

PROT. 126/2020



TRIBUNALE CIVILE DI
REGGIO CALABRIA
Sezione Fallimentare
Sezione Esecuzioni
Mobiliari e Immobiliari



ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
PROVINCIA DI
REGGIO CALABRIA



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
Provincia di
Reggio Calabria



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Reggio Calabria



Ordine dei Dottori Agronomi
e dei Dottori Forestali
Provincia di Reggio Calabria

PROTOCOLLO DI INTESA

TRA

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

E

ORDINE DEGLI INGEGNERI

ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C.

COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI

ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI

DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Denuncia di Registrazione, il 13 GEN. 2020

LIQUIDAZIONE DEGLI ONORARI SPETTANTI AGLI ESPERTI STIMATORI NELLE PROCEDURE ESECUTIVE E FALLIMENTARI

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 mobiliari e immobiliari e/o procedure fallimentari del Tribunale di Reggio Calabria.

Com'è noto, il compenso liquidabile all'esperto per la stima dei beni mobili e 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 mobiliare e 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.

Si tratta di una considerevole e complessa serie di attività, distinte fra di loro, il cui compenso non può essere ricondotto a quella di sola stima descritta nell'art. 13 del DM 30.05.2002. È quindi necessario suddividere il lavoro svolto in diverse fasi, utilizzando le tabelle previste dai vari articoli del D.M. prima citato.

Inoltre, nel corso delle operazioni peritali, l'esperto svolge spesso una serie di adempimenti che in parte possono essere inquadrati nell'ambito delle consulenze ma, in parte, attengono alle attività squisitamente **libero-professionali**.

Infatti, alcune delle attività previste richiedono l'operato di un tecnico che deve essere abilitato all'esercizio della professione e che, di conseguenza, si assuma delle responsabilità più ampie, nei confronti di ulteriori soggetti e istituzioni, oltre che nei confronti del Tribunale.

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.

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

2.1 Stima analitica del compendio immobiliare e/o mobiliare

L'onorario relativo alle operazioni di pura stima del compendio mobiliare e/o immobiliare vanno compensate con riferimento all'art. 13 della tabella annessa al **Decreto Ministero della Giustizia 30 maggio 2002**, ponendo a base di calcolo il **valore di mercato stimato al lordo delle decurtazioni comunque eventualmente adottate**, riportando in sede di parcella la tabella con la determinazione dei **valori minimo, medio e massimo** e proponendo all'Ill.mo Giudice l'onorario che si ritiene più consono all'attività di stima svolto.

Tale onorario verrà determinato in modo distinto per ciascun "**compendio immobiliare omogeneo**". Dove per compendio immobiliare omogeneo si considera l'insieme di immobili con caratteristiche analoghe, laddove si configuri un accertamento in parte ripetitivo, ovvero 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 aventi caratteristiche analoghe (dimensioni, caratteristiche intrinseche, ecc.)]. In questo caso, il valore del complesso dei beni costituente la base di calcolo per l'importo degli onorari è dato dalla sommatoria del valore delle singole unità immobiliari.

Nel caso si esegui la stima della quota indivisa di un bene immobile, la base di calcolo è comunque da riferirsi all'intero valore dello stesso.

Nel caso in cui il compendio immobiliare stimato abbia un valore di stima inferiore a quello minimo indicato nell'art. 13 della tabella annessa al Decreto Ministero della Giustizia 30 maggio 2002 (€ 5.164,58), all'esperto stimatore è dovuto un compenso non inferiore ad € 250,00.

Inoltre:

- 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.

2.2 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del compendio immobiliare

L'onorario relativo alle operazioni di verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile vanno compensate con riferimento all'art. 12 comma 1 della tabella allegata al **Decreto Ministero della Giustizia 30 maggio 2002**, che prevede un onorario compreso da € 145,12 a € 970,42. **In condizioni standard può considerarsi un compenso pari a € 600,00 per ciascun**

compendio immobiliare omogeneo (compendio immobiliare omogeneo secondo le indicazioni di cui al punto precedente).

Tale importo deve ritenersi 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.

2.3 Rilievi, sviluppo e redazione di planimetria del compendio immobiliare

L'onorario relativo alle operazioni di rilievo dell'immobile vanno compensate con riferimento all'art. 12 comma 2 della tabella allegata al Decreto Ministero della Giustizia 30 maggio 2002, che prevede un onorario compreso da € 145,12 a € 970,42. **In condizioni standard può considerarsi un compenso pari a € 450,00 per ciascuna unità immobiliare rilevata compresa eventuali pertinenze di ridotte dimensioni**, onorario che prevede anche la restituzione grafica dell'immobile, 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 c/o estratti di procedimenti tecnici amministrativi), debitamente quotate e complete di tutte le informazioni necessarie (destinazione dei locali, superfici degli stessi ed altezze).

