



REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI CHIETI

PROTOCOLLO DI INTESA

tra

TRIBUNALE DI CHIETI

e

Ordini e Collegi Professionali Tecnici della Provincia di Chieti

OGGETTO

Criteri da adottare per la liquidazione del compenso spettante agli esperti stimatori nelle procedure esecutive immobiliari e fallimentari.

PREMESSO CHE

- il compenso liquidabile all'esperto è regolato dal D.P.R. n.115/2002 (*"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia"*) e dal D.M. 30 maggio 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 D.P.R. n.115/2002 e 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;
- le spettanze dell'Esperto devono essere liquidate dal Magistrato con decreto motivato indicante la parte tenuta a corrisponderli; tale decreto costituisce titolo provvisoriamente esecutivo contro la parte stessa, e deve essere comunicato all'interessato ed alle parti, e può essere opposto entro 30 giorni dalla comunicazione (art.170 T.U.);
- in considerazione delle recenti modifiche normative ed in particolare del disposto art.173 bis disp. att. c.p.c., in forza del quale la relazione dell'esperto ha assunto finalità e contenuti che vanno ben oltre la mera indicazione del valore del bene, appare necessario, in sede di liquidazione, prendere in considerazione anche le attività diverse dalla stretta "valutazione" che l'esperto stimatore è tenuto a svolgere: tanto in continuità con la considerazione che nessuna norma impedisce che attività diverse siano retribuite a mezzo di criteri diversi e concorrenti (*Cass. Sez. I, 23 settembre 1994, n.7837*);

- pur nella consapevolezza che i criteri di liquidazione debbano essere necessariamente rispettosi della normativa ivi applicabile, si ritiene che ciò non impedisca, laddove le previsioni normative lascino spazio all'applicazione di criteri discrezionalmente ragionevoli, di modulare la liquidazione del compenso secondo regole predeterminate tali da contemperare il dettato normativo con la giusta remunerazione dell'attività prestata dall'Esperto.

Tutto quanto sopra premesso, facente parte integrante e sostanziale della presente intesa, le Parti,

CONCORDANO QUANTO SEGUE

La misura dell'onorario, delle indennità di viaggio e di soggiorno, delle spese di viaggio ed il rimborso delle spese sostenute per l'adempimento dell'incarico, saranno liquidate agli Esperti Estimatori nell'ambito delle Procedure Esecutive Immobiliari pendenti presso il Tribunale di Chieti – nonché, per quanto compatibili, per le Procedure Concorsuali ed in genere per tutte le attività liquidatorie relative a beni immobili in giudizi iscritti presso il Tribunale di Chieti - secondo le seguenti modalità, in condizioni standard.

ART.1) MISURA DEGLI ONORARI:

<p>1.a – Accertamento della consistenza fisica e catastale dei beni, compresa l'acquisizione della planimetria catastale: <i>(onorario ex art.4 L.n.319/1980 e s.m.i. - per un massimo di n.4 vacanze al giorno)</i></p>	<p>Per fabbricati, terreni esclusi</p>
<p>1.b – Acquisizione e relativa verifica dei dati delle pratiche edilizie svolte, presso l'UTC (titoli abilitativi, progetti, agibilità, richiesta ed ottenimento certificato di destinazione urbanistica, ecc.): <i>(onorario ex art.12 comma 1 D.M. 30 maggio 2002)</i></p>	<p>Per ogni fabbricato diverso e per ogni certificato di destinazione urbanistica da un minimo di € 145,12 ad un massimo di € 970,42</p>
<p>1.c - Accesso presso enti pubblici che non siano l'Amministrazione Comunale per la verifica di specifiche prescrizioni ed autorizzazioni (es. Genio Civile, Vigili del Fuoco, AUSL, Soprintendenze, etc.): <i>(onorario ex art.4 L.n.319/1980 e s.m.i. - per un massimo di n.4 vacanze al giorno)</i></p>	<p>Per ogni ufficio interessato, sempre nel rispetto delle quattro vacanze al giorno a prescindere dal numero degli uffici raggiunti</p>

