



TRIBUNALE DI SIENA

Ufficio esecuzioni immobiliari e procedure concorsuali

Criteri di liquidazione dei compensi degli esperti stimatori nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali

(versione ottobre 2025)

I giudici delegati alle procedure concorsuali e la giudice delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Siena, al fine di determinare criteri oggettivi e uniformi per la liquidazione dei compensi degli esperti stimatori, invitano gli esperti stimatori, al momento della richiesta di liquidazione del proprio compenso, ad attenersi alle seguenti istruzioni, che troveranno applicazione alle istanze di liquidazione concernenti l'attività degli esperti stimatori in tutte le procedure espropriative immobiliari, nell'ambito dei giudizi di divisione endoesecutivi e nelle procedure concorsuali, presentate dopo la pubblicazione delle presenti indicazioni.

CRITERI GENERALI

Il compenso per l'attività svolta dagli esperti stimatori nelle procedure esecutive e concorsuali incardinate è determinato ai sensi degli artt. 12 e 13 del Decreto Ministero della Giustizia 30 maggio 2002 (in G.U. n. 182 del 5 agosto 2002). Laddove sia richiesta la verifica della congruità del canone indicato in un contratto di locazione sarà liquidato altresì l'onorario ex art. 16 d.m. citato.

La liquidazione degli onorari a vacanza ex art. 4 l. 8 luglio 1980 n. 319 potrà essere richiesta a fronte dell'espletamento di attività di carattere eccezionale, ove previamente autorizzate dal giudice ed effettivamente svolte, come di seguito specificato.

Inoltre, ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., il compenso sarà calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non potranno essere liquidati acconti in misura superiore al 50% del compenso calcolato sulla base del valore di stima.

Anche prima della vendita, possono essere liquidate in via definitiva le seguenti voci:

- a) verifica della conformità urbanistica e catastale dell'immobile, accertamenti ipocatastali, compresa l'acquisizione della documentazione catastale attuale e pregressa ex art. 12, co. 1 della tabella allegata al d.m. 30 maggio 2002;
- b) rilievi stato di fatto e situazione edilizia, redazione di sovrapposizione satellitare della posizione dell'immobile ex art. 12, co. 2 della tabella allegata al d.m. 30 maggio 2002;
- c) verifica della congruità del canone del contratto di locazione ex art. 16 della medesima tabella.

In caso di **ritardo nel deposito della relazione**, in assenza di proroga (**n.b.** le richieste di proroga dell'esperto nelle procedure esecutive devono essere avanzate prima della scadenza del termine assegnato con il decreto di nomina e potranno essere accordate solo se dovute a cause oggettive e dunque non imputabili al perito), il mancato rispetto del termine sarà valutato ai fini della decurtazione del compenso.

➤ **COMPENSO EX ART. 13**

L'art. 13 determina il compenso sulla base del valore di aggiudicazione dei beni oggetto di perizia, salva la possibilità di chiedere la corresponsione di un acconto non superiore al 50% del compenso calcolato sulla base del valore di stima. Il compenso definitivo, quindi, dovrà essere calcolato prendendo come riferimento il prezzo di effettiva aggiudicazione.

Le somme liquidabili sono le seguenti:

- a) **ACCONTO**: al termine delle operazioni peritali (dunque, dopo il deposito della perizia e prima della vendita), lo stimatore potrà chiedere un acconto sul compenso, che sarà riconosciuto nella misura del **30% del compenso spettante sul valore medio di cui all'art. 13, calcolato sul valore di stima**.
- b) **SALDO**: In sede di liquidazione definitiva del compenso per la stima, **dopo l'aggiudicazione**, lo stimatore potrà chiedere **il valore medio di cui all'art. 13 (calcolato, ovviamente, sul valore di aggiudicazione), oltre un aumento standard del 20%**, tenuto conto che – salvo le eccezioni che verranno di seguito specificate – non verranno riconosciute vacanze per le attività collaterali afferenti alla stima del compendio.