2.4 Ulteriori attività di accertamento e verifica del compendio immobiliare

Per tutti gli ulteriori accertamenti e verifiche necessari per dare compiuto seguito ai quesiti posti dal Giudice, tra cui in via esemplificativa e non esaustiva:

- controllo documenti depositati ex art. 567 c.p.c.;
- 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;
- acquisizione del certificato di destinazione Urbanistica del bene;
- verifica dell'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;

Per tale attività può considerarsi un compenso compreso tra 60 e 100 vacazioni (in relazione agli accertamenti effettivamente espletati), ferma restando la possibilità che il perito alleggi comprovate ragioni che giustifichino il riconoscimento di un compenso maggiore.

2.5 Supporto Tecnico del Consulente nelle operazioni di inventario dei beni mobili

Soprattutto nelle procedure fallimentari, il perito esperto si trova spesso a dover eseguire operazioni di inventario dei beni mobili facenti capo alla società fallita. L'onorario relativo a tale tipologia di operazioni andrà necessariamente compensato a vacanza con riferimento all'art. 1 della tabella allegata al Decreto Ministero della Giustizia 30 maggio 2002, che stabilisce l'importo di € 14,68 per la prima vacanza e € 8,15 per ciascuna delle vacanze successive.

2.6 Incarichi di natura libero-professionale relativi al compendio immobiliare

Per tutte quelle attività di natura **libero-professionale** richieste all'Esperto Stimatore in cui è necessaria l'abilitazione all'esercizio della professione e che, di conseguenza, prevede anche un'assunzione di responsabilità nei confronti di ulteriori soggetti e istituzioni, si determina quanto segue:

2.6.1 Certificazione APE

Nel caso si renda necessaria la redazione della Certificazione APE compresa la trasmissione presso gli uffici competenti, **in condizioni standard può considerarsi un compenso pari a € 250,00 per ciascuna unità immobiliare oggetto di studio e certificazione.**

Nell'ambito della stessa procedura può considerarsi una riduzione:

- pari al **15%** quando le unità immobiliari per cui si esegue studio e redige certificazione sono superiori a 5;
- pari al **25%** quando le unità immobiliari per cui si esegue studio e redige certificazione sono superiori a 10;

2.6.2 Denuncia o Variazione Catastale dei beni

In caso di necessità di procedere alla Denuncia o Variazione Catastale dei beni facenti parte del compendio pignorato, deve prevedersi l'onorario standard calcolato sulla base del seguente schema:

ATTIVITÀ		Onorario
1	Redazione Tipo Mappale	€ 800,00
2	Redazione fusione/frazionamento terreni per la prima particella	€ 800,00
	per ogni particella dopo la prima	€ 150,00
3	Accatastamenti (docfa):	
	appartamenti di ordinaria entità	€ 300,00
	ville e villini	€ 600,00
	opifici	€ 800,00
	Altre destinazioni da valutarsi di volta in volta per similitudine alle precedenti	€
4	Redazione Elaborati planimetrici	€ 400,00

2.6.3 Altre prestazioni professionali

Per tutte le altre attività richieste al Consulente e/o Perito Esperto in cui sono previste attività libero-professionale [a titolo semplificativo e non esaustivo: pratiche edilizie (SCIA, CILA DIA, etc), progetti di divisione e/o fusione, progetti di adeguamento impiantistico, etc.] **le prestazioni dovranno essere compensate secondo le tariffe professionali di cui al D.M. 140/2012** (Regolamento recante la determinazione dei parametri per la liquidazione da parte di un organo giurisdizionale dei compensi per le professioni regolarmente vigilate dal Ministero della Giustizia, ai sensi dell'articolo 9 del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27.), applicando agli onorari così determinati una percentuale di **ribasso/sconto fissa pari al 35%**.

La richiesta di corresponsione dei predetti onorari da parte del Consulente e/o Perito Esperto dovrà essere accompagnata da apposita parcella di determinazione, stilata secondo D.M. 140/2012 e, su esplicita richiesta dell'autorità giudiziaria, vistata dall'Ordine Professionale.

