



TRIBUNALE di GENOVA
Sezione VII Civile – Fallimentare

Il Presidente di Sezione

*Ai Sigg.ri Professionisti (Architetti, Geometri, Ingegneri)
incaricati delle stime immobiliari*

*Agli Ordini Professionali di
Architetti, Geometri, Ingegneri*

*e, p.c.: agli Ordini Professionali di
Avvocati, Notai e Dottori Commercialisti*

e, per conoscenza:
Ai Colleghi Magistrati Togati
Al Dirigente Cancelleria Sezione VII Civile
Al Presidente del Tribunale
Al Dirigente Amministrativo

DISPOSIZIONE ORGANIZZATIVA n. 25/2021

LIQUIDAZIONE dei compensi per le perizie di stima immobiliare: acconto e saldo.

A partire dalla riunione organizzativa ex art. 47 quater Ordinam. Giudiz. del 13 ottobre scorso, la 7^a Sezione Civile ha messo a punto una serie di indicazioni tariffarie e procedurali dirette ai professionisti (architetti, geometri, ingegneri) che operano come esperti stimatori nelle procedure di espropriazione individuale e che si riassumono nella predisposizione di due modelli approvati di parcella, per acconto e saldo, da compilare seguendo una scansione fissa di voci economiche, in modo da consentire - laddove i compensi così esposti siano ritenuti dal G.E. pertinenti e congrui - l'emissione di un provvedimento semplificato di liquidazione, che può ridursi ad un visto di approvazione della parcella: con conseguente netta accelerazione dei tempi di esame delle notule e di emissione dei corrispondenti provvedimenti di liquidazione.

In questo senso, lo schema parcellare da utilizzare per l'acconto è stato

predisposto su supporto MS Excel per consentire l'immediato calcolo delle spettanze principali ed accessorie, che presenta una sequenza fissa e non modificabile delle componenti gli onorari, esborsi ed accessorie richiesti, nel preciso ordine di cui al *fac-simile* allegato.

Riguardo ai contenuti economici, la Sezione ha deciso di riconoscere, nei casi di stime "ordinarie" che non presentino particolari problemi tecnici e già dopo il deposito dell'elaborato di stima, con la parcella di acconto, l'intero compenso spettante per le attività di ricognizione e valutazione di cui all'articolo 12, 1° comma, del Decreto Ministeriale 30 maggio 2002, e per l'eventuale restituzione grafica cui al successivo 2° comma già alla presentazione della notula di acconto.

Per le attività valutative e ricognitive di cui sopra sarà riconosciuto in via definitiva nei casi ordinari un compenso di 700 euro per la parte di relazione riconducibile al richiamato 1° comma dell'art. 12; e di 150 euro per i casi, in cui si debba attribuire anche la spettanza per la restituzione grafica.

Peraltro, la "restituzione grafica" del co. 2 non può ridursi alla mera allegazione o mera riproduzione della piantina catastale, ma consiste in un elaborato tecnico autonomo reso indispensabile da difformità e incongruenze dei dati catastali ed effettivamente realizzato dal professionista: in questi casi, essa andrà acclusa come allegato numero 1 - "indefettibile" - alla proposta di parcella.

Ne discende che il primo provvedimento liquidatorio determinerà, per tali specifiche competenze, una liquidazione a saldo.

La notula di acconto sarà anche la sede deputata alla definitiva indicazione delle spese sostenute per l'attività peritale e, in questo senso, si chiede agli stimatori la precisa indicazione nell'apposita griglia di calcolo delle anticipazioni e rimborsi (esenti IVA), cui hanno diritto a fronte di specifica e documentale dimostrazione. Per le spese generali, le voci di trasferta e gli altri oneri vari di non agevole dimostrazione, ma tuttavia normalmente connessi allo svolgimento delle stime, la Sezione ritiene congruo un rimborso forfettario, imponibile IVA, di euro 250.

Quanto all'A.P.E., nei casi in cui è richiesto, verrà riconosciuto un compenso (imponibile) fino a 300 euro, quando predisposto dallo stimatore; ed un rimborso della corrispondente spesa fino a tale importo massimo, netto IVA, se lo stimatore si sia avvalso di altro professionista incaricato della relativa predisposizione.

La novità più significativa del nuovo assetto tariffario riguarda il fatto che in futuro tutti i magistrati della Sezione riconosceranno già alla liquidazione dell'acconto una percentuale fissa degli onorari spettanti ai sensi dell'articolo 13 del Decreto citato: con la consapevolezza delle limitazioni tariffarie discendenti dall'articolo 161, 3° comma, delle disposizioni di attuazione del Codice civile, ma con l'intendimento di non penalizzare oltremodo i professionisti ritardando il pagamento dei loro compensi.

Si è così stabilito di liquidare, a fronte della notula di acconto, la percentuale

prudenziale del 20% sul compenso calcolato sulla stima iniziale, la quale dovrebbe così assicurare il raggiungimento del contemporaneo obiettivo di assicurare una liquidazione tempestiva, senza che debbano sorgere al momento dell'aggiudicazione problemi di conguaglio a causa del minor realizzo in sede di asta.

