**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

Esecuzioni immobiliari

I Giudici dell’esecuzione,

al fine di uniformare il più possibile i criteri di liquidazione del compenso dei periti, nominati esperti stimatori nelle procedure esecutive e tenuti alla redazione della perizia ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., invitano i periti stimatori ad uniformarsi alle seguenti linee guida e ad adottare specificatamente il seguente modello di istanza di liquidazione (da depositare come allegato alla perizia, come indicato nelle prescrizioni per il deposito telematico inserite nell’accettazione incarico).

Si precisa che:

* Eventuali necessità di proroga nel deposito della perizia vanno richieste prima della scadenza e motivate ragioni da dedurre specificatamente.
* Nella liquidazione il G.e. tiene conto anche della solerzia nell’evasione dell’incarico, pertanto il G.e. resta libero di non seguire i seguenti criteri ed effettuare le relative decurtazioni, come previste dall’art. 52 del d.p.r. 115/2002, quando il perito evada il proprio compito con ritardo non giustificabile.
* La liquidazione seguirà il criterio delle VACAZIONI nei seguenti casi: nei casi di estinzione o chiusura anticipata della procedura prima che sia stata depositata la relazione peritale (in caso di rinuncia agli atti ad esempio); nei casi di perizia integrativa e solo quando l’integrazione non derivi da omissioni o incompletezza rinvenibili nella relazione depositata rispetto al quesito assegnato; nel caso di peculiare e specifica attività di accatastamento, docfa, e in genere di regolarizzazione, effettuata a seguito di autorizzazione del Giudice. In tale caso le vacazioni vanno calcolate, in ossequio al dato normativo, con riferimento alle ore che sono state strettamente necessarie per l’espletamento dell’incarico. Non possono riconoscersi più di quattro vacazioni al giorno considerando che ogni vacazione corrisponde a due ore di lavoro.

Dott.ssa Daniela Angelozzi

Dott.ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro

**ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DELLO STIMATORE**

R.g.e. n.

Tribunale di Caltagirone

Oggetto: Istanza di liquidazione per perizia immobiliare

* depositata il ….
* accettazione incarico del…

Il sottoscritto , con studio in , Via , nominato esperto stimatore per la procedura in epigrafe, in seguito all’attività svolta per la redazione della perizia immobiliare, che è consistita in:

DESCRIZIONE DELLE PRESTAZIONI

***(Inserire/eliminare quando ne ricorre il caso)*** Acquisizione dei documenti, compilazione modulo per giuramento in via telematica ed invio. Esame degli atti depositati dal creditore procedente e dagli intervenuti. Accesso presso il Comune per la verifica progettuale ed urbanistica, l'Agenzia delle Entrate per la verifica della presenza di locazioni, l’Agenzia delle Entrate-Territorio di , Servizio Conservazione Catasti per l’acquisizione di planimetria catastale e per verifiche catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare per la verifica degli atti e delle trascrizioni pregiudizievoli e delle ipoteche, il Tribunale di per la verifica dell’esistenza di procedimenti giudiziari. Acquisizione di documentazione relativamente ai punti precedenti. Richiesta certificato destinazione urbanistica e ritiro dello stesso. Contatti con l’Amministrazione Condominiale del fabbricato dove il bene è ubicato per la verifica dell’esistenza di debiti condominiali. Contatti con il custode nominativo per definire il sopralluogo. Accesso in loco. Verifica dell’immobile. Rilievi metrici. Rilievi fotografici. Ricerca di mercato. Verifica dei beni comparabili. Acquisizione degli atti di compravendita di tali beni e di altra documentazione necessaria per la stima. Calcolo delle superfici di tutti i beni. Verifica dei rapporti mercantili. Determinazione congruità canone. Compilazione della relazione di stima e sua dattilografia. Redazione di documentazione fotografica. Redazione di elaborato grafico. Compilazione della specifica e sua dattilografia. Redazione di schema riassuntivo. Fascicolazione della perizia. Invio della copia della perizia immobiliare all’esecutato ed ai creditori. Trasferimento dei dati, fotografie e planimetrie in formato per l’invio telematico. Compilazione della busta telematica d’invio e deposito della perizia immobiliare.

**CHIEDE**

alla S.V. di voler provvedere alla liquidazione dei compensi relativi all’incarico svolto, tenendo conto del valore, della difficoltà, della completezza, della puntualità del deposito, secondo le seguenti voci (compensi in via definitiva, compensi in via provvisoria, spese):

**COMPENSI IN VIA DEFINITIVA**

**1) COMPENSI CONFORMITA’ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA**

Per indagini catastali, verifica della conformità ed acquisizione planimetria; Per indagini presso gli Uffici tecnici comunali, verifica dei progetti, condono edilizio ed abitabilità e calcolo relativi costi.