SPESE

Le spese da riconoscere al Consulente e/o Perito Esperto vengono distinte nelle due seguenti categorie:

- Spese documentate;
- Spese non documentabili;

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 dell'obbligo dell'invio telematico della Consulenza al P.C.T., viene stabilito in via generale il deposito della perizia di stima esclusivamente telematico, senza la necessità di copie cartacee "di cortesia" né di cd/dvd (a meno che ciò non sia specificamente richiesto dal Giudice).

➤ Spese documentate

Esse sono interamente rimborsate se supportate da idonea documentazione e se inerenti alle attività necessarie all'espletamento dell'incarico (spese postali, diritti di segreteria, marche da bollo, diritti di accesso agli atti e di produzione di copie, visure catastali, visure ipotecarie, spese autostradali o di trasporto con mezzi pubblici, ecc.).

➤ Spese non documentabili

Esse sono rimborsabili se inerenti alle attività necessarie all'espletamento dell'incarico.

Al Consulente e/o Perito Esperto saranno riconosciute e liquidate le spese di viaggio in caso di uso del mezzo proprio, con le seguenti modalità:

- rimborso chilometrico per l'utilizzo del mezzo proprio (sopralluoghi, accertamenti presso pubblici uffici): calcolo a km in misura di 1/5 del prezzo medio del carburante.
- documentando la percorrenza effettivamente svolta con indicazione del luogo di partenza e di quello di arrivo;
- non sono rimborsabili le spese "per e da" il Tribunale, né viaggi effettuati con trasporti non giustificati della natura dell'incarico.

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.

I casi in cui è riconoscibile l'aumento previsto dall'art. 52 D.P.R. n. 115/2002, in via esemplificativa e non esaustiva, possono essere i seguenti:

- il caso in cui l'opera presenta carattere di eccezionale difficoltà (difficoltà di raggiungimento, particolare conformazione dell'immobile, presenza di abusi da sanare, particolari approfondimenti tecnico urbanistici eseguiti dal Consulente, ecc.);
- eccezionale valore del compendio mobile/immobiliare stimato, superiore a € 516.456,90, limite massimo previsto dall'art. 13 della tabella allegata al Decreto Ministero della Giustizia 30 maggio 2002.

ART. 4 — MODULO DI ISTANZA LIQUIDAZIONE COMPENSI

L'istanza di liquidazione dei compensi dovrà essere redatta su apposito modello, predisposto ed approvato dal Tribunale di Reggio Calabria unitamente al presente Protocollo.

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

L'istanza di liquidazione, compilata secondo le indicazioni descritte negli articoli che precedono, dovrà essere inviata esclusivamente in via telematica.

Per le PROCEDURE ESECUTIVE 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 all'emissione del decreto di trasferimento e il relativo pagamento sarà a carico della procedura.

Per le PROCEDURE FALLIMENTARI i compensi verranno liquidati dopo l'acquisizione del parere di congruità espresso dal Curatore Fallimentare.

ART. 5 — ESTINZIONE DELLA PROCEDURA E VENDITA PARZIALE DEI LOTTI

Il presente articolo prende in esame il caso, non particolarmente raro, dell'estinzione della procedura nelle diverse fasi possibili.

Pertanto:

- in caso di estinzione della procedura successivamente al deposito dell'elaborato peritale da parte dell'esperto estimatore, allo stesso verrà riconosciuto il restante 50% del compenso calcolato ai sensi dell'art. 13 sull'intero valore di stima;
- in caso di estinzione della procedura prima del deposito dell'elaborato peritale da parte dell'esperto estimatore, la prestazione verrà liquidata in base all'Art. 1 della tabella allegata al Decreto Ministero della Giustizia 30 maggio 2002, secondo le attività effettivamente svolte e

- documentate mediante una relazione con relativi allegati, oltre alle spese documentate e sostenute.
- in caso di vendita solo di alcuni lotti dell'intero compendio è comunque dovuto un onorario differito a saldo per gli importi delle unità vendute;
 - in caso di mancata vendita del bene, per un tempo pari a 5 anni successivi alla stima dello stesso, deve essere comunque riconosciuto un compenso a saldo pari al 30% del compenso calcolato ai sensi dell'art. 13 sull'intero valore di stima.

