

CORSO DI FORMAZIONE PER LA REDAZIONE DELLE SPESE E COMPETENZE SPETTANTI AI CTU

Esecuzioni Imm.ri e Proc. Concorsuali

17 GIUGNO 2016



Di cosa parliamo?

- ▶ Omnicomprensività degli onorari
- ▶ Cumulabilità degli onorari
- ▶ Valore applicazione onorari a percentuale e importo massimo
- ▶ Aumento e riduzione degli onorari
- ▶ Incarico ad ausiliari
- ▶ Supplemento di consulenza e consulenza integrativa
- ▶ Decreto di liquidazione e sua opposizione
- ▶ Analisi di casi pratici di richiesta liquidazione

Premessa

La norma dispone che la richiesta di liquidazione del compenso e delle spese al Magistrato debba essere **presentata entro 100 gg.** (200 gg. per indennità o spese di viaggio e soggiorno) **dal deposito della relazione peritale.**

Responsabile della liquidazione del compenso è il Magistrato il quale valuta la richiesta formulata dal C.T.U. e liquida mediante decreto di liquidazione, la somma relativa ai compensi ed alle spese.

Art.29, D.M. 30.05.2002

“Tutti gli onorari, ove non diversamente stabilito nelle presenti tabelle, sono comprensivi della relazione sui risultati dell'incarico espletato, della partecipazione alle udienze e di ogni altra attività concernente i quesiti”

CUMULABILITA' DEGLI ONORARI

*“Ai fini della liquidazione degli onorari del C.T.U., deve aversi riguardo all'accertamento richiesto dal Giudice e, **ove si tratti di accertamento plurimo**, ancorché in base ad incarico unitario, è legittima la liquidazione degli onorari **sommando quelli relativi a ciascuno dei distinti accertamenti richiesti**”*

(Cass.sez.II, 23.03.2007 n.7186)

CUMULABILITA' DEGLI ONORARI

esempio 1: valutazione di immobile prima dei lavori, entità dei lavori e importi versati, la valutazione allo stato attuale (*art.13 attività di estimo + art.12 contabilità e congruità*)

esempio 2: progetto divisionale con valutazione dei beni mobili e immobili del patrimonio (*art.13 attività di estimo + art.3 per analogia alla materia patrimoni*)

esempio 3: valutazione di immobile, verifica edilizio-urbanistica e abusi, verifica canone locativo (*art.13 attività di estimo + art.12 verifica progetti + art.16 calcolo equo canone*)

VALORE DI APPLICAZIONE DEGLI ONORARI A PERCENTUALE

L'art.1 del D.M. 30.05.2002 stabilisce che, *“per la determinazione degli onorari a percentuale, si ha riguardo, per la perizia⁽¹⁾, al valore del bene o di altra unità oggetto dell'accertamento determinato sulla base di elementi obiettivi risultanti dagli atti del processo e, per la consulenza tecnica⁽²⁾, al valore della controversia”*

(1) al penale

(2) al civile

VALORE DI APPLICAZIONE DEGLI ONORARI A PERCENTUALE

Il valore della controversia deve essere preconstituito al momento della domanda.

Se non fosse possibile applicare il criterio predetto, gli onorari sono commisurati al tempo ritenuto necessario allo svolgimento dell'incarico e **sono determinati in base alle vacanze**

VALORE DI APPLICAZIONE DEGLI ONORARI A PERCENTUALE

Un orientamento della S.C.C., in **manca**za di un **valore della controversia**, ovvero nei casi in cui il **valore della stessa sia esiguo** a fronte di un lavoro impegnativo del C.T.U., è quello che ritiene ammissibile applicare la “tabella a percentuale” sul valore o importo desunto dal Consulente.
(Cass.sez.II, 10.04.1999 n.3509)

ONORARI A PERCENTUALE E IMPORTO MASSIMO

La norma nelle tabelle allegata al D.M. 30.05.2002 prevede un importo massimo di scaglione cui applicare le relative percentuali (€ 516.456,90).

Su tale aspetto la giurisprudenza è concorde nel ritenere che si debba rimanere nell'ambito dei valori fissati dalla norma e non considerare l'eccedenza.

AUMENTO E RIDUZIONE DEGLI ONORARI

L'eventuale eccedenza di valore rispetto a quello **massimo** stabilito dalle tabelle, può essere segnalato al Giudice per una valutazione di “eccezionale importanza, complessità e difficoltà”, per **l'aumento degli onorari fino al doppio** (art.52 D.P.R. 115/2002).

La riduzione è operata dal Giudice nel caso il C.T.U. abbia ritardato, **senza motivo e giustificazione, e senza quindi aver richiesto ed ottenuto proroga** per il differimento del termine di deposito.

La riduzione è pari ad 1/3 per onorari fissi e variabili mentre, per quelli a vacazione non terrà conto del tempo successivo alla data originaria del deposito.

INCARICO AD AUSILIARI ESPERTI

Il compenso dell'ausiliario o esperti deve essere autorizzato dal Giudice, pena il suo possibile rifiuto di liquidare il relativo compenso.

L'ausiliario dovrà calcolare il suo compenso **referendosi all'art.50 D.P.R. 115/2002** e non ad altre tariffe (ex professionali) o a compensi di libero mercato.

L'operato dell'ausiliario, però, non può aver avuto ad oggetto l'intero svolgimento dell'incarico affidato al C.T.U.

CHIARIMENTI E C.T.U. INTEGRATIVA

Per i **chiarimenti resi verbalmente** nel corso dell'udienza, non viene presentata al Giudice **nessuna notula**.

Qualora, autorizzato dal Giudice, il C.T.U. redigerà una **“relazione integrativa”** potrà richiedere la liquidazione del **relativo compenso**.

Però, se detti chiarimenti o integrazioni sono dovuti a carenze della prima consulenza tecnica, non spettano compensi.