***(N.B.: La liquidazione per attività specifica di accatastamento, docfa, e in genere eseguite regolarizzazioni sarà liquidata a parte, laddove autorizzata dal Giudice)***.

Onorari in base all'art. 12 c. 1 della tabella allegata al D.M. 30.05.02:

1. onorario minimo €. 145,12
2. onorario massimo €. 970,42

**Di regola**: Euro 500,00, salva specifica motivazione che va dettagliatamente descritta dal perito, offrendo anche documentazione a conforto.

Nel caso di più beni pignorati, specificare il numero dei beni e se gli stessi sono contigui, se fanno parte di un’unica palazzina e ogni altro elemento idoneo a spiegare se l’attività di verifica si è svolta in modo unitario o se ha avuto oggetto, per caratteristiche autonome, ogni bene nella sua individualità.

Laddove l’attività, per contiguità e omogeneità delle caratteristiche del beni ed analogia delle verifiche svolte, sia stata unitaria, verrà riconosciuto un unico compenso, pari ad euro 500,00.

Se l’attività di ricerca si è svolta, a seguito delle caratteristiche diverse dei beni, della loro distanza, in modo diverso per ogni bene pignorato, verrà riconosciuta la somma di euro 500,00 moltiplicata per il numero dei beni.

Se – specie per vicinanza dei beni o appartenenza a medesimo complesso immobiliare – solo alcune attività di ricerca hanno impegnato il perito in modo autonomo e differente rispetto alle attività sugli altri beni, verrà riconosciuto un aumento di euro 50,00 per ciascun bene pignorato.

**2) COMPENSI PER INDAGINI E ATTIVITA’ VARIA**

Per verifica della proprietà o di altro diritto reale in capo all’esecutato; verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c. e compilazione in accordo con il custode della scheda sintetica degli immobili; ricerca della documentazione (es. regime legale, comproprietari) presso i pubblici uffici, presso l’Agenzia delle Entrate e Entrate-Territorio per la verifica di contratti di locazione, servitù, gravami vari, ecc.; verifica della congruità di eventuale canone di locazione; per contatti con l’Amm.ne condominiale per la verifica di oneri condominiali; accertamenti presso il Tribunale di per la verifica dell’esistenza di procedimenti giudiziari; partecipazioni alle udienze nonché alle quelle per rendere chiarimenti che fossero necessari; eventuale stesura del progetto divisionale o di un progetto di separazione in natura; predisposizione e confezionamento della perizia, della perizia con nomi omessi; invio telematico della relazione nel fascicolo della procedura; invio alle parti.

Onorari a vacazioni, trattandosi di attività varie e comunque necessarie per redazione perizia.

**Di regola**: Euro 300,00 (in quanto riconosciuti necessari di regola giorni di lavoro da 10 a 15), salva specifica motivazione che va specificatamente e dettagliatamente descritta dal perito, offrendo anche documentazione a conforto.

Nel caso di più beni pignorati, specificare il numero dei beni e se gli stessi sono pervenuti al debitore per unico titolo di proprietà o per titoli diversi; se fanno parte del medesimo condominio o di condomini diversi, se sugli stessi insistono diversi contratti di locazione e in generale indicare ogni elemento da cui poter desumere che l’attività di ricerca svolta sia stata unica o plurima per i beni.

Se l’attività di ricerca è stata pressoché identica per tutti i beni pignorati, verrà riconosciuta un unicum, pari ad euro 300,00.

Se l’attività di ricerca si è svolta per ogni bene pignorato in modo diverso, verrà riconosciuta la somma di euro 300,00 moltiplicata per il numero dei beni.

Se solo alcune attività di ricerca hanno impegnato il perito in modo autonomo e differente rispetto alle attività sugli altri beni, verrà riconosciuto un aumento di euro 50,00 per ciascun bene pignorato.

**3) REDAZIONE E CERTIFICAZIONE APE** (ove necessaria):

- Euro 200,00: per immobili fino a 100 mq

- Euro 300,00: per immobili fino a 200 mq

- Euro 400,00: per immobili fino a 300 mq

- Euro 500,00: per immobili fino a 400 mq

- Euro 600,00: per immobili con mq ulteriori

Nel caso sia redatta per più beni, specificare per ognuno il relativo valore.

**4)** **SPESE IMPONIBILI I.V.A.**

1. Spese di viaggio €

Verranno liquidate sulla base del trattamento previsto per i dipendenti statali. Il costo chilometrico ritenuto ammissibile è pari a 1/5 del costo della benzina al litro per cui circa 0,30 euro al chilometro. Il perito indica con attenzione e specificità il numero di viaggi, il luogo di partenza e quello di destinazione, con indicazione chilometrica della distanza, effettuando quindi la moltiplicazione per il coefficiente dello 0,30.