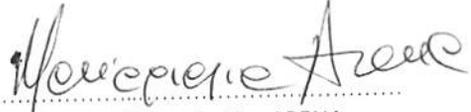
ART. 6 — PARTICOLARI ADEMPIMENTI DELL'ESPERTO

Il professionista incaricato è tenuto:

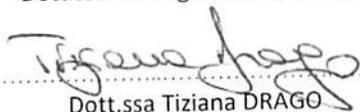
- ad attenersi puntualmente alle disposizioni dettate dal decreto di nomina e dal quesito conferito;
- entro 5 giorni dall'accettazione dell'incarico, a prendere contatto con il Custode Giudiziario e/o Curatore per eseguire il sopralluogo congiunto presso l'immobile pignorato, nonché in generale a collaborare 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, nei tempi stabiliti dal Giudice, la perizia di stima, allegando alla stessa la documentazione di corredo;
- 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 il 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 agli artt. 2, 3 e 4 precedenti.

REGGIO CALABRIA, 13 GENNAIO 2020

Presidente del Tribunale di Reggio Calabria


Dott.ssa Mariagrazia Lisa ARENA

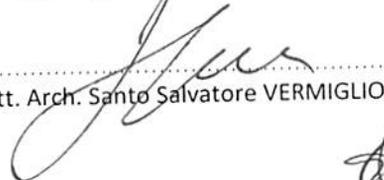
Magistrato Coordinatore Settore Esecuzioni e Fallimenti del Tribunale di Reggio Calabria


Dott.ssa Tiziana DRAGO

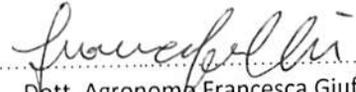
Presidente dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria


Dott. Ing. Domenico CONELLI

Presidente dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Reggio Calabria


Dott. Arch. Santo Salvatore VERMIGLIO

Presidente dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori
Forestali


Dott. Agronomo Francesca Giuffrè

Presidente del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Reggio Calabria


Geom. Antonio MISEFARI

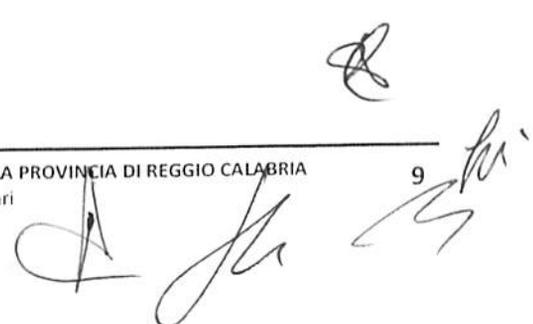


TAVOLA SINOTTICA FUNZIONI - ONORARIO

PUNTO N.	TIPOLOGIA DI PRESTAZIONE	RIFERIMENTO D.M. 30/05/2002	ONORARIO STANDARD DA PROTOCOLLO	
2.1	STIMA ANALITICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E/O MOBILIARE	art. 13	in percentuale al valore stimato	
	Stima completa	art. 13 comma 1		
	Stima sommaria	art. 13 comma 2		
2.2	VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	art. 12 comma 1	€ 600,00	
2.3	RILIEVI, SVILUPPO E REDAZIONE DI PLANIMETRIA	art. 12 comma 2	€ 450,00	
2.4	ULTERIORI ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO E VERIFICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	art. 1 Onorari a vacazione	Tra 60 e 100 vacazioni	
	Controllo documenti depositati ex art. 567 c.p.c.			
	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			
	acquisizione Certificato Destinazione Urbanistica			
2.5	SUPPORTO TECNICO DEL CONSULENTE NELLE OPERAZIONI DI INVENTARIO DEI BENI MOBILI	art. 1 – Onorari a vacanza		
INCARICHI DI NATURA LIBERO-PROFESSIONALE RELATIVI AL COMPENDIO IMMOBILIARE				
2.6.1	Studio e Certificazione APE	art. 1 – Onorari a vacanza	€ 250,00	
2.6	2.6.2 Redazione fusione/frazionamento terreni:	art. 1 Onorari a vacazione		
			Denuncia o Variazione Catastale dei beni	€ 800,00
	Redazione Tipo Mappale		per la prima particella	€ 800,00
			per ogni particella dopo la prima	€ 150,00
	Accatastamenti (docfa):		appartamenti di ordinaria entità	€ 300,00
			ville e villini	€ 600,00
			opifici	€ 800,00
			Altra destinazione da valutarsi per similitudine alle precedenti	€,...
			Redazione Elaborati planimetrici	€ 400,00
2.6.3	Altre prestazioni professionali	tariffe professionali D.M. 140/2012 applicando riduzione del 35%		

APPENDICE 1

Modelli di Parcella Onorario e Spese per le diverse procedure

APPENDICE 1.1 – Procedura Esecutiva: perizia di stima immobiliare

APPENDICE 1.2 – Procedura Fallimentare: perizia di stima immobiliare

APPENDICE 1.3 – Procedura Fallimentare: perizia di stima mobiliare



**APPENDICE 1.1 - PROCEDURA ESECUTIVA
- PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE -**

Il sottoscritto, iscritto all'Ordine/Collegio Professionale degli della Provincia di, al n., con studio a in via, avendo espletato il mandato conferitomi con ordinanza del G.Es. del quale perito stimatore nella Procedura Esecutiva R.G.Es. n. ed avendo depositato la relativa relazione di consulenza, rassegno la presente Parcella Onorario e Spese, compilata a norma della legge vigente.

