



**TRIBUNALE DI MACERATA
SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**LINEE GUIDA PER LA LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI DEGLI ESPERTI
STIMATORI NOMINATI NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI**

OGGETTO: *Indicazioni agli esperti stimatori in ordine alle modalità di predisposizione delle istanze per la liquidazione del compenso ai sensi del D.M. del 30.05.2002.*

I Giudici dell'Esecuzione

DISPONGONO

le seguenti indicazioni agli esperti stimatori in ordine alle modalità di predisposizione delle istanze per la liquidazione del compenso ai sensi del D.M. del 30.05.2002.

Obiettivi ed ambito di applicazione

- Le presenti istruzioni forniscono agli esperti stimatori le prescrizioni generali per la predisposizione **uniforme** delle istanze per la liquidazione del compenso ai sensi del D.M. del 30.05.2002, anche in un'ottica di trasparenza delle liquidazioni e tenuto conto della varietà e complessità delle operazioni da svolgere (come richiesto dagli artt. 568 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.).

- Le presenti istruzioni si applicano alle istanze di liquidazione concernenti l'attività degli esperti stimatori in tutte le procedure espropriative immobiliari pendenti **per le quali non sia già intervenuto un decreto di liquidazione del giudice dell'esecuzione e fermo restando che, in ogni caso, il giudice non può liquidare importi superiori a quelli richiesti con l'istanza di liquidazione.**

Premesse

Secondo la normativa di riferimento:

1) l'attività degli esperti stimatori comprende, oltre alla **stima del valore dell'immobile pignorato** (liquidata *ex art. 13* d.m. del 2002), anche la **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, nonché 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 (liquidate *ex art. 12*, commi 1 e 2, d.m. del 2002);

2) l'art. 161, ult. co., disp. att. c.p.c. ai sensi del quale *“Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima”* si riferisce alla sola liquidazione del compenso di cui all'art. 13 sopra richiamato;

3) le attività diverse da quelle sopra elencate (come, ad esempio, la verifica della documentazione *ex art. 567* c.p.c.; l'acquisizione di certificati del debitore; l'acquisizione del titolo

di provenienza anche ultraventennale; l'acquisizione di permessi edilizi autorizzativi, di CDU, di convenzioni urbanistiche; la verifica dell'esistenza e acquisizione di contratti di locazione e dei documenti dell'occupante; l'acquisizione informazioni condominiali; il calcolo indennità di occupazione) possono essere liquidate a **vacazioni** (nella misura di cui alla recente pronuncia della Corte costituzionale n. 6/2025);

4) le **spese** vive vanno liquidate soltanto se **documentate e necessarie**, nonché quelle per il collaboratore e per l'utilizzo del mezzo proprio soltanto se previamente autorizzate dal G.E. (artt. 55-56 T.U. spese di giustizia);

5) possono essere applicate decurtazioni (in caso di ritardo non giustificato del deposito della perizia e salvo proroga richiesta **prima della scadenza ed espressamente autorizzata** dal G.E.) o aumenti (in caso di incarichi di eccezionale importanza e difficoltà) ai compensi (ai sensi dell'art. 52 T.U. spese di giustizia).

Criteri GENERALI per la predisposizione dell'istanza di liquidazione

- Gli esperti stimatori depositino, insieme alla perizia di stima, un'**unica istanza di liquidazione**, anche in caso di richiesta distinta per lotti;

- la liquidazione va parametrata sempre al valore dell'**intero lotto** (come formato dall'esperto) quand'anche formato da più beni;

- in ogni istanza gli esperti indicheranno per ogni lotto **l'ubicazione, gli identificativi catastali, la superficie catastale e il valore d'asta** (dunque, il valore al netto delle decurtazioni eventualmente apportate);

- **il G.E. liquiderà l'esperto stimatore al momento della delega della vendita** per intero, salvo che per l'art. 13 per cui liquiderà l'acconto del 50%;

- **il saldo** – se dovuto – **va richiesto solo dopo la emissione del decreto di trasferimento** (e mai prima) e in tempo per consentire al delegato la predisposizione della bozza del piano di riparto.

