

**CRITICITA' RELATIVE ALLA
DETERMINAZIONE DEI COMPENSI
DEL CTU NELLE
CAUSE CIVILI E DEL PERITO
IMMOBILIARE, CASI STUDIO**

Arch. Francesco Nicola Scamuzzi

Componente della Commissione Forense
dell'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Monza e della Brianza

PARTE 1: LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO NELLE CAUSE CIVILI

LA LIQUIDAZIONE

Per la determinazione del compenso del CTU nelle cause civili si utilizzano gli articoli 1, 11 e 12 del D.M. 30 maggio 2002 (G.U. n. 182 del 05/08/2002) e l'articolo 52 del D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115 (aumento e riduzione degli onorari). Nel dettaglio l'art. 1 norma gli onorari a vacanza, l'art. 11 gli onorari a percentuale calcolati per scaglioni, l'art. 12 viene utilizzato per la determinazione degli onorari per verifiche e accertamenti di conformità edilizia/urbanistica, catastale, mediante accessi e sopralluoghi.

Spesso all'inizio della procedura viene assegnato al CTU un fondo spese che poi dovrà essere detratto dal conteggio finale del compenso.

Una volta terminato l'incarico il CTU può, a seconda dei casi, utilizzare uno o una combinazione dei predetti articoli per compilare l'istanza al Giudice, alla cui discrezionalità è subordinata l'effettiva liquidazione del compenso.

PARTE 1: LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO NELLE CAUSE CIVILI

LA LIQUIDAZIONE – un esempio

Quesito posto dal Giudice in un ATP (Accertamento Tecnico Preventivo):

*“Dica il CTU, esaminati gli atti e i documenti di causa, sentite le parti e i loro consulenti, ispezionati i luoghi e compiuti i più opportuni accertamenti, anche presso i pubblici uffici, relativamente all'appartamento sito nello stabile di *****, Via***** n. *, se sussistano i difetti e gli inconvenienti denunciati in ricorso, e nell'allegata perizia di parte, specificandone la natura e le cause valutando i possibili profili di responsabilità della società resistente.*

Saranno indicate le opere necessarie per il ripristino a regola d'arte delle strutture in questione e dell'immobile del ricorrente, con i relativi costi, e saranno stimati gli eventuali danni.

Sarà esperito un tentativo di conciliazione della vertenza.”

PARTE 1: LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO NELLE CAUSE CIVILI

LA LIQUIDAZIONE – un esempio

		TRIBUNALE DI MONZA									
		SEZIONE I ^a									
Procedura	A.T.P. *****									R.G. *****	
RICORRENTE	*****										
RESISTENTE	*****										
GIUDICE UNICO	*****										
CTU	Arch. Francesco Nicola Scamuzzi										
Avendo espletato il mandato di consulente d'Ufficio riguardo la procedura in epigrafe, rassegno la presente nota competenze e spese compilata a norma di legge.											
ONORARIO A PERCENTUALE ai sensi art. 11 D.M. 30.05.02						Comune di *****, via *****					
	VALORE	SCAGLIONI e CALCOLO dell'ONORARIO								ONORARIO	
	da	0,00	5.164,58	10.329,15	25.822,85	51.645,70	103.291,39	258.228,46	516.456,90		
	a	5.164,57	10.329,14	25.822,84	51.645,69	103.291,38	258.228,45	516.456,90	oltre		
	%	13,1531	9,3951	7,516	5,637	3,758	1,879	0,4705	0		
	€ 37.200	679,30	485,22	1.164,51	641,33	0,00	0,00	0,00	0		2.970,35
Compenso richiesto										€	2.970,35
										Sommano	€ 2.970,35
Compenso richiesto ai sensi dell' art. 12 D.M. 30.05.02 per verifica di rispondenza tecnico-strutturale e normativa dell'eseguito, calcolazione a norma di legge, verifica dell'iter autorizzativo comunale ai fini dell'individuazione dei profili di reponsabilità, nonché della completezza della documentazione di progetto secondo la normativa vigente in materia di strutture											
										€	700,00
										Totale onorario	€ 3.670,35
Contributo previdenziale 4% su euro 3'670,35											146,81
										Tot. Spese soggette ad Iva	€ 3.817,16
										Totale imponibile	€ 3.817,16
										Iva 22%	€ 839,78
Spese anticipate esenti IVA: accesso atti comunali										€	7,00
										Tot. spese ant. esenti da Iva	€ 7,00
										ADDEBITO TOTALE	€ 4.663,94

O quella diversa somma che la SVI vorrà liquidare

Nell'istanza di liquidazione al Giudice occorre elencare ed evidenziare tutte le prestazioni svolte dal CTU per espletamento dell'incarico. Nel caso specifico, l'istanza di liquidazione è stata predisposta mediante un utilizzo combinato dell'art. 11 DM 182/2002 applicato sul valore economico delle opere di riparazione stimate e previste in risposta al quesito peritale, e dell'articolo 12 DM 182/2002 per verifiche di conformità tecnico strutturale e di progetto che si sono rese necessarie nello svolgimento dell'incarico.

PARTE 2: LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI

LA LIQUIDAZIONE

Le procedure esecutive immobiliari richiedono una tipologia specifica di CTU finalizzata alla valutazione e alla certificazione di beni immobili che sono oggetto di espropriazione giudiziaria. In questi casi speciali il CTU è chiamato e definito «Esperto stimatore (o estimatore)» e sia il suo lavoro sia la procedura di liquidazione del suo compenso sono codificati in modo molto preciso e stringente.

In particolare, la liquidazione del compenso dell'Esperto stimatore prevede sostanzialmente due modalità in riferimento ai due casi generali in cui la procedura esecutiva si compie: la liquidazione nel caso la procedura si interrompa per sospensione/estinzione della stessa e la liquidazione nel caso la procedura si concluda con la vendita degli immobili stimati dall'esperto.