DECRETO DI LIQUIDAZIONE

Natura : titolo provvisoriamente esecutivo, in quanto è facoltà delle parti interessate di proporre opposizione nelle forme previste dall'art.170 D.P.R. n.115/2002: l'efficacia diverrà definitiva solo se esso non sarà opposto nei termini previsti da detta disposizione (20 gg dalla notifica).

DECRETO DI LIQUIDAZIONE

Efficacia :

il decreto pronunciato nell'ambito del procedimento potrà essere speso, quale titolo esecutivo, nei confronti della parte che il Giudice abbia identificato come obbligata. Secondo la giurisprudenza, le parti sono comunque sempre obbligate in solido al pagamento delle spese liquidate al CTU. Il decreto pone a carico della parte in giudizio un'anticipazione delle spese, poiché destinato ad essere superato dalla definitiva regolamentazione delle spese operata con la sentenza.

DECRETO DI LIQUIDAZIONE

Opposizione : avverso il decreto di liquidazione è concessa opposizione da proporsi, a pena di decadenza, entro 20 gg dalla data della sua notifica. Il giudizio può essere introdotto solo a ministero di un difensore e potrà avere ad oggetto solo questioni inerenti alla misura dei compensi liquidati con il decreto, nonché alla loro congruità rispetto alla natura e all'entità dell'opera svolta. Il procedimento si conclude con ordinanza che ha natura decisoria e definitiva, ricorribile solo in Cassazione.

ESECUZIONI IMMOBILIARI

D.L. n.83 dd.27.06.2015 coordinato con la legge di conversione n.132 dd.06.08.2015



art.161 disp. att. cod. proc. civ.

« 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 50% del compenso calcolato sulla base del valore di stima »

IL QUESITO DELLE ESEC. IMM.

Provveda l'esperto, effettuato sopralluogo con necessario accesso all'interno delle unità immobiliari e predisposta ampia documentazione fotografica, alla determinazione del valore di mercato dei beni pignorati, indicando eventualmente i lotti in cui possono essere ripartiti, e precisando in particolare, seguendo la sottoindicata elencazione:

- 1) **identificazione dei beni**, comprensiva di confini e dei dati catastali;*
- 2) sommaria **descrizione dei beni**;*
- 3) corrispondenza tra **ciò che il pignoramento ha colpito** e ciò che, per le risultanze peritali appartiene al debitore;*
- 4) **stato di possesso dei beni**, con l'indicazione, **se occupati da terzi**, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove si tratti di contratti di locazione, se hanno data certa, sono stati registrati in epoca antecedente al pignoramento e se il canone è inferiore di più di un terzo a quello di mercato (al fine di verificare se sono opponibili alla procedura esecutiva);*

IL QUESITO DELLE ESEC. IMM.

- 5) *esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene**, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi con il carattere storico-artistico, le domande giudiziali che non possono essere cancellate dal G.E.;*
- 6) *esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati** o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 7) *previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, **verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene**, nonché dell'esistenza della dichiarazione di abitabilità/agibilità dello stesso. **In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR n.380 del 06.06.2001** e gli eventuali costi della stessa altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

IL QUESITO DELLE ESEC. IMM.

in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art.46 comma 5 del DPR 06.06.2001 n. 380, nonché delle norme di settore a carattere regionale, specificando, per quanto possibile, il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (solo se indispensabile al fine di raggiungere migliori condizioni di vendita).

Delle porzioni di fabbricato e/o manufatti abusivi vanno allegare le relative fotografie affinché l'acquirente ne abbia chiara e piena comprensione;

- 8) **la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei seguenti titoli;*
- 9) **l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione**, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

IL QUESITO DELLE ESEC. IMM.

- 10) nel caso in cui le *unità immobiliari siano costituite in “fondo patrimoniale”*, indicare la data di stipulazione e di registrazione dell'atto, nonché se esso sia stato regolarmente annotato a margine dell'atto di matrimonio;
- 11) allorché l'acquisto della proprietà del bene in capo al debitore deriva non già da atto inter vivos ma mortis causa, *controllare l'esistenza di eventuale diritto di abitazione in favore del coniuge superstite*;
- 12) il rispetto del principio della *continuità delle trascrizioni*;
- 13) l'esistenza o quantomeno la data di trascrizione di eventuali *provvedimenti del Tribunale di assegnazione della casa coniugale al coniuge affidatario dei figli* (indicando età e numero dei figli);
- 14) caso di pignoramento di quota, *esprima il proprio parere sulla comoda divisibilità del bene*;

IL QUESITO DELLE ESEC. IMM.

- 15) *determini l'esperto nominato il valore dell'immobile sulla base del valore di mercato, specificando la superficie commerciale dell'immobile, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 16) *le ordinanze di vendita e i relativi bandini (prima vendita al prezzo di stima e le altre ordinanze con un ribasso del 25% rispetto al prezzo precedente).*

NUOVE COMPETENZE E SPESE A SEGUITO DELLA L.132/2015 SECONDO LE ULTIME DISPOSIZIONI DEL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI UDINE

Onorario D.M. 30 maggio 2002 art. 12 – attività di “due diligence edilizio-urbanistica” e accertamento di sanabilità in caso di abuso edilizio

Onorario ai sensi D.M. 30 maggio 2002 art. 12 – attività di verifica di rispondenza alle prescrizioni di progetto e di collaudo dei lavori eseguiti.

L'articolo prevede un minimo di €. 145,12 ed un massimo di €. 970,42.

Il perito estimatore applicherà sempre e comunque l'importo massimo pari ad €. 970,42.

Onorario D.M. 30 maggio 2002 art. 16 – locazione e congruità, verifica

In presenza contratti di locazione e, ove in essere, verifica se il canone è inferiore di più di un terzo a quello di mercato (al fine di accertare se sono opponibili alla procedura esecutiva).