- **Estinzione anticipata della procedura esecutiva.**

Nel caso in cui la procedura si arresti prima della aggiudicazione (estinzione a vano titolo, chiusura anticipata *ex art. 164-bis disp. att. c.p.c.*), l'esperto ha comunque diritto al saldo, calcolato sul prezzo stimato e la liquidazione avverrà all'atto della pronuncia dei suddetti provvedimenti.

Nel caso in cui l'arresto avvenga però dopo l'esperimento di uno o più tentativi di vendita la liquidazione del saldo avverrà con riferimento al prezzo base dell'ultimo tentativo di vendita.

- **Apertura del subprocedimento di conversione del pignoramento.**

In caso di conversione del pignoramento, si provvederà, all'atto del deposito dell'istanza di conversione, alla liquidazione dell'acconto del 50% del valore di stima, anche se ai fini della determinazione della somma da sostituire si considera l'intero compenso del 100%; il saldo verrà liquidato all'esito positivo della conversione.

COMPENSO EX ART. 13 DELLA TABELLA DEL D.M. 30.05.2002

- LOTTO UNICO -

- gli esperti indichino il compenso **ex art. 13 (stima del bene pignorato)** sempre nella **misura minima, media e massima**;

- il valore di stima da considerare come **base di calcolo** è quello risultante **al netto delle decurtazioni**, ma sempre sull'**intero lotto**, anche quando pignorato *pro quota*;

• **la liquidazione avvenga tra il valore medio e massimo.**

- PLURIMI LOTTI -

• se si tratta di lotti aventi **carattere di evidente omogeneità**, il compenso a percentuale va **liquidato una sola volta** e stabilito **con riferimento al valore complessivo dei lotti** (Cass., n. 24241/2017; Cass., n. 5325/2016; Cass., n. 1607/2012; Cass., n. 6892/2009; Cass., n. 126/2007);

N.B: per omogeneità si intende uguale tipologia e uguali caratteristiche degli immobili che richiedono operazioni ripetitive (ad es. immobili nel medesimo stabile o nel medesimo complesso di immobili o nello stesso comune e aventi simili caratteristiche costruttive).

In tal caso anche l'eventuale **saldo** sarà calcolato sulla **somma totale ricavata dalla vendita di tutti i lotti** e la relativa istanza presentata solo al momento della firma dell'**ultimo decreto di trasferimento**;

• se si tratta di **lotti in comuni diversi o comunque del tutto diversi** tra loro (per caratteristiche e tipologia), la liquidazione sarà richiesta **per ciascun lotto**;

• sarà cura dell'esperto indicare nella istanza di liquidazione tutto quanto necessario al fine di consentire al G.E. le valutazioni di cui sopra: in mancanza sarà calcolata la percentuale sul valore complessivo dei beni stimati.

COMPENSO EX ART. 12, COMMA 1, DELLA TABELLA DEL D.M. 30.05.2002

- LOTTO UNICO -

• Il compenso *ex art. 12, comma 1*, (**verifica di rispondenza tecnica**) è liquidato utilizzando come **parametro il riscontro di difformità e il grado di complessità della loro verifica**;

a) nelle attività di cui al comma 1 rientrano: ricerca pratiche edilizie, agibilità;

b) **indicativamente, nella liquidazione, si terrà conto della seguente distinzione:**

VERIFICA PARTICOLARMENTE AGEVOLE (<u>IMMOBILI SENZA DIFFORMITÀ</u>)	€ 300,00
VERIFICA DI MEDIA COMPLESSITÀ (<u>IMMOBILI CON LIMITATE DIFFORMITÀ</u>)	€ 500,00
VERIFICA COMPLESSA (<u>IMMOBILI CON TOTALE DIFFORMITÀ</u>)	€ 700,00

c) i valori di cui sopra possono essere aumentati in caso di particolare complessità e/o in base alla superficie catastale dell'immobile.

- PLURIMI LOTTI -

• Se le verifiche sono uguali o simili per più lotti, la liquidazione avverrà secondo la **distinzione di cui sopra per il primo lotto**, e **proporzionalmente maggiorata per i lotti successivi**;

• in caso di verifiche distinte, la liquidazione avverrà per ciascun lotto.

