



TRIBUNALE DI CATANIA

**SEZIONE FALLIMENTARE - QUARTA CIVILE -
SEZIONE SPECIALIZZATA IN MATERIA DI IMPRESE**

All'att.ne

Sig. Presidente del Tribunale di
Catania – sede -

Catania, 17 febbraio 2021.

**PROTOCOLLO DI INTESA PER LA DETERMINAZIONE DEL COMPENSO DEL
CONSULENTE TECNICO PER LA STIMA DI BENI NELLE PROCEDURE
FALLIMENTARI**

In data odierna questa Presidenza ha sottoscritto con il Presidente dell'Ordine degli ingegneri di Catania il protocollo in oggetto, in esito ad una proficua interlocuzione con l'Ordine e la fattiva collaborazione dei giudici della sezione, al fine di rendere omogenei i criteri di liquidazione e tempestive le liquidazioni da effettuarsi, tenendo conto delle esigenze dei professionisti che collaborano con la sezione.

Si trascrive il testo del protocollo.

Si rimane a disposizione per ogni chiarimento.

Il Presidente di sezione

Dott. Mariano Sciacca

**PROTOCOLLO DI INTESA PER LA DETERMINAZIONE DEL COMPENSO
DEL CONSULENTE TECNICO DEL CURATORE NELLE PROCEDURE
FALLIMENTARI**

Il Presidente della Sezione e i Giudici Delegati, all'esito di un proficuo confronto con il Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania, rappresentato dal Presidente dott. ing. Giuseppe Platania, al fine di favorire l'uniformità delle richieste di liquidazione da parte degli stimatori, di facilitare la predisposizione della proposte di determinazione del compenso da parte dei curatori a norma dell'art. 25 n. 4) L.F. e di rendere prevedibili i tempi e la quantificazione della remunerazione accordata al professionista,

PREMESSI I SEGUENTI PRINCIPI

- il professionista incaricato dal curatore per la stima e per altri approfondimenti di natura tecnica nel fallimento va inquadrato nella figura di consulente tecnico del curatore fallimentare, ausiliario di giustizia nominato a norma degli artt. 87 c. 2 LF (per la stima) e 32 c. 2 LF;
- il professionista deve essere pertanto iscritto all'albo dei CTU;
- l'onorario va liquidato secondo le tabelle di cui all'allegato al d.m. 30.05.2002 (*"Adeguamento dei compensi spettanti ai periti, consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite su disposizione dell'autorità giudiziaria in materia civile e penale"*);
- a norma dell'art. 29 del d.m. 30.05.2002, l'onorario è comprensivo di ogni attività concernente l'esecuzione del mandato; secondo la giurisprudenza di legittimità, il principio di onnicomprensività dell'onorario riguarda le attività complementari ed accessorie che, pur non essendo specificamente previste in sede di conferimento dell'incarico, risultano tuttavia strumentali all'accertamento tecnico, e non trova applicazione in presenza di una pluralità di indagini non interdipendenti che presuppongono necessariamente una

pluralità di incarichi di natura differente (Cass. n. 7174/2020, n. 14292/2018);

- deve essere tenuto distinto il momento della liquidazione del compenso (che può e deve essere effettuata subito dopo l'esecuzione dell'incarico) da quello del pagamento, il quale, pur dovendo seguire di regola la liquidazione, deve essere posticipato al momento in cui sussiste la condizione di cui all'art. 111bis c. 3 LF, salvo quanto appresso evidenziato per i fallimenti privi di liquidità;
- laddove nominato nei procedimenti in cui la curatela è parte, va ritenuto professionista in senso stretto e il compenso dovrà essere liquidato secondo tariffa professionale;

CONDIVIDONO

le seguenti linee guida per la quantificazione e il pagamento dell'onorario:

1. **Comunicazione nomina consulente tecnico. Ausiliari.**

Il professionista, al momento della comunicazione dell'incarico affidatogli, deve essere informato sulla liquidità presente nella procedura fallimentare. Laddove sia necessario avvalersi di ausiliario, il professionista rivolgerà apposita istanza al curatore affinché richieda l'autorizzazione al giudice delegato.

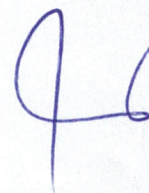
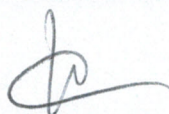
2. **Fondo per le spese.**

Su specifica richiesta del professionista, il curatore potrà chiedere al giudice delegato la liquidazione di un congruo fondo spese. Nel caso in cui il fallimento non disponga di liquidità, le spese saranno poste a carico dell'E-rario a norma dell'art. 146 c. 3 lett. c) TUSG al termine dell'incarico.

3. **Richiesta liquidazione onorario.**

Portato a termine l'incarico affidatogli, il professionista trasmetterà al curatore la richiesta di liquidazione dell'onorario attenendosi ai criteri fissati nel presente protocollo d'intesa. L'istanza dovrà contenere espressa dichiarazione del consulente tecnico di rispondenza ai criteri fissati nel presente protocollo d'intesa.

4. **Proposta di liquidazione da parte del curatore.**



Il curatore, senza ritardo, presenterà al giudice delegato la sua proposta di liquidazione, la quale dovrà contenere: 1) una sommaria descrizione dell'attività svolta dal tecnico; 2) il parere di conformità della richiesta di liquidazione rispetto ai criteri di cui al presente protocollo; 3) l'indicazione circa la sussistenza della condizione di cui all'art. 111bis c. 3 LF per il pagamento immediato dell'onorario;

5. **Determinazione dell'onorario liquidato.**

Il giudice delegato emetterà senza ritardo il decreto di liquidazione, espressamente statuendo in ordine all'eventuale pagamento contestuale alla liquidazione alla luce di quanto attestato dal curatore in ordine alla liquidità disponibile in relazione alle spese prededucibili.