<p>1.d - Accesso presso i pubblici uffici per verifica esistenza di contratti di concessione in godimento registrati e acquisizione degli stessi in copia: <i>(onorario ex art.4 L.n.319/1980 e s.m.i. - per un massimo di n.4 vacanze al giorno)</i></p>	<p>Per il tempo impiegato</p>
<p>1. e - Redazione di autonoma planimetria di unità immobiliare previo rilievo metrico, compresi altresì eventuali rilievi topografici, ecc; <i>(onorario ex art.12 comma 2 D.M. 30 maggio 2002)</i></p>	<p>Per ogni planimetria o rilievo topografico, ecc. da un minimo di € 145,12 ad un massimo di € 970,42</p>
<p>1.f - Acquisizione del titolo di provenienza del diritto pignorato: <i>(onorario ex art.4 L.n.319/1980 e s.m.i. - per un massimo di n.4 vacanze al giorno)</i></p>	<p>Per il tempo impiegato</p>
<p>1.g - Criteri di formazione Lotti e formazione degli stessi: <i>(onorario ex art.4 L.n.319/1980 e s.m.i. - per un massimo di n.4 vacanze al giorno)</i></p>	<p>Per il tempo impiegato</p>
<p>1.h - Indicazione del regime patrimoniale del debitore esecutato ed eventuale acquisizione dell'estratto di matrimonio, oppure del regime IVA ed eventuale acquisizione della visura camerale con accesso presso i pubblici uffici, con: <i>(onorario ex art.4 L.n.319/1980 e s.m.i. - per un massimo di n.4 vacanze al giorno)</i></p>	<p>Per il tempo impiegato</p>
<p>1.i - Indicazione di formalità pregiudizievoli, vincoli, servitù ed oneri/spese di natura condominiale, compresa acquisizione presso gli Amministratori di condominio degli estratti conto di bilancio ed importi di spese di straordinaria manutenzione deliberate: <i>(onorario ex art.4 L. 319/1980 e s.m.i.-per un massimo di n. 4 vacanze al giorno)</i></p>	<p>Per il tempo impiegato</p>
<p>1.l - Predisposizione eventuali conguagli in denaro in caso di pignoramento pro-quota o indicazione di indivisibilità: <i>(onorario ex art.4 L.n.319/1980 e s.m.i. - per un massimo di n.4 vacanze al giorno)</i></p>	<p>Per il tempo impiegato</p>

<p>1.m - Compenso in caso di eventuale accesso forzoso: <i>(onorario ex art.13 D.M. 30 maggio 2002 - art.2 L.n.319/1988 – come aumento in percentuale per difficoltà di sopralluogo)</i></p>	<p>Fino al 20% dell'importo calcolato al punto 1.o</p>
<p>1.n - Redazione di computo metrico delle opere da realizzare ai fini della regolarizzazione amministrativa/edilizia dell'unità immobiliare (qualora si renda strettamente necessario): <i>(onorario ex art.11 D.M. 30 maggio 2002)</i></p>	<p>Tariffa media ponendo a base di calcolo il valore del computo</p>
<p>1.o - Stima del compendio pignorato: <i>(onorario ex art.13. comma 1, delle tabelle annesse al D.M. 30 maggio 2002, ponendo quale base di calcolo il valore finale stimato – si applica tendenzialmente il coefficiente di percentuale medio, in casi di particolare difficoltà si potrà applicare l'art.52 D.P.R. n.115/2002, specificando dettagliatamente le difficoltà incontrate)</i></p>	<p>Applicazione del coefficiente di percentuale medio</p>
<p>1.p - Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in ottemperanza, ove richiesto, al D.lgs. n.192/2005 e s.m.i. (escluso spese vive): <i>(onorario ex art.4 L.n.319/1980 e s.m.i. - per un massimo di n.4 vacanze al giorno)</i></p>	<p>Per il tempo impiegato</p>
<p>1.q - Redazione e presentazione, ove necessario, di pratiche DOCFA per accatastamenti e/o variazioni catastali (escluso spese vive): <i>(onorario ex art.4 L.n.319/1980 e s.m.i. - per un massimo di n.4 vacanze al giorno)</i></p>	<p>Per il tempo impiegato</p>
<p>1.r - Redazione e presentazione, ove necessario, di pratiche PREGEO per frazionamenti e/o inserimenti in mappa di fabbricati (escluso spese vive): <i>(onorario ex art.4 L.n.319/1980 e s.m.i. - per un massimo di n.4 vacanze al giorno)</i></p>	<p>Per il tempo impiegato</p>


 GB
 Hany.