Visto:

- il D.P.R. n. 352 del 27.07.1988 - Adeguamento dei compensi spettanti ai consulenti giudiziari;
- il D.M. 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;
- la Legge n. 132 del 6 agosto 2015;
- il Protocollo d'Intesa siglato tra il Tribunale di Reggio Calabria e Ordini e Collegi Professionali, il .../.../.....;

Considerato:

- i quesiti posti dall'III.mo Giudice Delegato;
- il numero di immobili oggetto della consulenza;
- le prestazioni svolte nel corso delle operazioni peritali;

OGGETTO DELL'INDAGINE:

Compendio ¹	Comune	Tipologia	Indirizzo	Dati catastali
1				
2				
....				
n				

SOTTOPONE

all'attenzione dell'III.mo G.Es. la presente parcella in cui gli onorari sono valutati a norma di legge, secondo il seguente riepilogo:

1. ONORARIO

1.1 Stima analitica del compendio immobiliare oggetto di valutazione:

Onorario determinato a percentuale (ai sensi dell'art. 13 del D.P.R. 352/1988 e succ. agg. - Decreto 30/05/2002)

Compendio ¹ n.	Valore venale stimato	Onorario		
		Minimo	Medio	Massimo
1	€	€	€	€

¹ **Compendio immobiliare omogeneo.** Si considera l'insieme di immobili con caratteristiche analoghe, laddove si configuri un accertamento in parte ripetitivo, ovvero 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 aventi caratteristiche analoghe (dimensioni, caratteristiche intrinseche, ecc.)].

....	€	€	€	€
n	€	€	€	€
TOTALE =		€	€	€

1.2 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del compendio immobiliare:

Onorario determinato ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.P.R. 352/1988 e succ. agg. – Decreto 30/05/2002, per cui compete al consulente un onorario minimo di euro 145,12 fino ad un massimo di euro 970,42

Compendio ¹ n.	Valore venale stimato	Onorario
		P.to 2.2 Prot. Intesa
1	€	€ 600,00
....	€	€ 600,00
n	€	€ 600,00
TOTALE =		€

1.3 Rilievi, sviluppo e redazione di planimetria del compendio immobiliare:

Onorario determinato ai sensi dell'art. 12 comma 2 del D.P.R. 352/1988 e succ. agg. – Decreto 30/05/2002, per cui compete al consulente un onorario minimo di euro 145,12 fino ad un massimo di euro 970,42

Unità Immobiliare n.	Valore venale stimato	Onorario
		P.to 2.3 Prot. Intesa
1	€	€ 450,00
....	€	€ 450,00
n	€	€ 450,00
TOTALE =		€

1.4 Attività di accertamento e verifica del compendio immobiliare:

Onorario determinato a tempo ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 352/1988 e succ. agg. – Decreto 30/05/2002,

Attività di accertamento e verifica del compendio immobiliare	Onorario P.to 2.4 Prot. Intesa
Controllo documenti depositati ex art. 567 c.p.c.	
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	
Acquisizione Certificato Destinazione Urbanistica	
Verifica dell'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale	
(da 60 a 100 vacanze per singolo compendio immobiliare omogeneo¹) TOTALE =	€

1.5 Incarichi di natura libero-professionale relativi al compendio immobiliare:

Onorario determinato nel rispetto del punto 2.7 del protocollo d'intesa siglato tra il Tribunale di Reggio Calabria e Ordini e Collegi Professionali, il/...../.....;

Compendio ¹	Unità Immobiliare	Tipologia di prestazione svolta	Onorario
------------------------	-------------------	---------------------------------	----------

n.	particella n.	sub. n.		P.to 2.6 Prot. Intesa
1	Certificazione APE	
	Docfa	
	
.....	
n	
	
TOTALE =				€

1.6 Incarichi di natura libero-professionale determinati a parcella secondo il le tariffe professionali di cui al D.M. 140/2012:

Il sottoscritto Perito Esperto, nell'ambito della procedura in oggetto, a seguito di regolare autorizzazione da parte dell'Ill.mo G.D. emessa con ordinanza del/...../....., ha eseguito prestazioni professionali per le quali si è reso necessaria la determinazione dell'onorario secondo quanto stabilito dal D.M. 140/2012 e per le quali si allega parcella di determinazione vistata dall'Ordine Professionale. L'importo complessivamente determinato al netto del ribasso applicato stabilito al punto 2.6.3 del protocollo d'intesa sottoscritto il/...../....., risulta pari a:

ONORARIO determinato con D.M. 140/2012 = €

1.7 Aumento percentuale per casi di eccezionale importanza e difficoltà:

Compendio ¹ n.	Tipologia di prestazione eccezionale svolta	Onorario standard		Importo richiesto in aumento	
		Punto	€	Aumento %	€
1				
				
				
.....				
n				
				
TOTALE =					€

TOTALE ONORARIO (punti 1.1 + 1.2 + 1.3 + 1.4 + 1.5 + 1.6 + 1.7) = €

2. SPESE

2.1 Spese documentate

N.	Causale	Rif. Fattura/Ricevuta	Importo
1			
2			
...			
n			

TOTALE = €

2.2 Spese non documentabili (Rimborso chilometrico)

N.	Percorso	Km	Costo ² a km	Importo
1				
2				
...				
n				
TOTALE =				€

TOTALE SPESE (punti 2.1 + 2.2) = €

Per un totale della parcella onorario e spese, così determinato:

- Punto 1.1 - Acconto del 50% per onorari ex art. 13 D.M. 30/05/2002 €
 - Punto 1.2 - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica €
 - Punto 1.3 - Rilievi, sviluppo e redazione di planimetria €
 - Punto 1.4 - Attività di accertamento e verifica €
 - Punto 1.6 - Incarichi libero-professionale di cui al punto 2.6 P.I. €
 - Punto 1.7 - Incarichi libero-professionale a parcella €
 - Punto 1.8 - Aumento percentuale casi di eccezionale import. e diffic. €
- TOTALE ONORARIO = €**
- Punto 2.1 - Spese documentate (non soggette ad iva) €
 - Punto 2.2 - Spese non documentabili €
- TOTALE SPESE = €**
- TOTALE ONORARIO E SPESE = €**

L'importo, così determinato e proposto all'Ill.mo G.Es., è da considerarsi al netto del contributo integrativo (4%) ed I.V.A. (22%) da calcolarsi sull'onorario.

Reggio Calabria,

il Consulente Tecnico d'Ufficio

.....

² Il costo da considerare per il rimborso chilometrico per l'utilizzo del mezzo proprio è pari ad 1/5 del prezzo medio del carburante.

APPENDICE 1.2 - PROCEDURA FALLIMENTARE

- PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE -

Il sottoscritto, iscritto all'Ordine/Collegio Professionale degli della Provincia di, al n., con studio a in via, avendo espletato il mandato conferitomi con ordinanza del G.D. del quale perito stimatore nella Procedura Fallimentare R.G. n. ed avendo depositato la relativa relazione di consulenza, rassegno la presente Parcella Onorario e Spese, compilata a norma della legge vigente.

Visto:

- il D.P.R. n. 352 del 27.07.1988 - Adeguamento dei compensi spettanti ai consulenti giudiziari;
- il D.M. 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;
- la Legge n. 132 del 6 agosto 2015;
- il Protocollo d'Intesa siglato tra il Tribunale di Reggio Calabria e Ordini e Collegi Professionali, il .../.../.....;

Considerato:

- i quesiti posti dall'III.mo Giudice Delegato;
- il numero di immobili oggetto della consulenza;
- le prestazioni svolte nel corso delle operazioni peritali;

OGGETTO DELL'INDAGINE:

Compendio ³	Comune	Tipologia	Indirizzo	Dati catastali
1				
2				
....				
n				

SOTTOPONE

all'attenzione dell'III.mo G.D. la presente parcella in cui gli onorari sono valutati a norma di legge, secondo il seguente riepilogo:

1. ONORARIO

1.1 Stima analitica del compendio immobiliare oggetto di valutazione:

Onorario determinato a percentuale (ai sensi dell'art. 13 del D.P.R. 352/1988 e succ. agg. - Decreto 30/05/2002)

Compendio ³ n.	Valore venale stimato	Onorario		
		Minimo	Medio	Massimo
1	€	€	€	€

³ **Compendio immobiliare omogeneo.** Si considera l'insieme di immobili con caratteristiche analoghe, laddove si configuri un accertamento in parte ripetitivo, ovvero 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 aventi caratteristiche analoghe (dimensioni, caratteristiche intrinseche, ecc.)].

