



**PROTOCOLLO DI INTESA**  
**TRA TRIBUNALE DI PRATO ED ORDINI E COLLEGI**  
**PROFESSIONALI**  
**RIGUARDANTE LA LIQUIDAZIONE DEGLI ONORARI**  
**SPETTANTI AGLI ESPERTI STIMATORI E NUOVE MODALITA'**  
**OPERATIVE DI GESTIONE DELLE ATTIVITA' PERITALI**

**Art. 1 - Inquadramento generale e scopo del Protocollo**

Il presente Protocollo ha come scopo l'adozione di linee guida condivise sui criteri e sulle modalità di richiesta e di liquidazione dei compensi spettanti agli esperti stimatori che abbiano prestato la loro opera nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari del Tribunale di Prato.

Com'è noto, il compenso liquidabile all'esperto per la stima degli immobili è regolato dal D.P.R. n. 115/2002 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia) e dal Decreto Ministeriale 30.05.2002 (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 relativo Allegato (Tabelle contenenti la misura degli onorari fissi e di quelli variabili dei periti e dei consulenti tecnici, per le operazioni eseguite su disposizione dell'autorità giudiziaria civile e penale, in attuazione dell'art. 2 della L. n. 319/1980).

Ai sensi dell'art. 49 D.P.R. n. 115/2002, agli ausiliari del magistrato spettano l'onorario, l'indennità di viaggio e di soggiorno, le spese di viaggio e il rimborso delle spese sostenute per l'adempimento dell'incarico. La medesima norma specifica che gli onorari sono fissi, variabili e a tempo.

In base poi all'art. 172 D.P.R. 115/2002 *"i magistrati e i funzionari amministrativi sono responsabili delle liquidazioni e dei pagamenti da loro ordinati e sono tenuti al risarcimento del danno subito dall'erario a causa degli errori e delle irregolarità delle loro disposizioni, secondo la disciplina generale in tema di responsabilità amministrativa"*.

Tale breve ricostruzione del quadro normativo è volta a sottolineare la particolare delicatezza dell'attività di liquidazione dei compensi dei periti, la quale può dare luogo, ove colposamente attuata in violazione alla legge, anche a responsabilità

personale del magistrato. Ne consegue che i criteri di liquidazione debbono essere necessariamente rispettosi della normativa di settore.

Ciò tuttavia non impedisce, laddove le previsioni normative lascino spazio all'applicazione di criteri discrezionalmente ragionevoli, di modulare la liquidazione secondo regole predeterminate, tali da contemperare il dettato normativo con la giusta remunerazione dell'attività prestata dall'esperto, favorendo altresì un'omogeneità nella liquidazione dei compensi e di conseguenza la prevedibilità per le parti delle spese del procedimento.

Occorre infatti tenere in considerazione che in forza dell'art. 173 disp. att. c.p.c., la stima immobiliare ha assunto finalità e contenuti che vanno oltre alla semplice indicazione del valore del bene. La relazione di stima costituisce infatti la fonte di tutte le informazioni che interessano gli acquirenti, i quali potranno accedervi attraverso i sistemi di pubblicità.

In quest'ottica, il presente Protocollo è finalizzato a rendere le liquidazioni dei compensi agli stimatori omogenee e quanto più possibile coerenti con l'effettiva attività svolta dagli stessi, tenuto conto della complessità e della varietà delle operazioni richieste dagli articoli 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.

Esso è altresì finalizzato all'individuazione di più proficue modalità operative di gestione e raccordo tra le attività svolte dagli stimatori, quelle di Cancelleria e quelle delegate ai professionisti ex art. 591 bis c.p.c..

## **Art. 2 – Compensi professionali degli esperti**

Di seguito l'indicazione concordata dell'ammontare dei compensi riconosciuti per le diverse attività previste dal Decreto Ministeriale di riferimento.