ART. 2) MISURA DELLE INDENNITA' DI VIAGGIO E DI SOGGIORNO:

Le indennità di viaggio e di soggiorno spettano agli ausiliari del Magistrato alla stregua dei dipendenti statali (art.55 D.P.R. n.115/2002), equiparati ai dirigenti di seconda fascia (art.15 D.lgs. n.165/2001).

ART. 3) MISURA DELLE SPESE DI VIAGGIO:

Sarà riconosciuta una indennità chilometrica ragguagliata ad 1/5 del prezzo di un litro di benzina super per km., vigente per tempo. I viaggi dovranno essere elencati singolarmente intendendo la sede del proprio studio tecnico come luogo di partenza e destinazione, se solo andata o andata e ritorno, i km percorsi, e la motivazione del viaggio (ad es. sopralluogo, recupero titoli edilizi presso sede del Comune etc., art.8 L.n.417/1978).

ART. 4) SPESE SOSTENUTE PER L'ADEMPIMENTO DELL'INCARICO:

Tutte le spese necessarie allo svolgimento dell'incarico (quali spese postali, diritti erariali, visure, etc.) saranno rimborsate se debitamente elencate e documentate. Non sono ammessi "rimborsi forfettari" per spese uso strumentazione ufficio, fax, telefono, etc.

ART. 5) NOTE OPERATIVE

5.a - Nel decreto di nomina dell'Esperto del Giudice sarà a questo riconosciuto un congruo fondo spese in acconto che copra ampiamente le spese prevedibili – comprese quelle di eventuali ausiliari – sotto condizione di non inizio delle operazioni peritali;

5.b - L'Esperto del Giudice nella redazione dell'istanza di liquidazione delle proprie spettanze si atterrà ai criteri fissati nel presente protocollo d'intesa. L'istanza dovrà contenere espressa dichiarazione dell'Esperto di rispondenza ai criteri fissati nel presente protocollo d'intesa;

5.c - Gli onorari di cui ai punti da 1.a) a 1.n) e da 1.p) a 1.r) saranno riconosciuti nella misura del 100% già in sede di prima liquidazione, mentre per i soli onorari di cui al punto (1.o) riferiti unicamente alle sole Procedure di Esecuzione Immobiliare, sarà riconosciuto un primo acconto pari al 50% dell'onorario calcolato ponendo come base l'importo stimato; per le voci liquidate a vacanze si dovrà sempre considerare una sola prima vacanza una tantum, e per ciascun incarico e/o indagine il Magistrato non potrà liquidare più di quattro vacanze al giorno, salve le eccezioni espressamente previste (*Circolare 15 marzo 2006 del Ministero della Giustizia – Razionalizzazione e contenimento delle spese di giustizia*);

5.d - L'onorario di cui al punto 1.o) sarà calcolato ponendo come base di calcolo l'importo

stimato quale somma degli importi stimati dei singoli beni nei casi in cui questi abbiano analoghe caratteristiche ed ubicazione. In caso in cui diversi beni abbiano caratteristiche ed ubicazione differenti l'onorario di cui al punto 1.o) sarà applicato per ogni bene. Si definiscono beni aventi caratteristiche differenti, quelli diversi per tipologia edilizia (abitazione, capannone, ufficio, autorimessa, etc.), si definiscono diversi per ubicazione quando collocati in Comuni distinti, oppure nel medesimo Comune, ma in zone OMI diverse;