Qualora l'immobile sia aggiudicato alla prima o alla seconda asta, l'esperto potrà proporre la liquidazione del proprio compenso in applicazione del **valore massimo (calcolato sulla base del prezzo di vendita) di cui all'art. 13.**

Inoltre, il compenso potrà essere liquidato nella misura massima di legge anche nelle ipotesi in cui le operazioni di stima dovessero risultare di **particolare complessità** e gli onorari così liquidati potranno essere aumentati ex art. 52 d.P.R. 115/2002 soltanto nelle ipotesi di prestazioni di eccezionale importanza, complessità e difficoltà, su specifica e oggettivamente motivata richiesta del professionista.

Ove **la procedura si chiuda senza che si faccia luogo alla vendita del bene periziato** (es. per le procedure esecutive in caso di estinzione a seguito di rinuncia o di chiusura ex art. 164 *bis* disp atti c.p.c. o di improcedibilità per sopravvenuta dichiarazione di fallimento o omologa di domanda di concordato preventivo; per le procedure fallimentari in caso di derelizione del bene ex art. 104 *ter*, co.8 l.f./213, co. 2 CCII oppure chiusura ex art. 118, co.1 n. 1 e 2 l.f./233, co. 1 lett. a e b CCII o di omologa di proposta di concordato fallimentare) il compenso rimane determinato sulla base dei **parametri medi applicati al valore di stima.**

Se la stima del compendio immobiliare riguarda **più immobili aventi caratteristiche omogenee**, ubicati nel medesimo comune, fabbricato, o complesso immobiliare, e che quindi comportino operazioni ripetitive, il compenso ex art. 13 sarà calcolato, al momento del deposito della perizia, sull'importo ottenuto dalla sommatoria dei valori di stima dei singoli lotti (acconto sul compenso) o, al momento della vendita, sull'importo ottenuto dalla sommatoria dei valori di aggiudicazione (compenso a saldo), alla luce dei principi espressi dalla giurisprudenza di legittimità (v. Cass. n. 24241/2017). Al contrario, nel caso di pluralità di immobili ubicati in Comuni diversi ovvero in caso di immobili del tutto diversi e differenti per caratteristiche e tipologia, la liquidazione del compenso sarà determinata autonomamente per ciascun immobile.

Sarà cura dello stimatore, al momento della presentazione dell'istanza di liquidazione, precisare l'ubicazione e le caratteristiche degli immobili.

➤ **COMPENSO EX ART. 12**

L'art. 12 prevede, invece, la corresponsione di un compenso aggiuntivo rispetto a quello determinato ai sensi dell'art. 13.

In particolare, il compenso di cui all'art. 12, co. 1 sarà corrisposto con riferimento alla verifica della conformità urbanistica e catastale dell'immobile, agli accertamenti ipocatastali, compresa l'acquisizione della documentazione catastale attuale e pregressa (per la ricostruzione della storia dell'immobile), verifica dei dati. Il compenso di cui all'art. 12, co. 2 sarà, invece, corrisposto per i rilievi stato di fatto e situazione edilizia, redazione di sovrapposizione satellitare della posizione dell'immobile.

Poiché ai sensi dell'art. 12 c. 1 e 2 della tabella la forbice prevista per tali ipotesi va da € 145,12 a € 970,42, al termine delle operazioni peritali (dopo il deposito della perizia) il **compenso ex art. 12, primo e secondo comma** (liquidato, dunque, unitariamente) potrà essere richiesto – per ciascun immobile – nella misura di € 900,00, oltre accessori di legge, per i terreni e nella misura di € 1.115,54, oltre accessori di legge, per i fabbricati. Tuttavia, nel caso in cui vi siano più lotti con documentazione comune ai vari immobili, all'importo standard come sopra determinato potranno essere aggiunti soltanto € 200,00 per ciascun lotto ulteriore, tenuto conto che in tale ipotesi la gran parte dell'attività è comune a tutti i beni.

Nell'ipotesi in cui le operazioni di cui all'art. 12 dovessero risultare di particolare complessità l'esperto stimatore potrà richiedere una liquidazione nella misura pari ad euro 1.940,84, oltre accessori di legge, motivando specificatamente le ragioni che giustificano la liquidazione nella misura massima di legge.