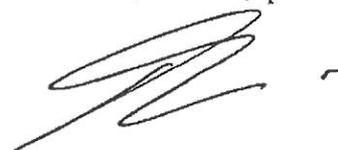
### **ONORARI**

#### **a) Stima analitica del compendio pignorato**

Onorario ex art. 13 della tabella annessa al Decreto Ministero della Giustizia 30 maggio 2002, applicando di regola la **percentuale media** e ponendo a base di calcolo il valore stimato come prezzo base d'asta (al netto delle decurtazioni comunque eventualmente adottate).

Su motivata richiesta dell'esperto, l'onorario per l'attività di stima potrà essere liquidato sulla base delle percentuali massime.

Tale onorario verrà determinato in modo distinto per ciascun lotto omogeneo di vendita. Si considerano lotti omogenei tutti i beni appartenenti alla medesima unità edilizia o facenti parte del medesimo complesso edilizio-funzionale (ad es.: appartamento, cantina e posto auto, tutti ubicati nel medesimo stabile; oppure i diversi corpi di fabbrica del medesimo complesso industriale, oppure il terreno di pertinenza del villino unifamiliare seppure alienabile separatamente o, ancora, più



appartamenti siti nel medesimo complesso immobiliare, anche costituito da palazzina distinte, c.d. super condominio). In questo caso, il valore del complesso dei beni complesso dei beni costituente la base di calcolo per l'importo degli onorari è dato dalla sommatoria del valore dei singoli lotti.

Nel caso sia stata pignorata una quota indivisa del bene, la base di calcolo è comunque da riferire all'intero valore dello stesso.

Ai sensi dell'art. 161, comma 3, disp. att. c.p.c., l'acconto in misura non superiore al 50% del compenso verrà liquidato contestualmente all'udienza di autorizzazione alla vendita. Il compenso finale verrà poi calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita, sulla base di apposita istanza da depositare in PCT.

Ove la procedura si arrestasse prima della vendita, l'esperto ha diritto al saldo sul compenso calcolato sul valore della perizia.

#### **b) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile**

Onorario ex art. 12 comma 1 della tabella allegata al Decreto Ministero della Giustizia 30 Maggio 2002 (da €. 145,12 a €. 970,42), standard €. 550,00 per ciascun lotto omogeneo di vendita (secondo le indicazioni di cui punto precedente).

Tale importo è comprensivo anche del compenso per l'attività di valutazione sintetica, speditiva e presuntiva delle opere di rimessa in pristino, in alternativa alla presentazione, se possibile, della sanatoria.

#### **c) Rilievi, sviluppo, relativi calcoli e redazione di planimetria dei beni**

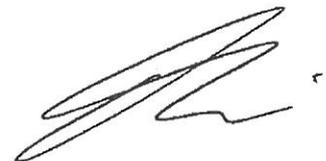
Onorario ex art. 12 comma 2 della tabella annessa al Decreto Ministero della Giustizia 30 maggio 2002 (da €. 145,12 a €. 970,42), standard €. 200,00 per ogni lotto se vengono effettuati solo rilievi ed € 400,00 nel caso di restituzione grafica con le seguenti precisazioni:

la restituzione grafica del singolo lotto deve essere redatta *ex novo*, senza l'ausilio delle planimetrie reperite dagli accertamenti svolti (catastali e/o estratti di procedimenti tecnici amministrativi), debitamente quotate e complete di tutte le informazioni necessarie (destinazione dei locali, superfici degli stessi ed altezze).