....	€	€	€	€
n	€	€	€	€
TOTALE =		€	€	€

1.2 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del compendio immobiliare:

Onorario determinato ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.P.R. 352/1988 e succ. agg. – Decreto 30/05/2002, per cui compete al consulente un onorario minimo di euro 145,12 fino ad un massimo di euro 970,42

Compendio ³ n.	Valore venale stimato	Onorario	
		P.to 2.2 Prot. Intesa	
1	€	€ 600,00	
....	€	€ 600,00	
n	€	€ 600,00	
TOTALE =		€	

1.3 Rilievi, sviluppo e redazione di planimetria del compendio immobiliare:

Onorario determinato ai sensi dell'art. 12 comma 2 del D.P.R. 352/1988 e succ. agg. – Decreto 30/05/2002, per cui compete al consulente un onorario minimo di euro 145,12 fino ad un massimo di euro 970,42

Unità Immobiliare n.	Valore venale stimato	Onorario	
		P.to 2.3 Prot. Intesa	
1	€	€ 450,00	
....	€	€ 450,00	
n	€	€ 450,00	
TOTALE =		€	

1.4 Attività di accertamento e verifica del compendio immobiliare:

Onorario determinato a tempo ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 352/1988 e succ. agg. – Decreto 30/05/2002,

Attività di accertamento e verifica del compendio immobiliare	Onorario P.to 2.4 Prot. Intesa
Controllo documenti depositati ex art. 567 c.p.c.	
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	
Acquisizione Certificato Destinazione Urbanistica	
Verifica dell'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale	
(da 60 a 100 vacanze per singolo compendio immobiliare omogeneo³) TOTALE =	€

1.5 Incarichi di natura libero-professionale relativi al compendio immobiliare:

Onorario determinato nel rispetto del punto 2.6 del protocollo d'intesa siglato tra il tribunale di Reggio Calabria e Ordini e Collegi Professionali, il/...../.....;

Compendio ³ n.	Unità Immobiliare		Tipologia di prestazione svolta	Onorario	
	particella n.	sub. n.		P.to 2.6 Prot. Intesa	

1	Certificazione APE	
	Docfa	
.....	
	
n	
	
TOTALE =				€

1.6 Incarichi di natura libero-professionale determinati a parcella secondo il le tariffe professionali di cui al D.M. 140/2012:

Il sottoscritto Perito Esperto, nell'ambito della procedura in oggetto, a seguito di regolare autorizzazione da parte dell'ill.mo G.D. emessa con ordinanza del/...../....., ha eseguito prestazioni professionali per le quali si è reso necessaria la determinazione dell'onorario secondo quanto stabilito dal D.M. 140/2012 e per le quali si allega parcella di determinazione vistata dall'Ordine Professionale. L'importo complessivamente determinato al netto del ribasso applicato stabilito al punto 2.6.3 del protocollo d'intesa sottoscritto il/...../....., risulta pari a:

ONORARIO determinato con D.M. 140/2012 = €

1.7 Aumento percentuale per casi importanza e difficoltà:

Compendio ³ n.	Tipologia di prestazione eccezionale svolta	Onorario standard		Importo richiesto	
		Punto	€	Aumento %	€
1				
				
.....				
				
n				
				
TOTALE =					€

TOTALE ONORARIO (punti 1.1 + 1.2 + 1.3 + 1.4 + 1.5 + 1.6 + 1.7) = €

2. SPESE

2.1 Spese documentate

N.	Causale	Rif. Fattura/Ricevuta	Importo
1			
2			
...			
n			
TOTALE =			€



2.2 Spese non documentabili (*Rimborso chilometrico*)

N.	Percorso	Km	Costo ⁴ a km	Importo
1				
2				
...				
n				
TOTALE =				€

TOTALE SPESE (punti 2.1 + 2.2) =

€

TOTALE ONORARIO E SPESE

€

L'importo, così determinato e proposto all'III.mo G.D., è da considerarsi al netto del contributo integrativo (4%) ed I.V.A. (22%) da calcolarsi sull'onorario.

Reggio Calabria,

il Consulente Tecnico d'Ufficio

.....