In questa sede verranno illustrate le modalità specifiche della procedure di liquidazione utilizzate attualmente dalla sezione III^a del Tribunale di Monza

PARTE 2: LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI

LA LIQUIDAZIONE

La procedura di liquidazione è differente a seconda dei seguenti casi:

- **In caso di sospensione, estinzione:**

compilare in format (Word) in uso alla Sezione III e depositarlo a PCT nel fascicolo telematico

- **In caso di aggiudicazione:**

inviare, senza alcun ulteriore deposito mediante gli strumenti informatici del processo civile telematico, al delegato alla vendita l'istanza di liquidazione del proprio compenso utilizzando esclusivamente il foglio di calcolo (Excel) predisposto dalla Sezione Esecuzioni Immobiliari.

PARTE 2: LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI

LA LIQUIDAZIONE

Modello da compilare in caso di sospensione, conversione, estinzione: pag. 1/3

Data nomina Perito	
Onorario (senza IVA e CP 4%)	
Spese (assoggettate ad IVA)	
Anticipazioni (non sogg. IVA)	

R.G.E.
GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
CUSTODE GIUDIZIARIO:
PERITO:

Istanza per la liquidazione del compenso del perito estimatore per estinzione/sospensione dell'esecuzione

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione,
Il sottoscritto ... in relazione all'incarico di perito estimatore dell'unità immobiliare sita ...

PREMESSO CHE

- Lo scrivente in data ... ha accettato l'incarico ricevuto
- Lo scrivente ha provveduto ad effettuare le seguenti attività nell'ambito della propria nomina:
- ...;
- Il creditore procedente, in ..., ha chiesto di sospendere informalmente le operazioni di vendita;
- In creditore procedente ha provveduto a depositare istanza di rinuncia/sospensione all'esecuzione;

CHIEDE

Alla S.V. Ill.ma la liquidazione delle somme, come di seguito indicate:

- compenso ex art. 13 D.M. 182/02 di euro;
- compenso ex art. 12 D.M. 182/02 di euro ...;

Al compenso liquidato complessivamente andranno aggiunte le anticipazioni pari ad euro ... oltre c.p.a. al ... ed IVA al

Monza, ...

PARTE 2: LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI

LA LIQUIDAZIONE

Modello da compilare in caso di sospensione, estinzione: pag. 2/3

Allegato 1

R.G.E.
GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
PERITO:

INFORMATIVA SULLE ATTIVITÀ SVOLTE E SULLE SPESE ANTICIPATE

Descrizione attività	
Numero lotti	
Data sopralluogo con custode giudiziario	
Data accesso presso gli Uffici tecnici	
Data ritiro atti presso gli Uffici tecnici	
Data invio bozza perizia estimativa	
Data deposito a PCT della perizia estimativa e allegati	

Dettaglio delle spese anticipate	Importo
Corrispondenza	
Copie atti	
Diritti Agenzia delle Entrate	
Diritti Comune Ufficio Tecnico	
Diritti Catasto	

PARTE 2: LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI

LA LIQUIDAZIONE

Modello da compilare in caso di sospensione, estinzione: pag. 3/3

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Vista l'istanza che precede nella procedura RGE ...
 rilevato che ... è stato nominato prima del deposito dell'istanza di della procedura esecutiva per l'attività di stima del compendio;
 rilevato che il bene è stato stimato al prezzo di Euro ...
 Visti i criteri di liquidazione del compenso ai periti estimatori per la predisposizione della perizia di stima dai Magistrati della Sezione Civile Esecuzioni e Fallimenti del Tribunale di Monza;

P.Q.M.

Liquida in favore il seguente importo:

Compenso art 13 DM 182/2002	
Interruzione dell'incarico dopo l'accettazione dell'incarico e prima che abbia svolto le attività previste dall'art. 12 DM 182/2002	€ 0,00
Interruzione dell'incarico nei 15 gg precedenti la scadenza del termine del deposito della perizia	€ 0,00
Compenso art 12 DM 182/2002	
Interruzione dell'incarico dopo l'accettazione dell'incarico e/o l'accesso all'immobile e/o l'accesso agli Uffici per la richiesta degli atti	€ 0,00
Interruzione dell'incarico dopo l'accesso agli Uffici per la richiesta degli atti	€ 0,00
	€
C.P.A.	€ 0,00
C.P.A. INTEGRATIVO	€ 0,00
I.V.A.	€ 0,00
TOTALE A)	€ 0,00
Spese anticipate escluse Iva	
Diritti Agenzia delle Entrate Registri Immobiliari (ex Conservatoria RRI)	€ 0,00
Diritti Comune ufficio tecnico	€ 0,00
Diritti Catasto	€ 0,00
Altre	€ 0,00
TOTALE B)	€ 0,00
TOTALE A + B	€ 0,00

ORDINA

al creditore procedente in solido con il debitore esecutato e gli altri creditori intervenuti a corrispondere la somma di euro ... mediante bonifico bancario sul conto corrente di cui alle seguenti coordinate bancarie IBAN:

Monza, _____

Il Giudice dell'Esecuzione

..