#### **d) Ulteriori incarichi**

Per tutti gli ulteriori accertamenti e verifiche, tra cui in via esemplificativa e non esaustiva:

- accertamenti e visure ipotecarie, verifica della continuità delle trascrizioni e dell'esistenza di formalità pregiudizievoli;
- accertamenti e visure catastali e verifica della conformità per le future rivendite ex L. 122/2010;



- accessi a pubblici uffici per verifica dell'esistenza di contratti di concessione in godimento registrati e acquisizione degli stessi in copia;
- acquisizione dei titoli di provenienza del bene pignorato;
- eventuale aggiornamento CDU;

onorario standard €. 250,00 (corrispondente all'incirca a 30 vacanze) per procedura (salvo che il perito alleggi comprovate ragioni che giustifichino, ai sensi dell'art. 52 d.p.r. 115/2002, l'aumento sino al doppio di tale voce di compenso).

#### **e) Incarichi di natura eventuale**

Soltanto qualora si renda necessario l'aggiornamento catastale del bene pignorato per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010, previa autorizzazione del giudice, all'esperto che vi provveda, sarà riconosciuto, per la redazione della denuncia secondo la procedura DOCFA, il compenso di €. 220,00 per ogni lotto (corrispondente a 26 vacanze), comprensivo, oltre che della u.i.u. principale, anche di eventuali accessori o pertinenze della stessa.

Se la denuncia al catasto fabbricati necessitasse di essere preceduta dall'aggiornamento, al catasto terreni, della mappa catastale, all'esperto che vi provveda sarà riconosciuto, per la redazione della denuncia di cambiamento nello stato dei terreni con allegato il relativo tipo mappale, il compenso di €. 250,00 (corrispondente all'incirca a 30 vacanze) e di €. 500,00 (corrispondente all'incirca a 60 vacanze) rispettivamente nel caso di pratica in deroga e non in deroga alla circolare n. 2/88 e s.m. e i., sempre per ogni lotto, comprensivo, oltre che della u.i.u. principale, anche di eventuali accessori o pertinenze della stessa.

Qualora si rendesse necessario procedere alla **verifica della congruità del canone di locazione**, ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.; verrà riconosciuto un onorario standard €. 200,00 per ogni singolo lotto di vendita (onorario ex art. 16 del Decreto Ministero della Giustizia 30 maggio 2002, da € 145,12 a € 970,42).

#### **SPESE**

Saranno riconosciute e liquidate le **spese di viaggio** in caso di uso del mezzo proprio, solo per spostamenti al di fuori del comune capoluogo, con le seguenti modalità:

- rimborso chilometrico pari ad €. 0,50 a km documentando la percorrenza effettivamente svolta con indicazione del luogo di partenza e di quello di arrivo; in ogni caso nei limiti dell'importo massimo di € 80,00.

Non sono rimborsabili le spese per e da il Tribunale né viaggi effettuati con trasporti non giustificati della natura dell'incarico.

Non sarà previsto il rimborso delle **spese generali** in quanto non indicate dal legislatore come spese rimborsabili ai sensi del DPR 115/2002.

Per le **spese rimborsabili ai sensi dell'art. 56 DPR 115/2002**, l'esperto dovrà presentare una nota specifica delle spese sostenute per l'adempimento dell'incarico e allegare la corrispondente documentazione.

Le spese devono essere, oltre che documentate, anche necessarie.

Non sono rimborsabili spese per eventuali collaboratori se non espressamente autorizzati dal Giudice.

Non saranno riconosciute e liquidate eventuali altre spese anche se documentate (es. fotocopie, fotografie stampate dallo stimatore, spese di cancelleria, ecc.).

A tal proposito, preso atto della mancata liquidazione delle "spese vive di copisteria" e preso atto della necessità di adeguamento generalizzato ed ormai necessaria al PCT, viene stabilito in via generale il deposito della perizia di stima esclusivamente telematico, senza la necessità di copie cartacee "di cortesia" né di c.d. (a meno che ciò non sia specificamente richiesto dal magistrato).

#### **Art. 3 – Aumento e riduzione degli onorari**

L'individuazione con il presente Protocollo di onorari standard per ogni singola attività demandata all'esperto non esclude l'applicazione dell'art. 52 d.p.r. n. 115/2002.

