



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

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.*

IL PRESIDENTE DELLA TERZA SEZIONE CIVILE

sentiti i Giudici dell'Esecuzione,

all'esito di proficua interazione e collaborazione tra i GG.EE. e una delegazione di esperti stimatori,

DISPONE

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 a svolgersi (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 intervenuta un decreto di liquidazione del giudice dell'esecuzione.

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 i **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** (secondo la recente pronuncia della Corte costituzionale n. 16 del 12.02.2025);
- 4) le **spese vive** vanno liquidate soltanto se documentate, necessarie e temporalmente riferibili all'incarico conferito. Le spese per il collaboratore e per l'utilizzo del mezzo proprio vanno liquidate 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;
- **il saldo – se dovuto – va richiesto solo dopo la firma del decreto di trasferimento** (e mai prima) e in tempo per consentire al delegato la predisposizione della bozza del piano di riparto.

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 sulla base del valore medio.**

- 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)** – nell'ambito della cui **attività** rientrano: ricerca pratiche edilizie, agibilità - è liquidato tra un onorario minimo di € 145,12 ad un massimo di € 970,42 e modulato sulla base del grado di difficoltà della verifica, anche tenuto conto dell'eventuale riscontro di difformità.

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

- Il compenso **ex art. 12, comma 2 (rilievi)** – nell'ambito della cui attività rientrano: rilievi, misurazioni, computi metrici e divisibilità - è liquidato tra un onorario minimo di € 145,12 ad un massimo di € 970,42;
- nella ipotesi in cui l'attività di cui al comma 2 abbia luogo in siti diversi potranno essere riconosciute più voci distinte;
- nella ipotesi in cui l'attività di rilievo abbia ad oggetto un bene di rilevanti dimensioni potrà farsi applicazione dell'art. 52 D.P.R. n. 115/2002, che prevede l'aumento degli onorari sino al doppio per le prestazioni di eccezionale importanza, complessità e difficoltà;

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

- LOTTO UNICO -

- Il compenso **ex art. 1 (vacazioni)** afferisce alle seguenti attività:
 - a)* 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)* analisi difformità; stima dei costi di regolarizzazione 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)* il calcolo dell'indennità di occupazione;
- gli onorari di cui all'art. 1 sono commisurati al tempo impiegato, tenuto conto che ogni vacanza è di due ore e che il numero di quelle da liquidare è rapportato al numero delle ore che siano state

strettamente necessarie per l'espletamento dell'incarico, indipendentemente dal termine assegnato per il deposito della relazione;

- per quanto concerne in particolare l'attività sopra indicata **sub c)** per la verifica di congruità è previsto il riconoscimento di n. 10 vacanze.

SPESE VIVE E SPESE DI VIAGGIO

- Sono liquidate le **spese vive** solo se documentate (in allegato all'istanza), riferibili anche temporalmente all'incarico conferito, oltre che necessarie all'espletamento di esso;
- 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** va preventivamente autorizzato dal giudice;
- le spese di viaggio (anche con altri mezzi) vanno comunque documentate.

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.

Santa Maria Capua Vetere, 23.6.2026

Dott.ssa Elmelinda Mercurio

Dott. Emiliano Vassallo

Dott.ssa Giuseppina Vecchione

Dott.ssa Linda Catagna

Il Presidente di sezione

Dott.ssa Alessandra Piscitiello

Tribunale SANTA MARIA CAPUA VETERE Segreteria Presidenza

Da: Alessandra Piscitiello
Inviato: lunedì 21 settembre 2026 13:57
A: Tribunale SANTA MARIA CAPUA VETERE Segreteria Presidenza
Oggetto: nuove linee guida per la liquidazione esperti stimatori
Allegati: NUOVE LINEE GUIDA liquidazioni esperti stimatori (riunione 23.6.2026).docx

Si invia nuovamente il decreto contenente le nuove linee guida per la liquidazione degli esperti stimatori, adottato a seguito della riunione dei giudici dell'esecuzione del 23 giugno 2026, con richiesta di volerne curare la diffusione mediante pubblicazione sul sito del Tribunale, funzionale alla corretta predisposizione delle istanze liquidatorie da parte dei professionisti.

Si ringrazia.

Cordiali saluti.

Il presidente della III sezione civile

Alessandra Piscitiello

Per info e se ne dispone la pubblicazione sul sito del Tribunale.

SMEV. 21.9.2026

Il Presidente del Tribunale

dr.ssa Giovanna Napoletano



di Giovanni Macrotano
Il Presidente del Tribunale