PARTE 2: LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI

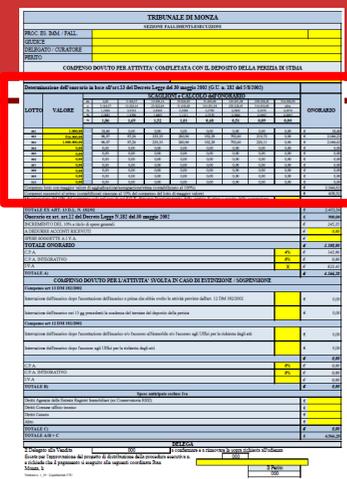
LA LIQUIDAZIONE

Modello da compilare in caso di aggiudicazione:

- Dati procedura
- Delega al delegato alla vendita
- Comunicazione iban

TRIBUNALE DI MONZA												
SEZIONE FALLIMENTI-ESECUZIONI												
PROC. ES. DDM. / FALL.												
GIUDICE												
DELEGATO / CURATORE												
PERITO												
COMPENSO DOVUTO PER ATTIVITA' COMPLETATA CON IL DEPOSITO DELLA PERIZIA DI STIMA												
ONORARIO PER STIMA DEI BENI SITI IN:												
SCALIGIONI e CALCOLO dell'ONORARIO												
LOTTO	VALORE	da	0,00	1.000,00	1.000,01	10.000,00	10.000,01	100.000,00	100.000,01	1.000.000,00	ONORARIO	
		al	5.164,97	10.024,14	21.022,44	51.645,00	103.290,48	216.580,95	516.456,96	1.032.913,91		
		%	1,0000	0,9916	0,9804	0,9688	0,9570	0,9450	0,9329	0,9207		
		%	1,86	1,69	1,52	1,31	0,68	0,51	0,09	0,00		
M01	1.000,00		18,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18,00	
M02	516.456,96		96,07	87,26	235,35	280,96	352,29	792,60	219,72	0,00	2.044,23	
M03	1.000.000,00		96,07	87,26	235,35	280,96	352,29	792,60	220,11	0,00	2.044,23	
M04	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
M05	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
M06	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
M07	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
M08	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
M09	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
M10	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Compenso lotto con maggior valore di aggiudicazione/assegnazione/stima (contabilizzato al 100%)										€	2.044,23	
Compenso successivo al primo (contabilizzato ciascuno al 10% del compenso del lotto di maggior valore)										€	408,92	
Maggiorazione del 10% del compenso solo nel caso in cui l'U.E. disponga l'aggiornamento della perizia di stima a seguito della sospensione della procedura										€	0,00	
TOTALE EX ART. 13 D.L. N. 182/02										€	2.453,14	
Onorario ex art. 12 del Decreto Legge N.182 del 30 maggio 2002										€	980,00	
INCREMENTO DEL 10% a titolo di spese generali										€	245,31	
A DEDURRE ACCONTI RICEVUTI										€	0,00	
SPESE SOGGETTE A I.V.A.										€	0,00	
TOTALE ONORARIO										€	3.598,99	
C.P.A.										4%	€	143,96
C.P.A. INTEGRATIVO										0%	€	0,00
I.V.A.										X	€	823,42
TOTALE A)										€	4.566,38	
COMPENSO DOVUTO PER L'ATTIVITA' SVOLTA IN CASO DI ESTINZIONE / SOSPENSIONE												
Compenso art 13 DM 182/2002												
Interruzione dell'incarico dopo l'accettazione dell'incarico e prima che abbia svolto le attività previste dall'art. 12 DM 182/2002										€	0,00	
Interruzione dell'incarico nei 15 gg precedenti la scadenza del termine del deposito della perizia										€	0,00	
Compenso art 12 DM 182/2002												
Interruzione dell'incarico dopo l'accettazione dell'incarico o/o l'accesso all'immobile o/o l'accesso agli Uffici per la richiesta degli atti										€	0,00	
Interruzione dell'incarico dopo l'accesso agli Uffici per la richiesta degli atti										€	0,00	
TOTALE B)										€	0,00	
C.P.A.										0%	€	0,00
C.P.A. INTEGRATIVO										0%	€	0,00
I.V.A.										0%	€	0,00
TOTALE C)										€	0,00	
Spese anticipate escluse Iva												
Diritti Agenzia delle Entrate Registri Immobiliari (ex Conservatoria RRD)										€		
Diritti Comune ufficio tecnico										€		
Diritti Catasto										€		
Altro										€		
TOTALE D)										€	0,00	
DELEGA												
Il Delegato alla Vendita _____										€	000	
Il Delegato alla Vendita _____										€	000	
Il Perito _____										€	000	

PARTE 2: LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO NELLE PROCEDURE ESECUTIVE



LA LIQUIDAZIONE

Modello da compilare in caso di aggiudicazione:
determinazione compenso derivante da articolo 13

Determinazione dell'onorario in base all'art.13 del Decreto Legge del 30 maggio 2002 (G.U. n. 182 del 5/8/2002)										
LOTTO	VALORE	SCAGLIONI e CALCOLO dell'ONORARIO								ONORARIO
		da	0,00	3.166,37	10.829,14	25.822,85	51.645,69	103.291,38	206.582,75	
		%	1,0266	0,9316	0,8569	0,7984	0,7590	0,7242	0,6934	0,6674
		%	2,0885	1,8789	1,8093	1,7211	1,6579	1,5984	1,5427	1,4907
		%	1,86	1,69	1,52	1,01	0,68	0,51	0,09	0,00
001	1.000,00		18,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 18,00
002	516.000,00		96,07	87,26	235,33	260,96	352,29	792,60	219,72	€ 2.044,23
003	1.000.000,00		96,07	87,26	235,33	260,96	352,29	792,60	220,11	€ 2.044,62
004	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00
005	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00
006	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00
007	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00
008	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00
009	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00
010	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€ 0,00
Compenso lotto con maggior valore di aggiudicazione/assegnazione/stima (contabilizzato al 100%)										€ 2.044,62
Compenzi successivi al primo (contabilizzati ciascuno al 10% del compenso del lotto di maggior valore)										€ 408,92
Maggiorazione del 10% del compenso solo nel caso in cui il G.E. disponga l'aggiornamento della perizia di stima a seguito della sospensione della procedura										€ 0,00
TOTALE EX ART. 13 D.L. N. 182/02										€ 2.453,54

PARTE 2: LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI

LA LIQUIDAZIONE

Modello da compilare in caso di aggiudicazione:

- determinazione compenso derivante da articolo 12
- Incremento per spese generali
- Detrazione acconti ricevuti (fondo spese)
- Iva e contributi

