



**TRIBUNALE DI COMO**  
**Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari**

Si rende noto che, per effetto delle recenti modifiche di cui alla legge 132/2015, di immediata applicazione, **il giuramento dell'esperto deve essere effettuato in CANCELLERIA** (art. 569, I co. c.p.c.).

Si segnala inoltre che secondo il novellato art. 161 disp. att. c.p.c., che ha stabilito che il compenso è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita, **la liquidazione verrà fatta dal G.E. solo dopo la vendita dell'immobile.**

Si rappresenta tuttavia che tale disposizione, in quanto espressamente riferita, quale parametro per la liquidazione del compenso, al prezzo ricavato dalla vendita, non può che ritenersi **esclusivamente applicabile all'attività di stima** dell'immobile pignorato (la sola per la quale assuma rilievo, quale parametro per la liquidazione del compenso, l'importo stimato, ai sensi dell'art. 13 delle tabelle di cui al D.M. 30 maggio 2002), mentre deve escludersi che possa applicarsi alle ulteriori attività, poste in essere dall'Esperto al fine di dare risposta a tutti i quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico, e liquidabili ai sensi dell'art. 12 D.M. 30 maggio 2002.

Pertanto si invitano gli Esperti a depositare, unitamente all'elaborato peritale, **una prima notula spese** con richiesta di liquidazione dei soli compensi spettanti ai sensi dell'art. 12 D.M. 30 maggio 2002, oltre che delle spese, importi che saranno liquidati dal G.E. senza dilazione. Una volta ricevuta la comunicazione della intervenuta aggiudicazione da parte del delegato alla vendita, potrà essere depositata in cancelleria **ulteriore notula spese** per la liquidazione dei compensi spettanti ai sensi dell'art. 13 D.M. 30 maggio 2002.

Per la liquidazione dei compensi dovranno essere seguiti i criteri di cui alla seguente tabella:

**TABELLA COMPENSI ESPERTI**

**Art. 12 D.M. 30 maggio 2002**

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

1. Per verifica catastale e Visure RRII: euro 400,00 (salve verifiche eccezionalmente complesse, art. 52 citato), oltre diritti e spese vive;
2. Per verifica urbanistica: euro 200,00 (come sopra);
3. Certificazione APE (ove necessaria): fino a 200 mq euro 400,00 (in caso di dichiarazione negativa: 200,00 euro); fino a 400 mq euro 600,00;

In caso di più lotti le voci 1-2-3 son dovute per ciascuno di essi (arg. ex. Cass. 18070/2012).

Ogni ulteriore attività (frazionamenti, docfa, regolarizzazioni urbanistiche) sarà liquidata a parte, previa autorizzazione del G.E.

**Art. 1 D.M. 30 maggio 2002**

Trattandosi di operazioni rientranti nella specifica previsione normativa (art. 13 cit.), nulla può essere riconosciuto all'esperto come compenso determinato a vacanze atteso che l'art. 1, seconda parte, del D.M. 30 maggio 2002 esclude l'applicabilità del criterio residuale di liquidazione a vacanze nei casi, come quello di specie, in cui si proceda a liquidazione a percentuale sul valore del bene;

**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

Per rimborso chilometrico: 0,50 euro/km

Per spese generali: 10% sul valore di stima con tetto massimo liquidabile di euro 200,00

**Art. 13 D.M. 30 maggio 2002**

**(da esporre nella seconda notula spese da depositare dopo ricevuta la notizia della vendita)**

SCAGLIONE	IMPORTO	
Fino ad euro 25.000,00	Euro 450,00	
Da 25 mila a 50 mila	Euro 730,00	
Da 50 mila a 75 mila	Euro 930,00	
Da 75 mila a 100 mila	Euro 1.100,00	
Da 100 mila a 125 mila	Euro 1.250,00	
Da 125 mila a 150 mila	Euro 1.400,00	
Da 150 mila a 200 mila	Euro 1.600,00	
Da 200 mila a 250 mila	Euro 1.850,00	
Da 250 mila a 300 mila	Euro 2.050,00	
Da 300 mila a 400 mila	Euro 2.150,00	
Da 400 mila ed oltre	Euro 2.250,00	

**NOTE OPERATIVE:**

Rimane ferma la possibilità per il G.E. di muoversi entro lo scaglione nei casi di evidente sproporzione tra valore di stima e importo della tabella (es.: valore di stima euro 26.000,00, la liquidazione può essere inferiore ad euro 730,00).

In caso di formazione di più lotti, ai fini dell'art. 13, se ne cumula il valore laddove si tratti di beni omogenei e operazioni ripetibili (Cass. 7632/06; Cass. 6892/09), ovvero si considerano separatamente se trattasi di beni disomogenei, aventi caratteristiche autonomamente valutabili.

Rimane la possibilità per l'Esperto di segnalare i casi in cui l'opera ha presentato caratteri di eccezionale difficoltà (nella stima), nel qual caso potrà accordarsi un aumento percentuale *ex art.* 52 D.P.R. 131/2002. Si raccomanda gli Esperti di evidenziare nella richiesta di nota spese, in maniera chiara, le ragioni che giustificano

l'aumento (ad es., difficoltà di raggiungimento, particolare conformazione dell'immobile, presenza di abusi da sanare, particolari approfondimenti tecnico-urbanistici eseguiti, eccezionale valore del bene stimato, se superiore al limite massimo di liquidazione *ex art. 13 D.M. cit.*, pari ad euro 516 mila).

Si ricorda che la liquidazione accordata è omnicomprensiva (art. 29 D.M. 30 maggio 2002) e copre ogni attività peritale svolta.

### **TEMPISTICHE**

Riduzione *ex art. 52 DPR 115/2002* in caso di consegna della perizia in ritardo senza giustificato motivo.

### **IPOTESI PARTICOLARI**

In caso di chiusura anticipata della procedura ai sensi dell'art. 164 *bis* disp. att. c.p.c., 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.

In caso di chiusura anticipata o estinzione della procedura per cause diverse dalla suddetta (ad es., rinuncia, improcedibilità, etc.), non essendovi stata vendita, l'onorario spettante ai sensi dell'art. 13 D.M. cit. sarà conteggiato ai minimi avuto riguardo al valore stimato.

Attese le rilevanti novità introdotte per effetto della recente novella legislativa, si invitano i professionisti non più interessati allo svolgimento dell'attività peritale a presentare presso la Cancelleria istanza di cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

Como, 13 ottobre 2015

I GG.EE.

Dott.ssa Paola Parlati

Dott. Alessandro Petronzi