COMPENSO EX ART. 12, COMMA 2, DELLA TABELLA DEL D.M. 30.05.2002

- LOTTO UNICO -

• Il compenso *ex art. 12, comma 2 (rilievi)* è liquidato utilizzando come **parametro** la **superficie commerciale complessiva di ciascun lotto** (quand'anche formato da più beni):

a) nelle attività di cui al comma 2 rientrano: rilievi, misurazioni, computi metrici e divisibilità;

b) indicativamente, nella liquidazione, si terrà conto della seguente proporzione tra superficie commerciale e compenso:

IMMOBILI FINO 20 mq	€ 50,00	
IMMOBILI DA 21 mq A 50 mq	€ 300,00	
IMMOBILI DA 51 mq A 100 mq	€ 400,00	
IMMOBILI DA 101 mq A 150 mq	€ 500,00	
IMMOBILI DA 151 mq A 200 mq	€ 600,00	
IMMOBILI DA 201 mq A 250 mq	€ 700,00	
IMMOBILI DA 251 mq A 300 mq	€ 800,00	
IMMOBILI DA 301 mq A 400 mq	€ 970,42	
IMMOBILI DA 401 mq A 500 mq	€ 1.164,50	+ 20% (art. 52 d.P.R. n. 115/02)
IMMOBILI DA 501 mq A 600 mq	€ 1.261,55	+ 30% (art. 52 d.P.R. n. 115/02)
IMMOBILI DA 601 mq A 700 mq	€ 1.358,59	+ 40% (art. 52 d.P.R. n. 115/02)
IMMOBILI DA 701 mq A 800 mq	€ 1.455,63	+ 50% (art. 52 d.P.R. n. 115/02)
IMMOBILI OLTRE 801 mq	€ 1.552,67	+ 60% (art. 52 d.P.R. n. 115/02)

c) per il **rilievo gravoso** potrà essere applicata una **maggiorazione** (anche ulteriore) **del 10%**;

d) ulteriori maggiorazioni (fino al 100%) possono essere richieste in caso di particolare complessità (da motivare) e/o di superfici commerciali oltremodo estese.

- PLURIMI LOTTI -

• La liquidazione di cui al comma 2 è calcolata **sempre per ciascun lotto**.

COMPENSO EX ART. 1 DELLA TABELLA DEL D.M. 30.05.2002

- LOTTO UNICO -

• Il compenso *ex art. 1 (vacazioni)* è liquidato **di regola da un minimo di 50 vacanze** (per le attività sempre compiute) **ad un massimo di 100** (in caso di ulteriori eventuali attività), **oltre all'ulteriore aumento in caso di determinazione della indennità di occupazione**:

a) nelle attività sempre compiute rientrano: l'attività relative alla verifica della documentazione *ex art. 567 c.p.c.*; l'integrazione della continuità delle trascrizioni e della cronistoria

catastale; l'acquisizione del titolo di provenienza anche ultraventennale; l'acquisizione permessi edilizi autorizzativi, certificato di destinazione urbanistica, convenzioni urbanistiche, ordinanze, ecc.; l'acquisizione dei certificati del debitore;

b) nelle ulteriori eventuali attività rientrano: analisi difformità; stima dei costi di regolizzazione edilizia; verifica dell'esistenza di vincoli urbanistici; destinazione urbanistica, verifiche abusi edilizi e controllo possibilità di sanatoria, verifica esistenza censi, livelli, usi civici, servitù, demanialità; la verifica di esistenza e acquisizione di contratto di locazione occupante; acquisizione informazioni condominiali; acquisizione certificati occupante; accesso forzoso; predisposizione progetto divisionale; altre attività non comprese tra quelle di cui agli artt. 12 e 13 e per le quali vi è bisogno di autorizzazione del G.E. (come ad es. DOCFA);

c) per il calcolo dell'indennità di occupazione – ove previsto – saranno liquidate indicativamente le seguenti somme:

CATEGORIA CATASTALE	N. VACAZIONI MINIME	COMPENSO MINIMO
A	15 vacanze	€ 220,20
C	20 vacanze	€ 293,60
D	25 vacanze	€ 367,00

-PLURIMI LOTTI-

- **La liquidazione andrà proporzionalmente maggiorata in base al numero di lotti.**