Onerario ex art. art.12 del Decreto Legge N.182 del 30 maggio 2002	€	900,00
INCREMENTO DEL 10% a titolo di spese generali	€	245,35
A DEDURRE ACCONTI RICEVUTI	€	0,00
SPESE SOGGETTE A I.V.A.	€	
TOTALE ONORARIO	€	3.598,90
C.P.A.	4%	€ 143,96
C.P.A. INTEGRATIVO	0%	€ 0,00
I.V.A.	X	€ 823,43
TOTALE A)	€	4.566,28

COMPENSO DOVUTO PER L'ATTIVITA' SVOLTA IN CASO DI ESTINZIONE / SOSPENSIONE

PARTE 2: LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI

LA LIQUIDAZIONE

*La liquidazione del compenso sarà effettuata in conformità del **combinato disposto degli art. 12 e 13 del D.M. n. 182/2002**. In particolare:*

- ***per la perizia in materia di estimo (art. 13)** sarà applicato l'80% del valore ricompreso tra le aliquote relative agli scaglioni minimi e massimi **(calcolato sul prezzo di aggiudicazione)**;*
- *per le **molteplici attività tecniche** richieste per la verifica di rispondenza tecnica, rilievi fotografici, planimetrici, ecc... **(art. 12)** sarà applicato in misura fissa il compenso di euro 900,00*

*Oltre a quanto sopra **saranno riconosciute esclusivamente le anticipazioni effettivamente sostenute e documentate.***

*Nessuno altro compenso, salvo autorizzazione del Giudice, sarà riconosciuto. Nel caso in cui dovessero rendersi necessarie **attività non consuete**, le stesse **dovranno essere preventivamente autorizzate dal Giudice** e saranno liquidate solo dopo la presentazione di documentazione giustificativa di tale attività.*

PARTE 2: LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI

LA LIQUIDAZIONE

In caso di sospensione / interruzione / estinzione prima del deposito dell'elaborato di stima: *il compenso per le attività tecniche (art. 12) sarà dovuto da un minimo di euro 250,00 ed in proporzione all'attività svolta fino a quel momento, previo deposito di istanza di liquidazione al G.E., da considerarsi ricompreso nel fondo spese di euro 1200,00 disposto al momento della nomina.*

NB: nel caso la procedura esecutiva venga estinta anticipatamente ed il compenso per le attività svolte non raggiunga l'importo percepito con il fondo spese la differenza deve essere restituita.

SI CONSIGLIA di calibrare la misura e/o la tempistica della richiesta del fondo in base al valore del bene e del debito.

In casi PARTICOLARI, in cui la situazione debitoria è MODESTA ed il debitore si avvale della CONVERSIONE DEL PIGNORAMENTO, il compenso dell'esperto può pesare in modo significativo ed incidere sul buon esito della conversione stessa

PARTE 3: ALCUNE CRITICITA' NELL'APPLICAZIONE DELLE NORME

AMBITI DI STUDIO

1) CRITICITA' RELATIVE ALLA DETERMINAZIONE DEI COMPENSI DEL CTU NELLE CAUSE CIVILI

- Inadeguatezza degli onorari a vacazione
- Il compenso determinato in base all'art. 11 del D.M. 182/2002: limiti e criticità

2) CRITICITA' RELATIVE ALLA DETERMINAZIONE DEI COMPENSI DELL' ESPERTO STIMATORE

- I compensi determinati in base agli artt. 12 e 13 del D.M. 182/2002: limiti e criticità
- Il D.L. 83/2015 e il problema del differimento temporale della liquidazione del compenso
- Ulteriori limitazioni nella determinazione del compenso (il caso di lotti multipli o di quote parziali di proprietà immobiliare)

PARTE 3: ALCUNE CRITICITA' NELL'APPLICAZIONE DELLE NORME

QUADRO NORMATIVO SINTETICO

- D.M. 30 maggio 2002 (G.U. n. 182 del 05/08/2002)
Art. 1, Art. 11, Art. 12, Art. 13 (determinazione degli onorari)
- D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115 - Art. 52 (Aumento e riduzione degli onorari)
- Decreto-Legge 27 giugno 2015 n. 83 (compenso dell'esperto stimatore calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita dell'immobile)

PARTE 3: ALCUNE CRITICITA' NELL'APPLICAZIONE DELLE NORME

I COMPENSI DEL CTU NELLE CAUSE CIVILI

- **Inadeguatezza degli onorari a vacanza:**

Art. 1 Decreto Legge 30 maggio 2002 (G.U. n.182 del 05/08/2002):

«Gli onorari di cui all'art. 4 della legge 8 luglio 1980, n. 319, sono rideterminati nella misura di euro 14,68 per la prima vacanza e di euro 8,15 per ciascuna delle vacanze successive»

CRITICITA': IMPORTI ASSOLUTAMENTE INADEGUATI.

CRITERIO POCO OGGETTIVO, INDETERMINATEZZA NELLA MODALITA' DI CONTABILIZZAZIONE DELLE VACAZIONI

- **Onorario determinato in base all'art. 11 del D.M. 182/2002:**

«Per la perizia o la consulenza tecnica in materia di costruzioni edilizie...» spetta al CTU un onorario a percentuale calcolato per scaglioni.

CRITICITA': CRITERIO OGGETTIVO MA CON IMPORTI DI RIFERIMENTO SUPERATI.