L'articolo prevede un minimo di €.145,12 ed un massimo di €. 970,42.

Il perito estimatore applicherà sempre e comunque l'importo minimo pari ad €. 145,12 per la ricerca della presenza del contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate; se fosse presente uno o più contratti il perito potrà richiedere, a sua discrezione, un importo fino al massimo di €.970,42.

NUOVE COMPETENZE E SPESE A SEGUITO DELLA L.132/2015 SECONDO LE ULTIME DISPOSIZIONI DEL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI UDINE

Onorario D.M. 30 maggio 2002 art. 13 – stima immobiliare

INTERVALLO		SCAGLIONE INTERESSATO	ALIQUOTA MINIMA	ALIQUOTA MEDIA	ALIQUOTA MASSIMA	ONORARIO MINIMO	ONORARIO MEDIO	ONORARIO MASSIMO
DA	FINO A							
€ -	€ 5.164,57	€ 5.164,57	1,0264%	1,5475%	2,0685%	€ 53,01	€ 79,92	€ 106,83
€ 5.164,57	€ 10.329,14	€ 5.164,57	0,9316%	1,4053%	1,8790%	€ 48,11	€ 72,58	€ 97,04
€ 10.329,14	€ 25.822,84	€ 15.493,70	0,8369%	1,2632%	1,6895%	€ 129,67	€ 195,72	€ 261,77
€ 25.822,84	€ 51.645,69	€ 25.822,85	0,5684%	0,8448%	1,1211%	€ 146,78	€ 218,14	€ 289,50
€ 51.645,69	€ 103.291,38	€ 51.645,69	0,3790%	0,5685%	0,7579%	€ 195,74	€ 293,58	€ 391,42
€ 103.291,38	€ 258.228,45	€ 154.937,07	0,2842%	0,4263%	0,5684%	€ 440,33	€ 660,50	€ 880,66
€ 258.228,45	€ 516.456,90	€ 258.228,45	0,0474%	0,0711%	0,0947%	€ 122,40	€ 183,47	€ 244,54
						€ 1.136,03	€ 1.703,90	€ 2.271,76

Il perito estimatore applicherà sempre e comunque l'importo massimo di tabella a seconda dello scaglione in cui si ricade con il valore di stima.

In presenza di importi superiori all'importo massimo di tabella o in casi particolarmente impegnativi nell'ambito estimativo, si può ricorrere all'aumento dell'onorario chiedendo fino al raddoppio (art.52 DRP 115/2002).

PARCELLA fac simile

1) Rimborsato spese: € 81,80

- Lavoro da tavolo per stesura dell'elaborato, n.1 copia per il Tribunale e una per l'archivio, loro collazionatura, spedizione, rilievo fotografico, ecc.	€ 60,00
- Accesso agli atti (allegata ricevuta)	€ 20,00
- Visure catastali (allegate alla Relazione)	€ 0,90
- Estratto di mappa (allegati alla Relazione)	€ 0,90
- Redazione di bandini ed ordinanze di vendita	€ 0,00
Totale	€ 81,80

2) Competenze Art. 12 € 970,42

Attività di "due diligence edilizio-urbanistica" e accertamento di sanabilità in caso di abuso

3) Competenze Art. 16 € 145,12

Ricerca dell'esistenza di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate sui beni oggetto di stima

4) Competenze Art. 13

Importo complessivo di stima € 190.000,00

fino a € 5.164,57		MASSIMO
da € 5.164,58 a € 10.329,14		106,83
da € 10.329,15 a € 25.822,84		97,04
da € 25.822,85 a € 51.645,69		261,77
da € 51.645,70 a € 103.291,38		289,50
da € 103.291,39 a € 190.000,00		391,42
		492,85
		1.639,41

RIEPILOGO

1) Rimborsato spese	€ 81,80
2) Competenze Art. 12	€ 970,42
3) Competenze Art. 16	€ 145,12
4) Competenze Art. 13	€ 1.639,41
Somma	€ 2.754,95 x 50%
	€ 1.377,47
TOTALE	€ 1.459,27

Nota: in base all'art.161 a-ter della L.132/2015 il G.E. vi potrà liquidare subito l'importo di €1.459,27. Il restante importo verrà liquidato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Solo in mancanza di vendita o chiusura anticipata dell'esecuzione il G.E., in assenza di un prezzo ricavato dalla vendita potrà liquidare il restante importo secondo la parcella inizialmente depositata.

1 - PARCELLA ESEC. IMM.

TRIBUNALE DI UDINE

ESEC.N.000/2016

AL SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROPOSTA DI SPECIFICA GIUDIZIALE

delle competenze e delle spese relative alla perizia di stima ordinata dal Sig. Giudice per la **valutazione di un appartamento con autorimessa in Udine**, nell'Esecuzione promossa da Banca di Tizio contro Caio.

RIMBORSO SPESE

Visure catastali e mappe (allegata ricevuta);	€.	11,00
–Visure ipotecarie, nomi/mappali n.1 x €/cad.7,00;	€.	7,00
Note stampate n°4 x €3,60 (allegate in relazione);	€.	14,40
–Accesso agli atti Comune di Udine (allegata ricevuta);	€.	8,40
–Diritti certificato di commerciabilità Comune di Udine;	€.	45,00
–n°2 marche da bollo per certificato di commerciabilità e certificato di destinazione urbanistica(allegate in relazione);	€.	32,00
–n°2 racc. all'esecutato per sopralluogo e invio perizia;	€.	11,00
–Lavoro da tavolo per stesura dell'elaborato, n.1 copia cortesia per il Giudice e una per d'archivio, loro collazionatura, spedizione alle parti, rilievo fotografico, ecc;	€.	60,00

(continua)