5.e - Rimane la possibilità per l'Esperto di segnalare i casi in cui l'opera ha presentato caratteri di eccezionale importanza, complessità e difficoltà, nel qual caso potrà accordarsi un aumento percentuale *ex art.52 D.P.R. n.115/2002* sugli onorari a percentuale. L'eccezionale valore del bene stimato, se superiore al limite massimo di liquidazione *ex art.13 D.M. 30 maggio 2002* di almeno il doppio, e cioè superiore a € 1.032.913,80, anche se riguardante una pluralità di immobili seppur omogenei, rappresenta motivo di maggiorazione;

5.f - L'aumento degli onorari fissi e variabili sino al 20%, *ex art.51, comma 2, D.P.R. n.115/2002*, è subordinato alla dichiarazione di urgenza del Magistrato, da rendersi con decreto motivato, al momento del conferimento dell'incarico e non durante il suo svolgimento o dopo la sua conclusione (*Circolare 15 marzo 2006 del Ministero della Giustizia - Razionalizzazione e contenimento delle spese di giustizia*);

5.g - L'emissione del decreto di liquidazione dovrà avvenire entro 30 gg. dalla trasmissione dell'istanza di liquidazione dell'Esperto, redatta in base ai criteri del presente protocollo d'intesa.

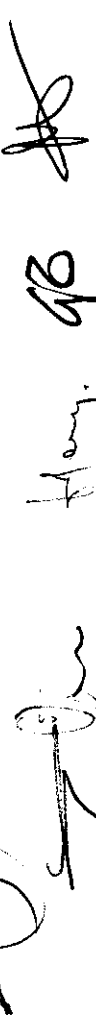
5.h - Ai soli fini del calcolo dell'onorario, quando i lotti di vendita sono costituiti da singoli beni accessori quali posti auto, cantine, ripostigli, box auto, aventi la medesima ubicazione, ogni 5 dei suddetti beni si considerano convenzionalmente pari un lotto.

5.i - Nella liquidazione degli onorari previsti nel punto 1.o), precisamente onorario *ex art.13, comma 1, delle tabelle annesse al D.M. 30 maggio 2002*, sono riconosciute all'esperto stimatore le seguenti attività, già disposte dall'*art.173 bis disp. att. c.p.c.*, come modificato e integrato dall'*art.14 D.L. 27 giugno 2015, n.83, convertito, con modificazioni, nella Legge 6 agosto 2015 n.132*:

1) controlli, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'*art.567, comma 2, c.p.c.*, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante gli atti mancanti o inidonei (*ex art.173 bis, comma 2, disp. att. c.p.c.*);

2) identifichi e descriva il bene pignorato con i confini ed i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento (*ex art.173 bis, comma 1, n.1 e n.2, disp. att. c.p.c.*);

3) verifichi lo stato di possesso del bene pignorato, con l'indicazione, se occupato da terzi,



del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento (*ex art.173 bis*, comma 1, n.3, disp. att. c.p.c.);

4) accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene stesso che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dello stesso o i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico (*ex art.173 bis*, comma 1, n.4, disp. att. c.p.c.);

5) accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (*ex art.173 bis*, comma 1, n.5, disp. att. c.p.c.);

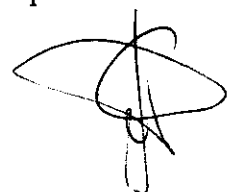
6) accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (*ex art.173 bis*, comma 1, n.6, disp. att. c.p.c.);

7) controlli, in caso di opere abusive, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. n.380/2001 e gli eventuali costi per la stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6, della Legge n.47/1985, ovvero dell'art.46, comma 5, D.P.R. n.380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (*ex art.173 bis*, comma 1, n.7, disp. att. c.p.c.);

8) verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione per tali pesi, ovvero, che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli (*ex art.173 bis*, comma 1, n.8, disp. att. c.p.c.);

9) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'importo di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ed il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (*ex art.173 bis*, comma 1, n.9, disp. att. c.p.c.);

10) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento ed attualmente vigenti, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, dei vincoli opponibili, anche derivanti da contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione al coniuge, dei costi di sanatorie o affrancazioni (art.568 c.p.c. e *ex art.173 bis*, disp. att. c.p.c.).