Dopo la notula di acconto presentata al deposito della perizia, il consulente farà seguire la parcella di saldo per le residue spettanze estimatorie di cui all'art. 13 del D.M. citato – di cui al secondo modello allegato - al momento dell'incasso del prezzo di vendita, o negli altri casi in cui la prestazione ha da intendersi esaurita (vedi: rinuncia al procedimento). La determinazione del saldo prenderà a riferimento il valore finale di vendita ovvero, ove questa non abbia seguito, il valore d'asta fissato per l'ultimo esperimento di gara previsto e non concluso; altrimenti, il valore di stima nel caso non sia stata mai disposta la vendita del bene.

Rispettando le precedenti indicazioni procedurali, la notula a saldo si limiterà quindi ad indicare la differenza tra le spettanze dovute ex art. 13 D.M., in base ai valori di riferimento considerati dall'art. 161 Disp. Attuaz. C.p.c., e la precedente liquidazione di acconto per la stessa voce, già ancorata al 20% della stima iniziale: per cui il visto di liquidazione del magistrato rinvierà al saldo tra tali due diverse quantificazioni, cui saranno da aggiungere gli accessori di legge per IVA e C.P.

Tutte le indicazioni che precedono si riferiscono alla liquidazione delle competenze nei casi di ordinaria difficoltà, in quanto se - *e solo se* - si manifestassero in sede di elaborazione e redazione della stima problemi tecnici di particolare difficoltà, tali da rendere incongrue le precedenti liquidazioni forfettarie in acconto e a saldo, sarà preciso onere dell'esperto esporle analiticamente al G.E. giustificando la richiesta di compensi superiori, con l'ovvia intesa che l'aumento o il raddoppio delle spettanze non è una prerogativa costante di tutte le procedure (a prescindere dal problema dell'adeguatezza del tariffario normativo), ma che si giustificano – rispettivamente – in ragione dell'urgenza dichiarata dal G.E. in base all'articolo 51 del Testo Unico delle spese di giustizia; ovvero, solo in caso di "*eccezionale importanza, complessità e difficoltà*" dell'incarico, sulla scorta del successivo art. 52.

Le disposizioni che precedono sono state predisposte per la valutazione di immobili ricompresi in un unico lotto ("**liquidazione monolotto**"). Per i casi in cui l'esperto sia stato incaricato della valutazione di immobili diversi e abbia proposto la vendita secondo una **pluralità di lotti**, la Sezione non ha predisposto un modello "plurilotto", ma si atterrà alle indicazioni della giurisprudenza di legittimità che distingue sul punto tra valutazioni di tipo completamente autonomo, data ad esempio la diversa natura e ubicazione dei manufatti (nel qual caso, i professionisti dovranno predisporre all'interno dell'unica notula tante liquidazioni distinte, quanti sono gli


autonomi lotti esaminati); e stime che riguardano immobili aventi caratteri comuni che agevolano le attività istruttorie e valutative in presenza di caratteri amministrativi e tecnici che si ripetono, quali possono essere i casi di plurimi appartamenti ubicati nel medesimo fabbricato; oppure, quello di un appartamento più pertinenze di cantina e/o box auto nello stesso edificio. In tali ipotesi, precisa la giurisprudenza di riferimento, si procederà ad un'unica liquidazione ancorata alla sommatoria dei valori stimati, con le note limitazioni discendenti dall'art. 13 sullo scaglione massimo (1).

Nelle parcelle relative a più lotti stimati, i professionisti avranno cura di adattare i due modelli approvati di cui sopra alla diversa alternativa esaminata e quindi nel medesimo documento parcellare indicheranno di seguito tutte le spettanze per i singoli lotti, in caso di totale autonomia tra le singole stime; ovvero, procederanno alla sommatoria di valori ed un unico calcolo, ove questa caratteristica difetti.

Si confida conclusivamente che un pronto adeguamento dei professionisti incaricati alle precedenti indicazioni tariffarie e procedurali realizzi gli obiettivi indicati in premessa, con generale soddisfazione dei soggetti interessati alle procedure e dei professionisti designati, sia in chiave di totale trasparenza e semplificazione delle liquidazioni, che in termini di netta accelerazione della tempistica relativa ad esame, valutazione e deposito dei provvedimenti occorrenti.

La presente D.O. è accompagnata da una nota di ISTRUZIONI OPERATIVE destinata a professionisti e cancellerie e viene inviata per conoscenza anche agli Ordini Professionali cui fanno riferimenti i delegati alle vendite, per opportuna conoscenza da parte di questi ultimi e perché – come da istruzioni a suo tempo impartite – diano sollecitamente notizia agli stimatori del prezzo di aggiudicazione e dell'avvenuto incasso del saldo prezzo da parte dell'acquirente; momento, che segna anche l'esigibilità del diritto al saldo del compenso maturato dal singolo professionista incaricato della stima.

Genova, 13 dicembre 2021

Il Presidente di Sezione
Dr. Roberto Braccialini


(1) Vedi per tutte: **Cassaz. Sez. 2, Sent. n. 5325 del 17.3.2016**: *Il compenso da liquidare in favore del consulente tecnico, cui sia stato affidato l'incarico di procedere ad attività di estimo di più immobili, va determinato, alla stregua dell'art. 13 delle tabelle di cui al d.m. 30 maggio 2002, facendo riferimento all'importo stimato, diviso per scaglioni, il quale, in caso di immobili aventi caratteristiche uguali o analoghe, va riferito alla valutazione cumulativa dell'insieme, mentre, in caso di pluralità di immobili diversi tra loro, per ciascuno di essi deve procedersi ad un' autonoma determinazione, nel limite del massimo scaglione di euro 516.456,90.*