CALCOLO DEL COMPENSO LEGATO ESCLUSIVAMENTE AL VALORE ECONOMICO DELLA VERTENZA:

spesso, in casi complessi, il compenso risulta inversamente proporzionale all'onere lavorativo

PARTE 3: ALCUNE CRITICITA' NELL'APPLICAZIONE DELLE NORME

I COMPENSI DEL CTU NELLE CAUSE CIVILI

Art. 11 - D.M. 182/2002

L'impegno professionale è da un punto di vista sia qualitativo che quantitativo tendenzialmente proporzionale al valore di causa, ma:

- 1) quando il valore di causa è basso il solo compenso a scaglioni risulta inadeguato, anche considerando la possibilità di ricorrere all'applicazione dell'art. 52 D.P.R. 115/2002 che prevede la possibilità di aumentare l'onorario del consulente fino al doppio del massimo tabellare;
- 2) quando il valore di causa è alto l'importo massimo di riferimento pari a € 516.456,90 può risultare attualmente inadeguato e non equo.

Art. 11.

Per la perizia o la consulenza tecnica in materia di costruzioni edilizie, impianti industriali, impianti di servizi generali, impianti elettrici, macchine isolate e loro parti, ferrovie, strade e canali, opere idrauliche, acquedotti e fognature, ponti, manufatti isolati e strutture speciali, progetti di bonifica agraria e simili, spetta al perito o al consulente tecnico un onorario a percentuale calcolato per scaglioni:

fino a euro 5.164,57, dal 6,5686% al 13,1531%;

da euro 5.164,58 e fino a euro 10.329,14, dal 4,6896% al 9,3951%;

da euro 10.329,15 e fino a euro 25.822,84, dal 3,7580% al 7,5160%;

da euro 25.822,85 e fino a euro 51.645,69, dal 2,8106% al 5,6370%;

da euro 51.645,70 e fino a euro 103.291,38, dall'1,8790% al 3,7580%;

da euro 103.291,39 e fino a euro 258.228,45, dallo 0,9316% all'1,8790%;

da euro 258.228,46 fino e non oltre euro 516.456,90, dallo 0,2353% allo 0,4705%.

E' in ogni caso dovuto un compenso non inferiore a euro 145,12.

PARTE 3: ALCUNE CRITICITA' NELL'APPLICAZIONE DELLE NORME

Istanza di liquidazione del compenso per la Consulenza Tecnica d'Ufficio

Avendo svolto il gradito incarico ricevuto, e depositato in data 05/03/2020 la Relazione in risposta al quesito posto dal Giudice, formulo la presente istanza di liquidazione del compenso calcolata sulla base del DM 182/2002 (DM 30/05/2002).

Il quesito richiedeva in sintesi l'accertamento dei vizi esistenti in un'area cortilizia che funge da passaggio pedonale e carraio delle parti in causa e sulla quale la ricorrente aveva operato come transito di cantiere per la ristrutturazione del proprio fabbricato (dissesto del manto stradale, avvallamenti, formazioni di pozzanghere, allagamenti ecc.), la determinazione delle modalità di sistemazione dell'area, la stima dei costi e relativa ripartizione, il tentativo di conciliazione della vertenza.

La raccolta degli elementi necessari per dare risposta al quesito ha richiesto, tra l'altro, l'accertamento di conformità urbanistica, edilizia e catastale, l'esame dei regolamenti comunali sulle caratteristiche richieste a questa tipologia di aree, il rilievo strumentale dello stato di fatto, uno schema di progetto di sistemazione che tenesse conto delle varie problematiche accertate, il computo metrico estimativo, la ripartizione dei costi.

E' stato effettuato il tentativo di conciliazione fra le parti senza esito positivo.

Ciò premesso, effettuato accuratamente quanto richiesto dal quesito, si calcola l'onorario come segue:

1) Accertamenti di Conformità: si applica l'art. 12 del D.M. 182/2002 - onorario minimo € 145,12 - onorario massimo € 970,42

Richiesta	€	700,00
------------------	----------	---------------

2) Stima analitica dei costi per opere di sistemazione dell'area cortilizia: si applica l'art. 11 del D.M. 182/2002

Importo di stima = € 11.000,00

onorario minimo € 606,65 - onorario medio € 910,80 - onorario massimo € 1.214,90

Richiesta	€	910,80
------------------	----------	---------------

Anticipazioni (Comune di Monza)	€	10,00
--	----------	--------------

Somma (onorari e spese)	€	1.620,80
--------------------------------	----------	-----------------

Quadro economico di fattura:

Onorario e spese imponibili	€	1.610,80
-----------------------------	---	----------

Deduzione di acconto ricevuto	-	€ 1.000,00
-------------------------------	---	------------

Restano	€	610,80
---------	---	--------

IVA (esente)	€	0,00
--------------	---	------

Contributo int. 4%	€	24,43
--------------------	---	-------

Rimborso spese	€	10,00
----------------	---	-------

Marca da bollo	€	2,00
----------------	---	------

Rimessa diretta	€	647,23
------------------------	----------	---------------

Il CTU arch. Francesco Nicola Scamuzzi

Allegati: calcolo onorario ex art. 11 dm 182/2002

Ricevuta spese

I COMPENSI DEL CTU NELLE CAUSE CIVILI – CASO STUDIO

La raccolta degli elementi necessari per dare risposta al quesito ha richiesto, tra l'altro, l'accertamento di conformità urbanistica, edilizia e catastale, l'esame dei regolamenti comunali sulle caratteristiche richieste a questa tipologia di aree, il rilievo strumentale dello stato di fatto, uno schema di progetto di sistemazione che tenesse conto delle varie problematiche accertate, il computo metrico estimativo, la ripartizione dei costi.

E' qui riportata l'istanza di liquidazione relativa ad un ATP in cui il costo delle opere preventivate per la soluzione dei problemi come richiesto dal quesito peritale era molto modesto rispetto alla complessità degli accertamenti necessari: risulta evidente l'inadeguatezza in questi casi del solo sistema a percentuale previsto dall'art. 11 DM 182/2002.

Nel caso specifico qui riportato l'importo liquidabile applicando l'art. 11 pari a circa € 900 risulta assolutamente modesto rispetto al lavoro svolto.