ART. 6) CASI PARTICOLARI

6.a - In caso di particolari accertamenti o verifiche sugli immobili di cui l'Esperto ritenga necessario od opportuno lo svolgimento con l'ausilio dell'attività di altri prestatori d'opera (figure professionali specifiche e diverse dall'Esperto) dovrà fare preventiva e separata istanza di autorizzazione al Giudice affinché sia autorizzata la spesa (*Circolare 15 marzo 2006 del Ministero della Giustizia – Razionalizzazione e contenimento delle spese di giustizia*).

6.b - In tal caso l'Esperto indicherà preventivamente anche i relativi costi separati tra onorario e spese, nonché l'eventuale preventivo di un esperto ausiliario (qualora fosse necessario).

6.c - Se autorizzata tale prestazione sarà liquidata come preventivamente autorizzata;

6.c.1 - In caso di chiusura anticipata, estinzione o conversione della procedura dopo che l'Esperto abbia depositato il proprio elaborato peritale, i compensi di cui ai punti da 1.a) a 1.n) e da 1.p) a 1.r), se svolti, saranno liquidati per intero, mentre il compenso di cui al punto 1.o) sarà liquidato per intero ponendo come base di calcolo l'importo stimato e liquidato al 100% ovvero, se inferiore, il prezzo base dell'ultimo esperimento di vendita (*cf. Corte Costituzionale sent. n.90/2019*);

6.c.2 - In caso di chiusura anticipata, o estinzione della procedura prima che l'Esperto abbia depositato il proprio elaborato peritale, la prestazione fornita dall'esperto sarà liquidata con onorario calcolato sulla base delle prestazioni dai punti effettivamente svolte dall'esperto su istanza motivata con deposito dei documenti comprovanti l'attività svolta ed i giustificativi di spesa.

6.d - La concessione di proroghe per l'espletamento dell'incarico è subordinata al verificarsi di fatti sopravvenuti e non imputabili all'ausiliario. Il mancato rispetto del termine stabilito o prorogato per l'espletamento dell'incarico, oltre ad impedire la liquidazione di vacanze per il periodo successivo alla scadenza, impone la riduzione di 1/3 degli onorari comunque determinati (*art.52 D.P.R. n. 115/2002*).

NB: si fa presente che, per l'importo liquidato a vacanze, qualsiasi sia l'attività prestata:

- a) Sarà riconosciuta solo una prima vacanza del valore di € 14,68 per incarico;
- b) La vacanza è di due ore;
- c) Il Giudice non può liquidare più di quattro vacanze al giorno per ciascun incarico;
- d) Non saranno riconosciute vacanze per i giorni festivi.

Non sarà pertanto possibile liquidare più di n.4 (quattro) vacanze al giorno anche in caso, ad esempio, di accesso a più uffici o di molteplici attività indicate nei punti di cui sopra, se compiute nella stessa aggiornata.

I CTU devono indicare le giornate nelle quali hanno lavorato e le vacanze richieste per ciascun giorno (es: dal 15.1.2020 al 22.1.2020: n.4 vacanze per giorno per totali n.42 (vacazioni)).

Chieti, 18 gennaio, 2021.

Tribunale di Chieti

Presidente Dott. Guido CAMPLI

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Chieti

Presidente Geom. Claudio BOTTONE



Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Chieti

Presidente Arch. Massimiliano CARACENI

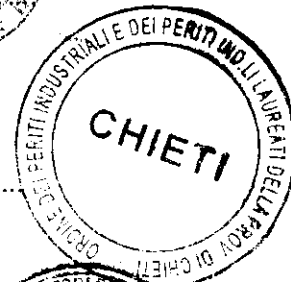
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti

Presidente Ing. Giuseppe TOTARO



Ordine dei Periti Industriali e Periti Ind. Laureati della Provincia di Chieti

Presidente Per. In. Leonardo DI LORENZO



Ordine degli Agronomi e Forestali della Provincia di Chieti

Presidente Dottore Agronomo Giuseppe PUGLIESE