- Trasferta in Via Nodari a Udine per sopralluogo e accesso Comune per visione atti, richiesta e ritiro certificato di commerciabilità e CDU;
 - n.1x2xkm.7x0,34 €/km €. 4,76
 - n.3x2xkm.5x0,34 €/km €. 10,20
- Trasferta all’Agenzia del Territorio di Udine per visure;
 - n.2x2xkm.5x0,34 €/km €. 6,80
- Sommano €. 210,56

COMPETENZE A PERCENTUALE ART.12

- attività di “due diligence edilizio-urbanistica” e accertamento di sanabilità in caso di abuso edilizio; €. 97042

COMPETENZE A PERCENTUALE ART.16

- ricerca e verifica congruità dell’esistente contratto di locazione rintracciato presso l’Agenzia delle Entrate sui beni oggetto di stima; (importo medio tra min/max arrotondato) €. 600,00

(continua)

COMPETENZE A PERCENTUALE ART.13

(valutazione € 248.402,85)

<i>da Euro</i>	<i>a Euro</i>	<i>%</i>	<i>MIN.</i>	<i>%</i>	<i>MAX.</i>
0,00	5.164,57	1.0264	53,01	2.0685	106,83
5.164,58	10.329,14	0.9316	48,11	1.8790	97,04
10.329,15	25.822,84	0.8369	129,67	1.6895	261,77
25.822,85	51.645,69	0.5684	146,78	1.1211	289,50
51.645,69	103.291,38	0.3790	195,74	0.7579	391,42
103.291,39	258.228,45	0.2842	<u>412,41</u>	0.5684	<u>824,81</u>
SOMMANO			€ 985,71		€ 1.971,37

RIEPILOGO

- Per rimborso spese		€. 210,56
- Per competenze art.12	€. 970,42	
- Per competenze art.16	€. 600,00	
- Per competenze art.13	<u>€. 1.971,37</u>	

Somma € 3.541,79 x 50% = €. 1.770,89

TOTALE € 1.981,45

Ai suddetti Onorari e Spese vanno computate CPAG 5% e IVA di Legge.

Con osservanza.

Udine, lì 17 giugno 2016.

Allegati: ricevute spese anticipate come sopra indicate.

L'esperto estimatore
geom. Michele Olivo

2 - PARCELLA ESEC. IMM.

TRIBUNALE DI UDINE

ESEC.N.000/2016

AL SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROPOSTA DI SPECIFICA GIUDIZIALE

delle competenze e delle spese relative alla perizia di stima ordinata dal Sig. Giudice per la **valutazione di un capannone in Latisana e terreni edificabili in Manzano**, nell'Esecuzione promossa da Tizio contro Caio.

RIMBORSO SPESE

–Visure catastali e mappe (allegata ricevuta);	€.	3,00
–Visure ipotecarie, nomi/mappali n.1 x €/cad.7,00 (all. perizia);	€.	7,00
note stampate n°9 x €3,60;	€.	32,40
–Accesso al Comune di Manzano per due diligence e diritti CDU (allegata ricevuta);	€.	60,00
–Accesso al Comune di Latisana per due diligence (allegata ricevuta);	€.	5,00
–n°1 racc. per restituzione documenti originali al Comune e consegnati per copie grande formato planimetria del PAC;	€.	9,00
–n°1 copia ridotta in copisteria per planimetria grande formato del PAC;	€.	2,50

(continua)

- Lavoro da tavolo per stesura dell’elaborato, n.1 copia cortesia per il Giudice e una per l’archivio, loro collazionatura, spedizione alle parti, rilievo fotografico, ecc; €.
60,00
- Trasferta in Manzano per sopralluogo e accesso Comune per visione atti, richiesta e ritiro CDU; n.2x2xkm.22x0,34 €/km €.
29,92
- Trasferta in Latisana per sopralluogo e accesso Comune per visione atti, richiesta e ritiro CDU; n.1x2xkm.50x0,34 €/km €.
34,00
- Trasferta all’Agenzia del Territorio di Udine per visure; n.2x2xkm.5x0,34 €/km €.
6,80
- Sommano €.
249,62

COMPETENZE A PERCENTUALE ART.12

- attività di “due diligence edilizio-urbanistica” e accertamento di sanabilità in caso di abuso edilizio; €.
97042

COMPETENZE A PERCENTUALE ART.16

- ricerca dell’esistenza di contratti di locazione presso l’Agenzia delle Entrate sui beni oggetto di stima; (importo doppio del minimo arr.to) €.
300,00

(continua)

COMPETENZE A PERCENTUALE ART.13

(valutazione Latisana € 537.588,00)

<i>da Euro</i>	<i>a Euro</i>	<i>%</i>	<i>MIN.</i>	<i>%</i>	<i>MAX.</i>	
0,00	5.164,57	1.0264	53,01	2.0685	106,83	
5.164,58	10.329,14	0.9316	48,11	1.8790	97,04	
10.329,15	25.822,84	0.8369	129,67	1.6895	261,77	
25.822,85	51.645,69	0.5684	146,78	1.1211	289,50	
51.645,69	103.291,38	0.3790	195,74	0.7579	391,42	
103.291,39	258.228,45	0.2842	440,33	0.5684	880,66	
258.228,46	516.456,90	0.0474	<u>122,40</u>	0.0947	<u>244,54</u>	
SOMMANO			€.	0,00	€.	2.271,76

(valutazione Manzano € 131.625,00)

<i>da Euro</i>	<i>a Euro</i>	<i>%</i>	<i>MIN.</i>	<i>%</i>	<i>MAX.</i>	
0,00	5.164,57	1.0264	53,01	2.0685	106,83	
5.164,58	10.329,14	0.9316	48,11	1.8790	97,04	
10.329,15	25.822,84	0.8369	129,67	1.6895	261,77	
25.822,85	51.645,69	0.5684	146,78	1.1211	289,50	
51.645,69	103.291,38	0.3790	195,74	0.7579	391,42	
103.291,39	258.228,45	0.2842	<u>80,52</u>	0.5684	<u>161,05</u>	
SOMMANO			€.	653,83	€.	1.307,61

(continua)

RIEPILOGO

Per rimborso spese		€.	249,62		
- Per competenze art.12	€.	970,42			
- Per competenze art.16	€.	300,00			
- Per competenze art.13	€.	<u>3.579,37</u>			
Sommano	€.	4.849,79	x 50% =	<u>€.</u>	2.424,89
			TOTALE	€.	2.674,51

Ai suddetti Onorari e Spese vanno computate CPAG 5% e IVA di Legge.