Tale criterio può essere adeguato prevedendo che le spese di viaggio siano rimborsabili applicando le tariffe ACI; in tale caso l’esperto, oltre al numero di viaggi, al luogo di partenza e a quello di destinazione, ai chilometri percorsi, dovrà indicare anche la tipologia di vettura utilizzata e allegare la relativa tabella ACI. Non sono rimborsabili le spese per e da il Tribunale ne' viaggi effettuati con trasporti non giustificati della natura dell’incarico.

1. Spese ulteriori €

(spese comunque da documentare per le quali non sia possibile giustificare il riferimento alla procedura, es. fotocopie, visure telematiche, fotografie stampate dallo stimatore, ecc.)

Per un **Totale di Euro**

**5) SPESE NON IMPONIBILI I.V.A.**

Vanno fatte oggetto di documentazione e prova specifica, da allegare alla perizia.

1. Spese postali €
2. Diritti comunali €
3. Certificato destinazione urbanistica €
4. Altri certificati €
5. Compensi ai collaboratori eventualmente autorizzati dal G.e. €

(i compensi di tali prestatori vanno comunque determinati secondo tipologia

dell’opera, ex art. 56, comma 3, d.p.r. 115/2002)

Per un **Totale** **di Euro**

**COMPENSI IN VIA PROVVISORIA**

**6) COMPENSI PER LA STIMA DEL BENE**

Onorario a percentuale, in base all’art. 13 della Tabella allegata al D.M. 30.05.02, secondo il valore di mercato del bene, quantificato in euro…

Alla luce dei seguenti valori:

SCAGLIONE IMPORTO

Fino ad euro 25.000,00 Euro 400,00

Da 25 mila a 50 mila Euro 700,00

Da 50 mila a 75 mila Euro 900,00

Da 75 mila a 100 mila Euro 1.100,00

Da 100 mila a 125 mila Euro 1.200,00

Da 125 mila a 150 mila Euro 1.300,00

Da 150 mila a 200 mila Euro 1.500,00

Da 200 mila a 250 mila Euro 1.800,00

Da 250 mila a 300 mila Euro 2.000,00

Da 300 mila a 400 mila Euro 2.100,00

Da 400 mila ed oltre Euro 2.200,00

Si ricorda che, con DL 83/2015, convertito in L. 132/2015, è stato modificato l’art. 161 disp.att. c.p.c., prescrivendo che “il compenso dell’esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall’ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima delle vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore della stima”. Pertanto, allo stato, la liquidazione potrà essere chiesta solo in via provvisoria e al 50% degli importi sopra indicati.

Il perito è perciò ammesso a chiedere la liquidazione definitiva dopo la vendita del bene, laddove tra il compenso liquidato in via provvisoria e quello da liquidarsi sulla base del prezzo ricavato dalla vendita vi sia effettiva differenza.

Si precisa che laddove i beni pignorati siano diversi, il compenso sarà unico se si tratta di beni omogenei. Il perito determinerà allora il valore sul quale determinare il compenso ex art. 13 sulla base della sommatoria del valore di ogni bene.

Se invece i beni sono diversi per localizzazione, tipologie, caratteristiche intrinseche ed estrinseche (specie laddove si formino più lotti), il compenso andrà determinato singolarmente su ciascun bene, sulla base del valore di ognuno.

Pertanto l’importo liquidabile è pari ad **Euro…**

**CONCLUSIONI**

Con la presente istanza, lo scrivente esperto stimatore chiede pertanto alla S.V. Ill.ma la liquidazione di:

**compensi in via definitiva (VOCI 1-2-3-4-5) di:**

• **Euro …** per onorari Voce 1

• **Euro …** per onorari Voce 2

• **Euro …** per onorari Voce 3

• **Euro …** per spese imponibili Voce 4

• **Euro …** per spese non imponibili I.V.A. Voce 5

e

**in via provvisoria (VOCE 6) di:**

• **Euro …** per onorari Voce 6

**Onorari (Voce 1-2-3-6) e Spese imponibili (Voce 4) debbono essere maggiorati di contributo Cassa Previdenza ed I.V.A. nella misura di Legge**.

\*\*\*

**CHIEDE QUINDI IN SINTESI LA LIQUIDAZIONE DELLE SEGUENTI SOMME**

Previa riduzione degli acconti eventualmente già percepiti

**Euro … quale SOMMA COMPLESSIVA per onorari e spese imponibili**, Voce 1, 2, 3, 4, 6, oltre iva e cassa previdenziale.

**Euro … per spese esenti**.

Luogo e Data

Il perito stimatore