PARTE 3: ALCUNE CRITICITA' NELL'APPLICAZIONE DELLE NORME

I COMPENSI DELL'ESPERTO STIMATORE

Art. 12 D.M. 182/2002

Art. 12.

Per la perizia o la consulenza tecnica in materia di verifica di rispondenza tecnica alle prescrizioni di progetto e/o di contratto, capitolati e norme, di collaudo di lavori e forniture, di misura e contabilità di lavori, di aggiornamento e revisione dei prezzi, spetta al perito o al consulente tecnico un onorario da un minimo di euro 145,12 ad un massimo di euro 970,42.

Per la perizia o consulenza tecnica in materia di rilievi topografici, planimetrici e altimetrici, compresi le triangolazioni e poligonazione, la misura dei fondi rustici, i rilievi di strade, canali, fabbricati, centri abitati e aree fabbricabili spetta al perito o al consulente tecnico un onorario minimo di euro 145,12 ad un massimo di euro 970,42.

Art. 13 D.M. 182/2002

Art. 13.

Per la perizia o la consulenza tecnica in materia di estimo spetta al perito o al consulente tecnico un onorario a percentuale calcolato per scaglioni sull'importo stimato:

fino a euro 5.164,57, dall'1,0264% al 2,0685%;

da euro 5.164,58 e fino a euro 10.329,14, dallo 0,9316% all'1,8790%;

da euro 10.329,15 e fino a euro 25.822,84, dallo 0,8369% all'1,6895%;

da euro 25.822,85 e fino a euro 51.645,69, dallo 0,5684% all'1,1211%;

da euro 51.645,70 e fino a euro 103.291,38, dallo 0,3790% allo 0,7579%;

da euro 103.291,39 e fino a euro 258.228,45, dallo 0,2842% allo 0,5684%;

da euro 258.228,46 fino e non oltre euro 516.456,90, dallo 0,0474% allo 0,0947%.

Nel caso di stima sommaria spetta al perito o al consulente tecnico un onorario determinato ai sensi del comma precedente e ridotto alla metà; nel caso di semplice giudizio di stima lo stesso è ridotto di due terzi.

PARTE 3: ALCUNE CRITICITA' NELL'APPLICAZIONE DELLE NORME

I COMPENSI DELL'ESPERTO STIMATORE

Art. 12 D.M. 182/2002

Utilizzato per la determinazione degli onorari per accertamenti di conformità edilizia/urbanistica, catastale, ipotecaria mediante accessi e sopralluoghi.

L'onorario previsto dalla legge è compreso tra € 145,12 e € 970,42, il Tribunale di Monza riconosce per i predetti accertamenti € 900,00.

PARTE 3: ALCUNE CRITICITA' NELL'APPLICAZIONE DELLE NORME

I COMPENSI DELL'ESPERTO STIMATORE

Art. 12 D.M. 182/2002

CRITICITA':

- 1) il compenso previsto risulta equo nei casi in cui non si riscontrino particolari difformità di carattere urbanistico/edilizio/catastale o difficoltà nel reperimento della documentazione; **risulta inadeguato quando sono necessari approfondimenti che richiedano la moltiplicazione degli accessi e/o valutazioni di particolare complessità;**
- 2) **Il compenso risulta inadeguato anche quando la perizia riguardi molteplici unità immobiliari della stessa tipologia (per es. appartamenti) appartenenti allo stesso complesso edilizio: in tal caso, pur dovendo effettuare gli accertamenti previsti dall'art. 12 per ogni singola unità immobiliare, l'onorario riconosciuto rimane pari a quello relativo ad una sola unità immobiliare (€ 900,00).**

PARTE 3: ALCUNE CRITICITA' NELL'APPLICAZIONE DELLE NORME

I COMPENSI DELL'ESPERTO STIMATORE – CASO STUDIO

R.G.E. ***/****
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. *****
CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. *****
PERITO: Arch. Francesco Nicola Scamuzzi

Istanza per la liquidazione del compenso del perito estimatore per estinzione/sospensione dell'esecuzione

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione,
Il sottoscritto Arch. Francesco Nicola Scamuzzi in relazione all'incarico di perito estimatore dell'unità immobiliare sita in *****, Via *****

PREMESSO CHE

- Lo scrivente in data 25/01/2021 ha accettato l'incarico ricevuto;
- Lo scrivente ha provveduto ad effettuare le seguenti attività nell'ambito della propria nomina:
 - acquisizione e studio documentazione, primo accesso congiunto all'immobile ove si sono riscontrate importanti difformità tra l'oggetto del pignoramento e lo stato di fatto (villetta sopraelevata di due piani fuori terra, presenza di un box-autorimessa non accatastato), accesso agli atti presso l'UTC di *****, riunione con tecnici comunali per le innumerevoli problematiche riscontrate di tipo edilizio/urbanistico e sulla fattibilità e modalità di sanatoria; a seguito del confronto con i tecnici si è stabilito che l'unica possibilità di sanatoria era concessa dall'art. 34 del dPR 380/01 e si è predisposto un conteggio preciso dei costi da sostenere per la regolarizzazione ai sensi del predetto art. 34; studio approfondito delle importanti problematiche emerse di tipo catastale, diversi accessi all'immobile successivi al primo (anche con i tecnici catastali specializzati);
 - - redazione e deposito perizia in data 24/05/2022;
 - - redazione e deposito perizia aggiornata in data 27/09/2023;

Per la complessità delle attività che sono state effettuate, qui sopra esposte in modo sintetico, si richiede l'applicazione dell'aumento dell'onorario ai sensi dell'art. 52 d.P.R. 115/2002 nella misura del 50%: ciò è riferito al compenso ex art. art 13 D.M. 182/2002;

Rilevato che Il creditore procedente, in data 26/09/2023, ha provveduto a depositare istanza di sospensione all'esecuzione;