Con osservanza.

Udine, lì 16 giugno 2016.

L'esperto estimatore
geom. Michele Olivo

Allegati: ricevute spese anticipate come sopra indicate

PARCELLA ESEC. IMM. DOPO L'ASTA

TRIBUNALE DI UDINE

ESEC.N.000/2016

AL SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROPOSTA DI SPECIFICA GIUDIZIALE

delle competenze e delle spese relative alla perizia di stima ordinata dal Sig. Giudice per la valutazione di un capannone in Latisana e terreni edificabili in Manzano, nell'Esecuzione promossa da Tizio contro Caio.

RIMBORSO SPESE

–Visure catastali e mappe (allegata ricevuta);	€.	3,00
–Visure ipotecarie, nomi/mappali (allegata ricevuta) € /cad.7,00 (all. perizia);	€.	7,00
note stampate n°9 x €3,60;	€.	32,40
–Accesso al Comune di Manzano per due diligenze e diritti CDU (allegata ricevuta);	€.	60,00
–Accesso al Comune di Latisana per due diligenze (allegata ricevuta);	€.	5,00
–n°1 racc. per restituzione documenti originali al Comune e consegnati per copie grande formato planimetria del PAC;	€.	9,00
–n°1 copia ridotta in copisteria per planimetria grande formato del PAC;	€.	2,50

(continua)

- Lavoro da tavolo per stesura dell’elaborato, n.1 copia cortesia per il Giudice e una per l’archivio, loro collazionatura, spedizione alle parti, rilievo fotografico, ecc; €. 60,00
- Trasferta in Manzano per sopralluogo e accesso Comune per visione atti, richiesta e ritiro CDU; n.2x2xkm.22x0,34 €/km €. 29,92
- Trasferta in Latisana per sopralluogo e accesso Comune per visione atti, richiesta e ritiro CDU; n.1x2xkm.50x0,34 €/km €. 34,00
- Trasferta all’Agenzia del Territorio di Udine per visure; n.2x2xkm.5x0,34 €/km €. 6,80
- Sommano €. 249,62

COMPETENZE A PERCENTUALE ART.12

- attività di “due diligence edilizio-urbanistica” e accertamento di sanabilità in caso di abuso edilizio; €. 97042

COMPETENZE A PERCENTUALE ART.16

- ricerca dell’esistenza di contratti di locazione presso l’Agenzia delle Entrate sui beni oggetto di stima; (importo doppio del minimo arr.to) €. 300,00

(continua)

COMPETENZE A PERCENTUALE ART.13

(Valore di vendita a Latisana € 170.000,00)

<i>da Euro</i>	<i>a Euro</i>	<i>%</i>	<i>MIN.</i>	<i>%</i>	<i>MAX.</i>
0,00	5.164,57	1.0264	53,01	2.0685	106,83
5.164,58	10.329,14	0.9316	48,11	1.8790	97,04
10.329,15	25.822,84	0.8369	129,67	1.6895	261,77
25.822,85	51.645,69	0.5684	146,78	1.1211	289,50
51.645,69	103.291,38	0.3790	195,74	0.7579	391,42
103.291,39	258.228,45	0.2842	<u>189,59</u>	0.5684	<u>379,17</u>
SOMMANO		€.	762,89		€. 1.525,73

(Valore di vendita a Manzano € 80.000,00)

<i>da Euro</i>	<i>a Euro</i>	<i>%</i>	<i>MIN.</i>	<i>%</i>	<i>MAX.</i>
0,00	5.164,57	1.0264	53,01	2.0685	106,83
5.164,58	10.329,14	0.9316	48,11	1.8790	97,04
10.329,15	25.822,84	0.8369	129,67	1.6895	261,77
25.822,85	51.645,69	0.5684	146,78	1.1211	289,50
51.645,69	103.291,38	0.3790	<u>107,46</u>	0.7579	<u>214,90</u>
SOMMANO		€.	485,03		€. 970,03

(continua)

RIEPILOGO

- Per rimborso spese		€.	249,62
- Per competenze art.12	€.	970,42	
- Per competenze art.16	€.	300,00	
- Per competenze art.13	€.	<u>2.495,76</u>	
Sommano €.	3.766,18 x 100% =	<u>€.</u>	<u>3.766,18</u>
	TOTALE	€.	4.015,80
	Importo già liquidato il 16.06.2015	€.	<u>2.674,51</u>
	Restano da liquidare	€.	1.341,29

Ai suddetti Onorari e Spese vanno computate CPAG 5% e IVA di Legge.

Con osservanza.

Udine, lì 16 giugno 2016.

L'esperto estimatore
geom. Michele Olivo

Allegati: ricevute spese anticipate presenti nella precedente parcella.