➤ **COMPENSO EX ART. 16**

Il compenso di cui all'art. 16 potrà essere corrisposto in caso di **verifica della congruità del canone** di locazione. Poiché ai sensi dell'art. 16 tabella la forbice prevista per tali ipotesi va da € 145,12 a € 970,42, potrà essere riconosciuto l'importo standard di € 600,00.

Nell'ipotesi in cui le operazioni di cui all'art. 16 dovessero risultare di particolare complessità l'esperto stimatore potrà richiedere una liquidazione nella misura pari ad euro

970,42, motivando specificatamente le ragioni che giustificano la liquidazione nella misura massima di legge.

Anche la liquidazione di tale voce del compenso potrà essere richiesta al termine delle operazioni peritali (dopo il deposito della perizia).

➤ VACAZIONI

Solo nel caso in cui si rendessero necessarie attività di carattere eccezionale le stesse dovranno essere previamente autorizzate dal giudice e saranno liquidate in base al criterio delle vacanze in cui all'art. 4 l. 319/1980, solo dopo la presentazione di documentazione giustificativa di tale attività.

A titolo esemplificativo, potranno essere liquidati a vacanza aggiornamenti catastali, frazionamenti e sanatorie urbanistiche ed edilizie non ricomprese nell'art. 12.

Sarà cura dello stimatore, al momento della presentazione dell'istanza di liquidazione, precisare il tempo necessario all'espletamento dell'incarico con riferimento all'attività straordinaria autorizzata.

In caso di redazione di **Attestato di Prestazione Energetica** il perito potrà richiedere un compenso nella misura pari ad euro 250,00.

SPESE

Al termine delle operazioni peritali l'esperto dovrà presentare una nota specifica delle spese sostenute per l'adempimento dell'incarico e allegare la corrispondente documentazione. Le spese devono essere oltre che documentate anche necessarie e non sono rimborsabili spese per eventuali collaboratori se non espressamente autorizzati dal giudice.

Quanto alle spese relative ai prestatori d'opera strumentali, di cui il perito sia stato previamente autorizzato ad avvalersi, il relativo onorario deve essere computato con gli stessi criteri di quello dell'ausiliario del giudice.

Le spese di viaggio potranno essere riconosciute in base alle tariffe di prima classe sui servizi di linea; il prezzo del biglietto aereo potrà essere rimborsato solo se previamente

autorizzato. L'**utilizzo dell'auto propria** dovrà essere previamente autorizzato e sarà riconosciuta l'indennità chilometrica sulla base delle tabelle ACI, ragguagliata ad un quinto del prezzo di un litro di benzina super, vigente nel tempo.

Le spese di vitto saranno riconosciute per un massimo di due pasti per € 30,55 ciascuno, mentre il pernottamento in albergo potrà essere rimborsato soltanto dietro specifica richiesta di autorizzazione al giudice, indicando luogo della trasferta e albergo scelto, specificando il costo del pernottamento.

Non è prevista liquidazione di spese forfettarie.

DEPOSITO NOTULA

Si ribadisce che, **a seguito del deposito della perizia di stima**, il perito potrà depositare la notula chiedendo il compenso a saldo ex art. 12, co. 1 e 2 e ex art. 16, nonché l'acconto ex art. 13 e il rimborso delle spese.

Invece, **al momento del trasferimento del compendio immobiliare**, potrà essere richiesto il conguaglio ex art. 13 mediante deposito di apposita notula.

La richiesta di liquidazione dovrà attenersi alle presenti istruzioni e dovrà essere presentata sulla base del modulo allegato.

Le presenti istruzioni sono pubblicate sul sito del Tribunale di Siena e trasmesse al Consiglio dell'ordine degli avvocati di Siena, al Consiglio dell'ordine dei commercialisti di Siena nonché agli ordini professionali interessati dal provvedimento (Geometri-Architetti-Ingegneri).

La giudice delle esecuzioni e delegata alle procedure concorsuali
dott.ssa Marta Dell'Unto

Il Presidente del Tribunale
dott. Gianmarco Marinai