

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

SEZIONE CIVILE

SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: criteri generali per la liquidazione dei compensi agli esperti incaricati della stima degli immobili pignorati e delle operazioni di carattere tecnico preordinate alla vendita – NUOVE DISPOSIZIONI

A seguito della modifica dell'art. 161 disp. att. c. p. c., cui la Legge n. 132/2015 ha aggiunto un terzo comma in base al 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”*, si rende opportuno verificare se ed in quale misura l'innovazione legislativa incida sui criteri generali indicati in oggetto, attualmente disciplinati dall'ordinanza-circolare del 18-3-2015.

La nuova norma si riferisce senza dubbio al compenso per l'attività di stima e per quelle accessorie di cui al successivo art. 173 bis disp. att. c. p. c., parametrize al valore del compendio stimato alla stregua dell'art. 13 del DM 30-5-2002. I quesiti che vengono ordinariamente proposti al CTU nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari, tuttavia, comprendono anche un'attività di rilievo che non è compresa nell'elenco di cui all'art. 173 bis disp. att. c. p. c. e per la quale è previsto, dall'art. 12 del DM 30-5-2002, un diverso ed ulteriore compenso non rapportato al valore stimato ma invariabilmente compreso fra un minimo di Euro 145,12 e un massimo di

Euro 970,42. I limiti introdotti dal novellato art. 161 disp. att. c. p. c. si riferiscono, perciò, soltanto al compenso di cui all'art. 13 del DM 30-5-2002, mentre il compenso ex art. 12 del DM 30-5-2002 può tuttora essere riconosciuto senza limitazioni, in aggiunta a quello, liquidato a titolo di acconto o in via definitiva, soggetto invece alle nuove disposizioni.

Pertanto, l'ordinanza-circolare del 18-3-2015 è sostituita dalle disposizioni che seguono.

Il compenso spettante al consulente nominato ai sensi dell'art. 568, ultimo comma, c. p. c. deve essere cumulativamente determinato ai sensi dell'art. 13 e, per affinità delle relative operazioni con quelle ivi previste, dell'art. 12, 2° comma, del DM 30-5-2002.

Il compenso a scaglioni previsto dall'art. 13 deve essere liquidato in via definitiva dopo la vendita, assumendo come base di calcolo il prezzo di vendita.

Nel caso in cui il prezzo di vendita risulti pari o superiore al valore di stima, il compenso a scaglioni previsto dall'art. 13 deve essere calcolato nella misura massima fissata per i primi quattro scaglioni (fino a Euro 51.645,69) e nella misura della media aritmetica fra minimo e massimo per gli scaglioni successivi. Se il prezzo di vendita dell'immobile supera di oltre la metà la cifra di Euro 516.456,00, si applicheranno per tutti gli scaglioni le misure massime.

Nel caso in cui il prezzo di vendita risulti inferiore al valore di stima, il compenso a scaglioni previsto dall'art. 13 deve essere calcolato nella misura massima fissata per tutti gli scaglioni, maggiorata ex art. 52, 1° comma, del DPR 30-5-2002 n. 115 nella misura in cui ciò si renda necessario per colmare

la differenza fra il compenso tabellare massimo ex art. 13 e la maggiore somma eventualmente liquidata a titolo di acconto sul medesimo compenso ex art. 13.

Prima della vendita deve essere liquidato al CTU un acconto sul compenso ex art. 13 che non superi i valori medi ivi stabiliti per ciascuno scaglione, parametrati al valore di stima. Detto acconto, fatto salvo il limite generale anzidetto, deve essere determinato nella misura della media aritmetica fra minimo e massimo per tutti gli scaglioni, assumendo come base di calcolo il valore catastale aggiornato, che il consulente deve documentare e riportare nella parcella con la compiuta indicazione degli importi dovuti per ogni scaglione secondo il criterio sopra stabilito nonché degli importi costituenti la media aritmetica fra minimo e massimo rapportata al valore di stima.

Il compenso di cui all'art. 12, 2° comma, del DM 30-5-2002 deve essere determinato nella misura corrispondente alla media aritmetica fra minimo e massimo.

Qualora il compenso o l'acconto complessivo risultante dalla sommatoria delle due tipologie considerate (art. 13 e art. 12) risulti inferiore alla cifra di Euro 1.000,00 al netto degli accessori, il compenso di cui all'art. 12, 2° comma, del DM 30-5-2002 deve essere aumentato in modo tale che la sommatoria dei due compensi raggiunga la cifra di Euro 1.000,00 al netto degli accessori.

Quando debbano periziarsi più immobili i due compensi sopra indicati spettano una sola volta per ognuna delle tipologie di seguito elencate e devono essere calcolati sul valore corrispondente alla sommatoria dei valori di ciascun immobile rientrante nella medesima tipologia:



- 1) abitazioni di qualunque tipo e pertinenze, ivi incluse corti e autorimesse;
- 2) locali destinati ad uso commerciale e pertinenze, ivi incluse corti e autorimesse;
- 3) stabilimenti industriali e pertinenze, ivi incluse corti e autorimesse;
- 4) terreni non legati da vincolo di pertinenzialità ad immobili rientranti nelle tipologie di cui ai numeri precedenti.

La maggiorazione prevista dall'art. 52, 1° comma, del DPR n. 115/2002 può essere riconosciuta solo quando consti che le prestazioni rese siano state di eccezionale importanza, complessità e difficoltà. L'eccezionalità deve essere adeguatamente comprovata, salvo che ricorra l'ipotesi della vendita per un prezzo inferiore al valore di stima, nel qual caso la sussistenza delle condizioni per concedere la maggiorazione entro i limiti sopra precisati è presunta. Per il compenso ex art. 13 del DM 30-5-2002 la maggiorazione prevista dall'art. 52, 1° comma, del DPR n. 115/2002 può essere liquidata solo con la liquidazione definitiva.

Quando il creditore procedente è ammesso al Patrocinio a spese dello Stato i compensi ex artt. 12 e 13 del DM 30-5-2002 non possono superare in nessun caso la media aritmetica fra minimo e massimo, neppure se la cifra risultante dalla sommatoria sia inferiore ad Euro 1.000,00, e sono liquidati, di regola, nella misura della metà di tale media, dovendosi applicare la riduzione di cui all'art. 130 del DPR n. 115/2002.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione agli ordini professionali.

Campobasso, 16-10-2015

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
D.ssa Anna Maria CALISE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
dott. Michele Russo