LE PROCEDURE CONCORSUALI

Fallimento

Concordato Preventivo

Amministrazione Straordinaria

Liquidazione Coatta Amministrativa

IL QUESITO NELLE PROC. CONCORSUALI

“LO STIMATORE DEI BENI IMMOBILI E’ TENUTO A RIPORTARE NELLA RELAZIONE OLTRE AI DATI ANAGRAFICI E FISCALI DEI SOGGETTI FALLITI, GLI ESTREMI DI TUTTE LE ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI IPOTECARIE ATTINENTI I BENI INDIVIDUATI, A PRODURRE IN ALEGATO IL CERTIFICATO STORICO IPOTECARIO E COPIA DELLA CONSULTAZIONE CATASTALE PER PARTICELLA AMPLIATA NONCHE’ LE PLANIMETRIE CATASTALI E I TIPI DI MAPPA, IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (ART.18 L.28.02.1985 N.47) PER OGNI LOTTO FORMATO IN PERIZIA, SE RIGUARDANTE ESCLUSIVAMENTE TERRENI O TERRENI DI PERTINENZA DEI FABBRICATI CON SUPERFICIE SUPERIORE A 5.000 MQ E DI PRODURRE ALTRESI’ SERIE DI FOTOGRAFIE DEI BENI PERIZIATI”.

1 – PARCELLA PROCEDIMENTI CONCORSUALI – stima imm.li

TRIBUNALE DI UDINE

FALL. 00/2016

AL SIGNOR GIUDICE DELEGATO

PROPOSTA DI SPECIFICA GIUDIZIALE

delle competenze e delle spese relative alla valutazione dei beni immobili posti nel Comune di Tolmezzo (UD), il tutto come da nomina del curatore fallimentare dott. Mario Rossi in merito al fallimento della ditta “Bianchi & C.” nonché dei rispettivi soci Mario Verdi e Maria Giallo.

Oggetto dell’incarico

L’incarico del Curatore aveva per oggetto la stima e la conseguente verifica della situazione edilizio-urbanistica con accertamento di sanabilità in caso di abusi edilizi di un fabbricato artigianale (1° stralcio), due appartamenti con rispettive autorimesse, fabbricati rustici con depositi e stalla, vari terreni agricoli (2° stralcio) il tutto posto nel Comune di Tolmezzo (UD).

Normativa applicata

Il sottoscritto ritiene, a fronte delle autonome e distinte caratteristiche valutative date dalla differente tipologia immobiliare dei beni (capannone ind., rustici e terreni), di poter applicare i seguenti articoli:



Cass.Sez.II dd.17.4.2001 n.5608; Cass.Sez.II dd.31.03.2006 n.7632.

(continua)

fabbricato artigianale: *d.m. 30.05.2002 Art.13 – materia di estimo;*

rustici, depositi e terreni: *d.m. 30.05.2002 Art.13 – materia di estimo.*

attività di “due diligence edilizio-urbanistica” e accertamento di sanabilità in caso di abuso edilizio: *d.m. 30.05.2002 Art.12 –verifica di rispondenza alle prescrizioni di progetto dei lavori eseguiti.*

SPESE NON IMPONIBILI

– Diritti catastali per visure (all.te ricevute); €. 45,94

SPESE IMPONIBILI

– Trasferte con mezzo proprio da Udine a Tolmezzo, sopralluoghi e accesso in Comune per visione pratiche edilizie e ritiro copie;

n.3 x 2 x km.51 x €/km.0,37 (1/5 prezzo alla pompa) €. 113,22

– Spese autostradali da Udine Sud a Tolmezzo n.3 x €/3,40 (all.ricevute); €. 10,20

– Spese di studio per corrispondenza via fax e posta, telefoniche, stampa fotografie a colori, rilegatura relazioni complete di allegati e copie Curatore e studio, a corpo; €. 85,00

Sommano €. 208,42

(continua)

COMPETENZE A PERCENTUALE BENI IMMOBILI ART.13

(capannone €. 450.000,00)

da Euro	a Euro	%	MIN.	%	MAX.
0,00	5.164,57	1.0264	53,01	2.0685	106,83
5.164,58	10.329,14	0.9316	48,11	1.8790	97,04
10.329,15	25.822,84	0.8369	129,67	1.6895	261,77
25.822,85	51.645,69	0.5684	146,78	1.1211	289,50
51.645,69	103.291,38	0.3790	195,74	0.7579	391,42
103.291,39	258.228,45	0.2842	440,33	0.5684	880,66
258.228,46	516.456,90	0.0474	<u>90,90</u>	0.0947	<u>181,61</u>
SOMMANO			€. 1.104,53		€. 2.208,83

(rustici e terreni €. 55.000,00)

da Euro	a Euro	%	MIN.	%	MAX.
0,00	5.164,57	1.0264	53,01	2.0685	106,83
5.164,58	10.329,14	0.9316	48,11	1.8790	97,04
10.329,15	25.822,84	0.8369	129,67	1.6895	261,77
25.822,85	51.645,69	0.5684	146,78	1.1211	289,50
51.645,69	103.291,38	0.3790	<u>12,71</u>	0.7579	<u>25,42</u>
SOMMANO			€. 390,28		€. 780,56
Totale complessivo onorari			€. 1.494,81		€. 2.989,39

(continua)

COMPETENZE A PERCENTUALE ART.12

–attività di “due diligence edilizio-urbanistica” di tutti i fabbricati

onorari

min. €. 145,12

max. €. 970,42

§ § §

RIEPILOGO

MIN.

MAX.

- Per spese imponibili	€. 208,42	€. 208,42
- Per onorari art.13	€. 1.494,81	€. 2.989,39
- Per onorari art.12	<u>€. 145,12</u>	<u>€. 970,42</u>
Sommano	€. 1.848,35	€. 4.168,23

§ § §

Il sottoscritto, per i motivi innanzi riferiti e verificabili dall'esame degli elaborati peritali (I e II stralcio), in considerazione che l'incarico è stato svolto nei tempi e modi richiesti dal Curatore, **rimette alla valutazione della S.V. Ill.ma la possibilità di veder riconosciuto l'importo di spese ed onorari per complessivi €. 4.000,00.**

Ai suddetti vanno computate la C.I.P.A.G.5%, IVA di Legge e detratta la ritenuta d'acconto, **oltre alle spese non imponibili documentate pari ad €. 45,94**

Con osservanza.