La liquidazione avverrà utilizzando il criterio delle vacanze anche nelle seguenti ipotesi:

a. nei casi di estinzione o chiusura anticipata della procedura, prima che sia stata depositata la relazione peritale (in caso di rinuncia agli atti ad esempio), dando atto con esattezza delle attività espletate e del tempo impiegato;

b. nei casi di perizia integrativa e solo quando l'integrazione non derivi da omissioni o incompletezza rinvenibili nella relazione depositata rispetto al quesito assegnato;

c. per la stesura del progetto divisionale o di un progetto di separazione in natura;

d. per le ulteriori attività richieste al Perito stimatore di natura libero professionale, in cui è necessaria l'abilitazione all'esercizio della professione e che, di conseguenza, prevedano anche una assunzione eli responsabilità nei confronti eli ulteriori soggetti e della pubblica amministrazione.

In ogni caso, le vacanze devono essere calcolate, in ossequio al dato normativa, con riferimento alle ore che sono state strettamente necessarie per l'espletamento dell'incarico ed indipendentemente dal termine assegnato per il deposito. Non possono riconoscersi più eli quattro vacanze al giorno considerando che ogni vacanza corrisponde a due ore eli lavoro.

COMPENSO EX ART. 16 D.M. 30.5.2002

Verifica della congruità del canone di locazione.

Per l'attività eli verifica della congruità del canone indicato in un contratto di locazione, ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., è riconosciuto un onorario di € 400,00 ai sensi dell'art. 16 del D.M. 30 maggio 2002.

SPESE VIVE E SPESE DI VIAGGIO

- Sono liquidate le **spese vive** solo se documentate (in allegato all'istanza) e ritenute

necessarie all'espletamento dell'incarico (non sono ad es. necessarie le spese per i pasti consumati durante lo svolgimento dell'incarico);

- la spesa per il **collaboratore** è rimborsata solo se preventivamente autorizzata dal G.E.;
- non sono liquidate le **spese forfettarie** per telefonate, accessi, c.d. spese di studio ecc. in quanto rientranti nella normale attività dell'esperto liquidata dalle singole voci già specificate;

- la spesa per l'**utilizzo del mezzo proprio** (preventivamente autorizzato dal giudice nel mandato all'esperto) non è rimborsata per gli spostamenti compiuti esclusivamente nel comune di residenza/domicilio dell'esperto stimatore:

a) considerato che la stima è effettuata su immobili nel circondario del Tribunale di Macerata, tenuto conto delle tariffe ACI, il rimborso è tendenzialmente calcolato moltiplicando per € 0,50 (valore medio di cui alle tariffe) il numero di chilometri totali percorsi (che l'esperto indicherà insieme ai Comuni in cui si è recato); esemplificativamente il rimborso sarà di **€ 50,00 ogni 100 km**;

b) si considerano compresi nella indennità chilometrica le spese per parcheggi e/o caselli autostradali;

- le spese di viaggio effettuato con **altri mezzi** vanno documentate (ad es. con copia del titolo di viaggio).

MAGGIORAZIONI E RIDUZIONI

- L'eventuale **proroga** va richiesta prima della scadenza del termine assegnato, indicando le ragioni della stessa (che devono essere non imputabili all'esperto, come ad es. accesso difficoltoso all'immobile, ritardi del Comune nel rilascio della documentazione); e nella istanza di liquidazione va indicato quante proroghe sono state autorizzate;

- il **ritardo** non giustificato nel deposito della perizia nel termine concesso (ed eventualmente prorogato) comporta una decurtazione della liquidazione globale degli onorari nella misura di un terzo;

- in caso di **incarichi di eccezionale importanza**, complessità e difficoltà, da indicare espressamente nella istanza di liquidazione, gli onorari possono essere aumentati sino al doppio.

Si comunichi ai Consigli degli Ordini degli Architetti, Ingegneri e Geometri e agli esperti stimatori e si pubblichi sul sito internet del Tribunale, anche nell'area civile_cancellerie.page.

Macerata, 7 novembre 2025

Dott.ssa Filomena Di Gennaro

Dott. Andrea Enrico Polimeni