 12 comma I (intendendo anche, in casi di particolare complessità, la possibilità di

incremento dell'onorario massimo dell'art. 12 comma I ai sensi dell'art. 52 del D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia").

2.8 – Degli onorari relativi alle operazioni di verifica dei canoni di locazione

Nel caso di immobile affittato, ove l'Esperto debba determinare la congruità del canone di locazione in essere per procedere alla verifica dell'opponibilità dello stesso, il ristoro è garantito dall'art. 16.

L'importo previsto va da un minimo di € 145,12 ad un massimo di € 970,42.

La richiesta va formulata dall'Esperto, tenendo conto sia della difficoltà della ricerca di mercato eseguita e quindi dell'impegno effettivamente profuso sia dell'importo del canone da lui accertato.

3.1 – Della liquidazione temporanea e di quella finale

La prestazione dell'Esperto viene liquidata nel seguente modo.

Vengono riconosciuti all'atto della prima liquidazione per intero e definitivamente tutte le spese e tutti gli onorari diversi dall'art. 13.

Gli onorari relativi all'art. 13 vengono liquidati per un importo non superiore alla metà della richiesta.

Al momento della chiusura della procedura l'Esperto sottoporrà al Giudice una liquidazione finale dell'art. 13 in base al prezzo di aggiudicazione dei beni a suo tempo stimati, mantenendo il medesimo criterio di suddivisione in caso di più beni o gruppi di essi.

Nel caso di estinzione della procedura o di chiusura per motivi diversi dalla vendita la liquidazione finale verrà richiesta sulla base del prezzo di base d'asta stimato.

Quanto detto per l'art. 13 vale anche per l'eventuale incremento ai sensi dell'art. 52 del D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia" a esso relativo.

3.2 – Della liquidazione degli onorari in caso di interruzione delle operazioni peritali

In caso di interruzione delle operazioni peritali le prestazioni eseguite fino al momento della interruzione vanno descritte opportunamente in una relazione da allegare all'istanza di liquidazione.

Per le spese vale quanto riportato negli specifici paragrafi precedenti.

Gli onorari andranno quantificati modulando opportunamente la richiesta in riferimento al minimo e al massimo previsto dall'art. 12 comma I (in casi particolari, documentandoli, è possibile chiedere l'incremento ai sensi dell'art. 52 del D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia").

3.3 – Conclusione della liquidazione

Per il saldo delle spettanze bisogna attendere necessariamente il decreto di trasferimento (non è sufficiente il verbale di aggiudicazione poiché potrebbe essere revocato e/o impugnato).

In caso di procedure sospese ex art. 624 bis CPC, anche con perizia di stima già depositata, bisogna attendere il perfezionamento della procedura stessa.