Udine, lì 17 giugno 2016.

Il perito stimatore
geom. Michele Olivo

2 – PARCELLA PROCEDIMENTI CONCORSUALI – altre tipologie

TRIBUNALE DI UDINE

FALL.00/2016

AL SIGNOR GIUDICE DELEGATO

PROPOSTA DI SPECIFICA GIUDIZIALE

delle competenze e delle spese relative alla trascrizione della sentenza di fallimento e alla richiesta del certificato ipotecario ventennale presso l’Agenzia delle Entrate di Udine, il tutto come da incarico del curatore fallimentare dott. Mario Rossi in merito al fallimento della ditta “Bianchi & C.” nonché dei rispettivi soci Mario Verdi e Maria Giallo.

Oggetto dell’incarico

L’incarico del Curatore aveva per oggetto la trascrizione presso l’Agenzia delle Entrate di Udine – Servizio di Pubblicità Immobiliare - della sentenza di fallimento e le visure ipotecarie-ventennali obbligatorie per la richiesta del certificato ipotecario-ventennale, il tutto riferito alle proprietà del fallimento.

Normativa applicata

Incarico: *d.m. 30.05.2002 Art.1* – vacanze, **poiché non è possibile stabilire il compenso con articoli a percentuale.**

(continua)

SPESE NON IMPONIBILI

–Diritti Ag.Entrate per certificato ipotecario, acconto (all. ricevuta);	€.	256,00
–Diritti Ag.Entrate per certificato ipotecario – saldo (all. ricevuta);	€.	192,00
–Diritti per visure presso la Conservatoria di Udine (all.ricevute);		
n°5 nomi x €/cad.7,00	€.	35,00
n°20 note x €/cad.3,60	€.	<u>72,00</u>
Sommano	€.	555,00

SPESE IMPONIBILI

–Trasferta all’Agenzia del Territorio di Udine per visure, richiesta certificato e suo ritiro;		
n.3x2xkm.5x0,34 €/km	€.	10,20
–Spese di studio per stampe documenti e copie al Curatore e studio;	€.	<u>30,00</u>
Sommano	€.	40,20

(continua)

COMPETENZE A VACAZIONE ART. 1

–Trascrizione sentenza di fallimento presso l’Agenzia delle Entrate di Udine – Servizio di Pubblicità Immobiliare, presentazione e ritiro duplo;

vac.n.1 x €14,68 + vac. n.28 x €8,15; € 242,88

–Visure, richiesta/ritiro certificato ipotecario presso l’Agenzia delle Entrate di Udine – Servizio di Pubblicità Immobiliare;

vac. n.25 x €8,15; € 203,75

Sommano € 446,63

§ § §

RIEPILOGO

Per competenze e spese imponibili € 486,83

Ai suddetti vanno computate la C.I.P.A.G.5%, IVA di Legge e detratta la ritenuta d’acconto, **oltre alle spese non imponibili documentate pari ad € 555,00.**

Con osservanza.

Udine, lì 17 giugno 2016.

Il perito stimatore
geom. Michele Olivo

3 – PARCELLA PROCEDIMENTI CONCORSUALI – stima mobili

TRIBUNALE DI UDINE

FALL.00/2016

AL SIGNOR GIUDICE DELEGATO

PROPOSTA DI SPECIFICA GIUDIZIALE

delle competenze e delle spese relative alla valutazione dei beni mobili posti nel Comune di Cividale del Friuli (UD), il tutto come da nomina del curatore fallimentare dott. Mario Verdi in merito al fallimento della ditta “Apple S.r.l. in liquidazione”.

Oggetto e svolgimento dell’incarico

L’incarico aveva per oggetto la valutazione di beni mobili (materiale edile, rivestimenti per bagni, ferramenta, etc.) collocati all’interno e all’esterno delle aree commerciali. Come si può notare dall’inventario, un tanto ha comportato diversi accessi (n°6) presso la ditta fallita sia per la quantità sia perché alcuni beni non presenti in loco, sono stati portati in un secondo tempo.

Normativa applicata

d.m. 30.05.2002 Art.13 –materia di estimo

Il calcolo avviene sul valore dell’inventario di €. 148.367,10.

Stante l’elevato numero di beni ma il basso valore e per quanto precedentemente esposto, lo scrivente chiede l’applicazione dell’art.52 d.p.r. 115/2002 e ritiene ragionevole rimettere al giudizio del Signor Giudice un aumento dell’onorario pari al 50%.

(continua)

SPESE IMPONIBILI

–Trasferta con mezzo proprio da Udine a Cividale del Friuli per visione beni dell'inventario al fine della loro valutazione;	
n.6 x 2 x km.12 x €/km.0,37 (1/5 prezzo alla pompa)	€. 53,28
–Telefoniche, fotocopie e spese generali d'ufficio;	€. <u>60,00</u>
Sommano	€. 113,28

§ § §

COMPETENZE A PERCENTUALE BENI MOBILI ART.13

(stima €. 148.367,10)

<i>da Euro</i>	<i>a Euro</i>	<i>%</i>	<i>MIN.</i>	<i>%</i>	<i>MAX.</i>
0,00	5.164,57	1.0264	53,01	2.0685	106,83
5.164,58	10.329,14	0.9316	48,11	1.8790	97,04
10.329,15	25.822,84	0.8369	129,67	1.6895	261,77
25.822,85	51.645,69	0.5684	146,78	1.1211	289,50
51.645,69	103.291,38	0.3790	195,74	0.7579	391,42
103.291,39	258.228,45	0.2842	<u>128,10</u>	0.5684	<u>256,21</u>
SOMMANO			€. 701,41		€. 1.402,77

Art.52 d.p.r.115/2002

€.701,41 + 50% = €. 1.052,11

€.1.402,77 + 50% = €. 2.104,15

(continua)

RIEPILOGO

	MIN.	MAX.
- Per Spese sostenute	€. 113,28	€. 113,28
- Per onorari a percentuale beni mobili	<u>€. 1.052,11</u>	<u>€. 2.104,15</u>
Sommano	€. 1.165,39	€. 2.217,43

§ § §

Lo scrivente propone alla S.V. Ill.ma la **liquidazione dell'importo di €2.000,00.**

Ai suddetti vanno computate la C.I.P.A.G. 5%, IVA di Legge e detratta la ritenuta d'acconto.