CHIEDE

Alla S.V. Ill.ma la liquidazione delle somme, come di seguito indicate:

- - compenso ex art. 13 D.M. 182/12 di euro 2.421,33 così calcolato: € 1.513,33 (ex art. 13) x 1,5 (aumento per complessità ex art. 52 dPR 115/2002) = € 2.270,00; € 2.270,00 + € 151,33 (incremento del 10% a titolo di spese generali) = € 2.421,33
- - compenso ex art. 12 D.M. 182/12 di euro 900,00;

Dal compenso liquidato complessivamente andrà dedotto l'acconto percepito pari ad € 1.200,00, e al restante andranno aggiunte le anticipazioni pari ad euro 179,00 oltre c.p.a. al 4%

Monza, 29/09/2023

Arch. Francesco Nicola Scamuzzi

- Lo scrivente ha provveduto ad effettuare le seguenti attività nell'ambito della propria nomina:
 - acquisizione e studio documentazione, primo accesso congiunto all'immobile ove si sono riscontrate importanti difformità tra l'oggetto del pignoramento e lo stato di fatto (villetta sopraelevata di due piani fuori terra, presenza di un box-autorimessa non accatastato), accesso agli atti presso l'UTC di *****, riunione con tecnici comunali per le innumerevoli problematiche riscontrate di tipo edilizio/urbanistico e sulla fattibilità e modalità di sanatoria; a seguito del confronto con i tecnici si è stabilito che l'unica possibilità di sanatoria era concessa dall'art. 34 del dPR 380/01 e si è predisposto un conteggio preciso dei costi da sostenere per la regolarizzazione ai sensi del predetto art. 34; studio approfondito delle importanti problematiche emerse di tipo catastale, diversi accessi all'immobile successivi al primo (anche con i tecnici catastali specializzati);
 - - redazione e deposito perizia in data 24/05/2022;
 - - redazione e deposito perizia aggiornata in data 27/09/2023;

Per la complessità delle attività che sono state effettuate, qui sopra esposte in modo sintetico, si richiede l'applicazione dell'aumento dell'onorario ai sensi dell'art. 52 d.P.R. 115/2002 nella misura del 50%: ciò è riferito al compenso ex art. art 13 D.M. 182/2002;

E' qui riportata l'istanza di liquidazione relativa ad una CTU di esecuzione immobiliare (interrotta), nella quale sono state riscontrate importanti difformità di carattere urbanistico, edilizio e catastale che hanno reso necessari approfondimenti di particolare complessità e anche implicato la moltiplicazione degli accessi all'immobile e all'UTC comunale.

Nel caso specifico è risultata palesemente inadeguata l'applicazione dell' art. 12 DM 182/2002 (per € 900), ed è stato necessario ricorrere all' art. 52 DPR 115/2002.

I COMPENSI DELL'ESPERTO STIMATORE

Art. 13 D.M. 182/2002

Utilizzato per la determinazione dell' onorario calcolato a percentuale e per scaglioni sul valore dell'immobile.

Allo stato attuale si presentano due casi:

- 1) l'immobile viene venduto all'asta: l'onorario viene determinato in base al valore di aggiudicazione (ai sensi del D.L. 83/2015).
- 2) La procedura si interrompe prima della vendita: l'onorario viene determinato in base al valore stimato (valore di vendita giudiziaria).

PARTE 3: ALCUNE CRITICITA' NELL'APPLICAZIONE DELLE NORME

I COMPENSI DELL'ESPERTO STIMATORE

Art. 13 D.M. 182/2002

CRITICITA':

- 1) La determinazione del compenso in base al valore di aggiudicazione all'asta (come disposto dal D.L. n. 83/2015) si traduce generalmente in una sensibile diminuzione dell'onorario calcolato sull'importo stimato in base al libero mercato (la vendita giudiziaria è forzata e il valore di aggiudicazione dipende da fattori non strettamente legati al libero mercato).
- 2) L'onorario viene calcolato fino a un importo massimo di € 516.456,90, anche se il valore stimato è superiore: questa limitazione appare arbitraria e inadeguata poiché l'impegno del professionista sia da un punto di vista quantitativo che qualitativo generalmente cresce al crescere del valore del bene stimato, soprattutto quando si tratta di tipologie diverse da quella residenziale.

PARTE 3: ALCUNE CRITICITA' NELL'APPLICAZIONE DELLE NORME

I COMPENSI DELL'ESPERTO STIMATORE

ALTRE CRITICITA':

In caso di lotti multipli, nelle ipotesi in cui la stima del compendio immobiliare pignorato riguardi una pluralità di immobili aventi caratteristiche uguali o simili ubicati nel medesimo comune, fabbricato o complesso immobiliare e che quindi comportino operazioni ripetitive **il compenso sarà calcolato partendo dal lotto avente il maggior valore di aggiudicazione applicando per i successivi lotti l'importo del 10% del compenso calcolato sul maggior valore di aggiudicazione (criterio applicato dal Tribunale di Monza)**

In realtà non si tratta mai di operazioni ripetitive, in quanto per ciascuna unità immobiliare vanno effettuati tutti gli accertamenti e i rilievi necessari alla stima e l'elaborato peritale deve essere completo e distinto per ogni lotto.

PARTE 3: ALCUNE CRITICITA' NELL'APPLICAZIONE DELLE NORME

I COMPENSI DELL'ESPERTO STIMATORE

ALTRE CRITICITA'

In caso di vendita di quote di proprietà il compenso è quantificato sul prezzo di aggiudicazione della sola quota anziché dell'intero; **l'Esperto stimatore, tuttavia, deve redigere la perizia sull'intero e dell'intero rispondere in caso di contestazioni** (potendosi arrivare ad essere compensati per quote minimali dell' 1/16, come recentemente capitato).

In tutti i casi il calcolo del compenso in base al prezzo ricavato dalla vendita e non a quello di stima (D.L. n. 83/2015) comporta un differimento del pagamento del saldo anche di anni.