Pertanto, nell'ipotesi di incarichi di "eccezionale importanza e difficoltà", su istanza congruamente motivata, il Giudice valuterà l'applicazione di aumenti degli onorari sino al doppio.

Se la prestazione non è completata nel termine stabilito o prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili all'ausiliario, gli onorari a tempo non si tiene conto del periodo successivo alla scadenza del termine e per gli onorari sono ridotti di un terzo.

#### **Art. 4 – Modulo di istanza liquidazione compensi**

L'istanza di liquidazione dei compensi dovrà essere redatta su apposito modello, predisposto dagli stessi Ordini professionali ed approvato dal Tribunale di Prato unitamente al presente Protocollo.

Detto modulo, a partire dalla data di sottoscrizione del presente protocollo, sarà l'unico accettato dalla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e sarà reperibile sul sito istituzionale del Tribunale di Prato, Sezione Esecuzioni Immobiliari e sui siti internet dei relativi Ordini professionali.

L'istanza di liquidazione, compilata secondo le indicazioni sopra descritte, dovrà essere inviata esclusivamente in via telematica. La busta elettronica di invio dovrà



essere denominata "Istanza di liquidazione del compenso" o, comunque, il file dovrà recare la denominazione "Istanza di liquidazione del compenso" per essere immediatamente riconoscibile dalla Cancelleria.

I compensi verranno liquidati contestualmente all'udienza 569 c.p.c. successiva al deposito della perizia, dopo aver riscontrato la non necessità di integrazioni peritali e/o chiarimenti. La liquidazione del saldo del compenso per l'attività di stima verrà effettuata contestualmente alla sottoscrizione del decreto di trasferimento.

#### **Art. 5 – Comunicazione dell'aggiudicazione dell'immobile e della fissazione dell'udienza di distribuzione**

Il professionista delegato dovrà informare l'esperto dell'avvenuta vendita del bene e del prezzo di aggiudicazione nonché della data di fissazione dell'udienza di distribuzione ex art. 596 c.p.c. al fine di consentire all'esperto il deposito dell'istanza di liquidazione delle spettanze a saldo.

#### **Art. 6 – Particolari adempimenti dell'esperto**

Il professionista è tenuto:

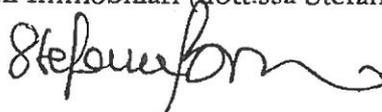
- ad attenersi puntualmente alle disposizioni dettate dal decreto di nomina e dal quesito conferito;
- entro 5 giorni dall'accettazione dell'incarico, a prendere contatto con il Custode Giudiziario per eseguire il sopralluogo congiunto presso l'immobile pignorato, nonché in generale a collaborare nell'adempimento dei rispettivi incarichi;
- a redigere la perizia rispondendo in maniera schematica, sintetica ed esaustiva a tutti i quesiti formulati;
- a depositare in PCT, 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., la perizia di stima (senza procedere al deposito della copia cartacea di cortesia), allegando alla stessa la documentazione di corredo, di cui al punto 19 del quesito, nonché gli atti di provenienza del bene;
- depositare in PCT copia della perizia con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;
- a redigere e depositare in PCT contestualmente alla perizia di stima, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;
- a depositare istanza di liquidazione secondo le specifiche disposizioni di cui ai precedenti artt. 4 e 5.

Prato li 20 giugno 2019

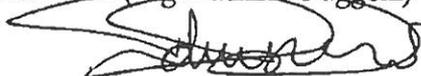
Il Presidente del Tribunale di Prato (Dott. Francesco Gratteri)



Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari (dott.ssa Stefania Bruno)



Il Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Prato (Ing. Patrizio Puggelli)



Il Presidente dell'Ordine degli Architetti di Prato (Arch. Marzia De Marzi)



Il Presidente del Collegio dei Geometri di Prato (Geom. Alessandro Pieraccini)



Il Presidente del Collegio dei Periti di Prato (Perito Alfonso Fornasini)