Con osservanza.

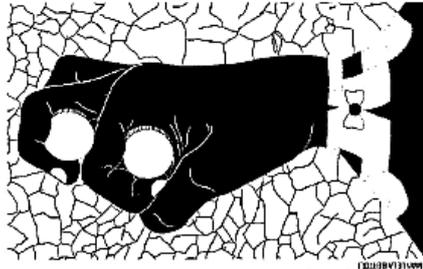
Udine, lì 17 giugno 2016.

Il perito stimatore
geom. Michele Olivo

Se lo Stato aiuta a imbrogliare lo Stato Compensi orari risibili per i "consulenti tecnici d'ufficio". Ma così si alimenta la vecchia tecnica di barare sulle ore di lavoro effettivamente impiegate



Vuol vedere che un giorno o l'altro, nel loro blitz contro il caporalato, i carabinieri finiranno per mettere il naso nel ministero di Grazia e Giustizia? La domanda, nella scia dei controlli quotidiani nelle campagne foggiane, casertane, reggine, non è puramente retorica. È mai possibile che lo Stato, quello Stato che impone giustamente di non sfruttare i lavoratori, paghi ancora suoi consulenti 4.075 euro all'ora "al lordo di ogni tassa e spesa"? Eppure, pare impossibile, è proprio così. Sono passati due anni da quando l'allora guardasigilli Angelino Allano ricevette una protesta di Silvio Garofalo, presidente dell'Inasind, il Sindacato degli Ingegneri e Architetti. Il quale chiedeva l'urgente aggiornamento del compenso spettante ai consulenti tecnici d'ufficio. L'associazione lamentava infatti «l'esiguità dei compensi per gli Architetti e gli Ingegneri Consulenti Tecnici d'Ufficio incaricati di svolgere compiti ausiliari del Giudice percependo da sempre un compenso assolutamente irrisorio e non in linea con il decoro professionale». Come spiega nella sua testimonianza affidata al web l'ingegner Fabiano Roma, infatti, «l'onorario che il ministero della Giustizia riconosce ai Consulenti Tecnici di Ufficio (C.T.U.), ovvero ai periti, ai consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni esecutive a richiesta dell'Autorità Giudiziaria, è pari a 4.075 euro all'ora al lordo di tasse e spese (normalmente circa il 60%) e quindi poco più di 2,4 euro netti l'ora. In realtà la tariffa giudiziaria che 8,15 euro a vacanza. Ma la vacanza è intesa come due ore di lavoro...». Due euro e mezzo all'ora: la paga che i "caporali" danno (in



Caporalato
Lo Stato paga i suoi consulenti 4.075 euro l'ora "al lordo di ogni tassa e spesa".

dell'ingegner Roma: «Facciamo i conti: un mese di trenta giorni è composto da 4 settimane più altri due giorni lavorativi. Dal lunedì al venerdì si lavorano 10 ore al giorno (siamo liberi professionisti...) e, per "allargarci", consideriamo anche i quattro sabati con 4 ore lavorative. Si hanno: 22 giorni lavorativi da 10 ore ciascuno + 4 giorni da 4 ore = 220 + 16 = 236 ore lavorative in un mese, lavorando solo come Ctu. Grazie alle "iperboliche" tariffe ministeriali si ha 236 x 4.075 = 961,70 euro lordi, ovvero 577 euro netti al mese». «Ritornio ancora la prima perizia da inoltrare: mi spacca la schiena non solo per rispondere ai quesiti (ovviamente) formulati, il supporto tecnico al Giudice, ma tutti nei infiniti particolari disegni a colori, fotografie a non finire che sembrava un album da matrimonio, rilegatura eseguita ad arte e... purella redatta rispecchiando le ore che effettivamente avevo impiegato. Andai da mio padre e feci vedere "il capolavoro"... Il suo commento me lo ricordo ancora: "E secondo te il Magistrato finge conto di tutto quello che hai fatto? Non te lo riconoscerà mai e taglierà la perizia perché tutti gonfiano le vacanze, è la regola...». «Fu un profeta, dopotutto esperienza docet... Il Giudice operò un taglio del 25%, cosicché com'era che di norma i professionisti per compensare la mansuetudine della cartella annunciata distinguono il numero delle vacanze ovvero delle ore impiegate per svolgere l'incarico. Alcuni ritardano la consegna della perizia per giustificare il numero astronomico di vacanze richieste...». E questo sì è un capolavoro: lo Stato che spinge ad imbrogliare lo Stato...

nero, ovvio) agli immigrati più poveri e disperati, ristretti ad agli inenocci e portati sui campi nei campi a raccogliere pomodori, cipolle, angurie.

PAGA PIÙ DIGNITOSA. Da allora sono passati due anni e due ministri, ma niente è cambiato e la richiesta di portare il compenso a un livello più dignitoso, pari almeno alla paga oraria di un operaio, è evaporata nel nulla. Non bastasse, sono rimaste intatte le ammorbanti procedure burocratiche che i professionisti devono seguire per incassare quegli spiccioli che lo Stato indecorosamente loro assegna. Riprendiamo la lettura dello sfogo

Vi ringrazio
per l'attenzione
....e la pazienza!