PARTE 3: ALCUNE CRITICITA' NELL'APPLICAZIONE DELLE NORME

I COMPENSI DELL'ESPERTO STIMATORE – CASO STUDIO

TRIBUNALE DI MONZA
SEZIONE FALLIMENTI-ESECUZIONI

Procedura ***** contro ***** 104/2019
Giudice Dr. GIUDICE *****
Custode/Curatore CUSTODE *****
Perito PERITO Dott. Arch. Francesco Nicola Scamuzzi

avendo espletato il mandato di perito estimatore dei beni immobili di pertinenza della procedura in epigrafe, rassegnata la presente nota competenze e spese compilata a norma di legge.

ONORARIO A PERCENTUALE PER STIMA DEI BENI IN *****

Determinazione dell'onorario in base all'art.13 del Decreto Legge del 30 maggio 2002 (G.U. n. 182 del 5/8/2002)

LOTTO	VALORE	SCAGLIONI e CALCOLO dell'ONORARIO								ONORARIO
		d	a	%	%	%	%	%	%	
		0,00	51.645,7	10.329,14	25.822,84	51.645,69	103.291,31	258.228,45	516.456,90	
		51.645,7	10.329,14	25.822,84	51.645,69	103.291,31	258.228,45	516.456,90	0,00	0,0474
		1.0264	0,9316	0,8369	0,7422	0,6474	0,5527	0,4580	0,3633	0,2686
		2.0685	1,8790	1,6895	1,5000	1,3105	1,1210	0,9315	0,7420	0,5525
		%	1,86	1,69	1,52	1,01	0,68	0,51	0,09	0,00

001	223.000,00	96,07	87,26	235,35	260,96	352,29	612,38	0,00	0,00	€	1.644,29
002	18.010,00	96,07	87,26	116,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€	299,99
003	128.000,00	96,07	87,26	235,35	260,96	352,29	126,40	0,00	0,00	€	1.158,31
004	152.000,00	96,07	87,26	235,35	260,96	352,29	249,17	0,00	0,00	€	1.281,08
005	102.000,00	96,07	87,26	235,35	260,96	343,48	0,00	0,00	0,00	€	1.023,10
006	150.000,00	96,07	87,26	235,35	260,96	352,29	238,04	0,00	0,00	€	1.270,85
007	175.000,00	96,07	87,26	235,35	260,96	352,29	366,83	0,00	0,00	€	1.398,74
008	115.000,00	96,07	87,26	235,35	260,96	352,29	59,90	0,00	0,00	€	1.091,81
009	93.000,00	96,07	87,26	235,35	260,96	282,09	0,00	0,00	0,00	€	961,71
010	203.000,00	96,07	87,26	235,35	260,96	352,29	510,07	0,00	0,00	€	1.541,98
011	203.000,00	96,07	87,26	235,35	260,96	352,29	510,07	0,00	0,00	€	1.541,98
012	141.000,00	96,07	87,26	235,35	260,96	352,29	192,90	0,00	0,00	€	1.224,81
013	201.000,00	96,07	87,26	235,35	260,96	352,29	499,84	0,00	0,00	€	1.531,75
014	140.500,00	96,07	87,26	235,35	260,96	352,29	190,34	0,00	0,00	€	1.222,25
015	135.000,00	96,07	87,26	235,35	260,96	352,29	162,21	0,00	0,00	€	1.194,12
016	159.000,00	96,07	87,26	235,35	260,96	352,29	284,98	0,00	0,00	€	1.316,89

Compenso primo lotto (contabilizzato al 100%) € 1.644,29
Compensi successivi al primo (contabilizzati ciascuno al 10% del compenso del primo lotto) € 2.466,44
€ 4.110,73

Determinazione dell'onorario in base all'art.12 del Decreto Legge N.182 del 30 maggio 2002: recupero documentazione comunale, recupero documentazione catastale, recupero documentazione Conservatoria, Sopralluogo € 900,00

Totale Onoran € 5.010,73
Incremento del 10% a titolo di spese generali € 411,07
A dedurre acconti ricevuti € -1.200,00
Spese soggette ad IVA € 0,00
Totale Onoran € 4.221,80
C.P.A. 4.221,80 4% € 168,87
I.V.A. 0% € 0,00
€ 4.390,67

Spese anticipate esenti iva
Danni Agenzia delle Entrate Registri Immobiliari (ex Conservatoria RRI) € 42,00
Danni Comune ufficio tecnico € 115,00
Danni Catasto € 11,40
Alto Bollo su fattura € 2,00
Totale spese anticipate esenti iva € 170,40

ADDEBITO TOTALE A SALDO € 4.561,07

DELEGA

Il Delegato alla Vendita Dott. ***** a confermare e a rinnovare la sopra richiesta all'udienza fissata per il 14/12/2022
l'approvazione del piano di distribuzione.

Monza, li 30/09/2022

Il Perito

E' qui riportata l'istanza di liquidazione relativa ad una CTU di esecuzione immobiliare caratterizzata dalla presenza di numerose unità immobiliari (n. 16 appartamenti) facenti tutte parte di un unico stabile a destinazione prevalentemente residenziale.

Il caso specifico mostra sia l'inadeguatezza dell'applicazione dell'art 12 DM 182/2002 in casi complessi come questo (moltiplicazione degli accessi necessari e delle verifiche di conformità) sia la problematica dell'onorario ex art. 13 DM 182/2002 riferita al caso di lotti multipli (calcolati al 10% del lotto di maggior valore) sia la problematica relativa al differimento temporale del saldo compenso dovuto all'applicazione del DL 83/2015, che in questo caso si è tradotto in una distanza di circa 3 anni tra il conferimento dell'incarico e il pagamento del saldo compenso al perito.

GRAZIE PER L'ATTENZIONE