⁴ Il costo da considerare per il rimborso chilometrico per l'utilizzo del mezzo proprio è pari ad 1/5 del prezzo medio del carburante.



APPENDICE 1.3 - Procedura Fallimentare

- PERIZIA DI STIMA MOBILIARE -

Il sottoscritto, iscritto all'Ordine/Collegio Professionale degli della Provincia di, al n., con studio a in via, avendo espletato il mandato conferitomi con ordinanza del G.D. del quale perito stimatore nella Procedura Fallimentare R.G. n. ed avendo depositato la relativa relazione di consulenza, rassegno la presente Parcella Onorario e Spese, compilata a norma della legge vigente.

Visto:

- il D.P.R. n. 352 del 27.07.1988 - Adeguamento dei compensi spettanti ai consulenti giudiziari;
- il D.M. 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;
- la Legge n. 132 del 6 agosto 2015;
- il Protocollo d'Intesa siglato tra il Tribunale di Reggio Calabria e Ordini e Collegi Professionali, il .../.../.....;

Considerato:

- i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice Delegato;
- il numero di immobili oggetto della consulenza;
- le prestazioni svolte nel corso delle operazioni peritali;

OGGETTO DELL'INDAGINE:

Lotto ⁵	Tipologia di beni / Categoria merceologica	Quantità	Importo Venale Stimato
1			
2			
....			
n			

SOTTOPONE

all'attenzione dell'Ill.mo G.D. la presente parcella in cui gli onorari sono valutati a norma di legge, secondo il seguente riepilogo:

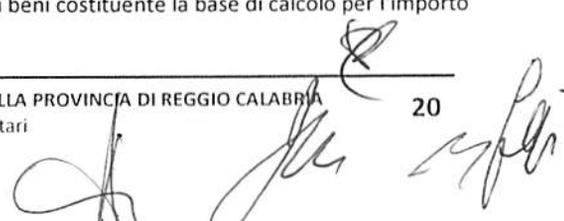
1. ONORARIO

1.1 Stima analitica del compendio mobiliare oggetto di valutazione:

Onorario determinato a percentuale (ai sensi dell'art. 13 del D.P.R. 352/1988 e succ. agg. - Decreto 30/05/2002)

Lotto ⁵ n.	Valore venale stimato	Onorario		
		Minimo	Medio	Massimo
1	€	€	€	€
....	€	€	€	€
n	€	€	€	€

⁵ **Lotto omogeneo di vendita.** Si considerano lotti omogenei, l'insieme di tutti i beni mobili appartenenti alla medesima categoria merceologica e situati nello stesso luogo. In questo caso, il valore del complesso dei beni costituente la base di calcolo per l'importo degli onorari è dato dalla sommatoria del valore dei singoli lotti.



TOTALE =	€	€	€
-----------------	---------	---------	---------

1.2 Supporto Tecnico del Consulente nelle operazioni di inventario dei beni mobili:

Onorario determinato a tempo ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 352/1988 e succ. agg. – Decreto 30/05/2002

Lotto ³ n.	Valore venale stimato	Tempo impiegato			Importo richiesto [1*vac x € 14,68 + n vac x 8,15]
		Data [gg/mm/aaaa]	Ore [h]	Vacazioni (h/2)	
1	€				€
2	€				
3	€				
....	€				
n	€				
TOTALE =					€

1.3 Casi di eccezionale importanza e difficoltà:

Lotto ⁵ n.	Tipologia di prestazione svolta	Onorario standard		Importo richiesto	
		Punto	€	Aumento %	€
1				
				
				
2				
				
....				
				
n				
				
TOTALE =					€

TOTALE ONORARIO (punti 1.1 + 1.2 + 1.3) = €

2. SPESE

2.1 Spese documentate

N.	Causale	Rif. Fattura/Ricevuta	Importo
1			
...			
n			
TOTALE =			€

2.2 Spese non documentabili (*Rimborso chilometrico*)

N.	Percorso	Km	Costo ⁶ a km	Importo
1				
...				
n				
TOTALE =				€

TOTALE SPESE (punti 2.1 + 2.2) = €

TOTALE ONORARIO E SPESE = €

L'importo, così determinato e proposto all'Ill.mo G.D., è da considerarsi al netto del contributo integrativo (4%) ed I.V.A. (22%) da calcolarsi sull'onorario.

Reggio Calabria,

il Consulente Tecnico d'Ufficio

.....

⁶ Il costo da considerare per il rimborso chilometrico per l'utilizzo del mezzo proprio è pari ad 1/5 del prezzo medio del carburante.