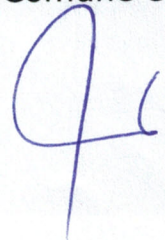
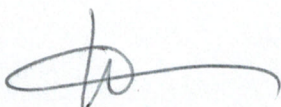
6. **Liquidità insufficiente o assente.**

Laddove la liquidità disponibile non consenta di autorizzare il pagamento immediato, esso avverrà al primo dei seguenti momenti: 1) riparto parziale o finale; 2) distribuzione della liquidità ai creditori prededucibili; 3) incasso del corrispettivo per la vendita dei beni a cui si riferisce la prestazione.

Laddove il fallimento sia privo di liquidità, l'onorario e le spese saranno poste a carico dell'Erario a norma dell'art. 146 c. 3 lett. c) TUSG; il corrispondente importo sarà iscritto nel foglio notizie del fallimento a cura della cancelleria.

7. **Misura dell'indennità di viaggio e di soggiorno:** Le indennità di viaggio e di soggiorno spettano alla stregua dei dipendenti statali, equiparati ai dirigenti di seconda fascia, quindi vanno compensate per un valore pari ad € 24,12 al giorno.

8. **Misura delle spese di viaggio:** Sarà riconosciuta un'indennità chilometrica ragguagliata ad 1/5 del prezzo di un litro di benzina per km, vigente per tempo. I viaggi dovranno essere elencati singolarmente intendendo la sede del proprio studio tecnico come luogo di partenza e destinazione, se solo andata o andata e ritorno, i km percorsi, e la motivazione del viaggio (ad es. sopralluogo, recupero titoli edilizi presso la sede del Comune ecc.).



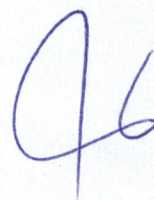
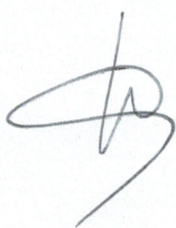
9. **Spese sostenute per l'adempimento dell'incarico:** Tutte le spese necessarie allo svolgimento dell'incarico (quali spese postali, diritti erariali, visure, ecc.) saranno rimborsate se debitamente elencate e documentate. Non sono ammessi "rimborsi forfettari" per spese uso strumentazione ufficio, fax, telefono, ecc.
10. **Consulente tecnico di parte:** Nelle cause e nei procedimenti in cui sia parte la curatela fallimentare, il compenso del consulente tecnico di parte sarà liquidato secondo le tariffe professionali. La richiesta di liquidazione, la determinazione dell'importo ed il relativo pagamento di quanto liquidato avverrà secondo le modalità descritte ai punti precedenti del presente elenco.
11. **Casi particolari:** in caso di particolari accertamenti e verifiche di cui il consulente tecnico ritenga necessario od opportuno lo svolgimento, dovrà fare preventiva e separata istanza di autorizzazione al curatore fallimentare. In tal caso il consulente tecnico indicherà preventivamente anche i relativi costi separati tra onorario e spese, nonché l'eventuale preventivo di un esperto ausiliario (qualora fosse necessario) il cui onorario non verrà detratto da quello del consulente tecnico e sarà liquidato secondo le tabelle di cui all'all. al d.m. 30.05.2002 (art. 56 c. 3 TUSG).

PRESTAZIONI E PARAMETRI DI LIQUIDAZIONE

A. Consulenza tecnica in materia di estimo.

Va premesso che nella procedura fallimentare nella stima dei cespiti immobiliari deve risultare di regola:

- l'identificazione e descrizione del bene stimato con i confini e i dati catastali, la sommaria descrizione del bene e i criteri per la formazione di eventuali lotti;
- l'esistenza di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene stesso che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dello stesso o i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico;



- l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;
- in caso di opere abusive, il controllo circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 così come recepito dalla Regione Sicilia, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicante il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili oggetto di stima si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della Legge n. 47/85, ovvero dell'art. 46, comma quinto, del D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- indicazione dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'importo di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- determinazione del valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, dei vincoli opponibili, anche derivanti da contratti di locazione e provvedimento di assegnazione al coniuge, dei costi di sanatorie o affrancazione.

Ciò posto, il compenso sarà liquidato applicando l'art. 13 comma 1 dell'allegato al d.m. citato, che prevede un onorario a percentuale calcolato per scaglioni sull'importo stimato. Qualora l'importo stimato fosse compreso

tra € 516.456,90 ed € 1.032.913,80 verranno liquidati al consulente tecnico € 2.271,76. Qualora l'importo stimato fosse superiore a € 1.032.913,80 l'importo dell'onorario verrà maggiorato di € 1.000,00 ogni 5 milioni di euro di incremento di valore stimato fino ad un massimo di € 7.271,76.

Il compenso richiesto comprende tutte le attività necessarie allo svolgimento dell'incarico come sopra indicate e sarà richiesto per singolo cespite stimato laddove, in caso di pluralità di beni, essi abbiano natura eterogenea. In caso di beni immobili di natura omogenea, il compenso dovrà essere richiesto tenuto conto del complessivo valore stimato.

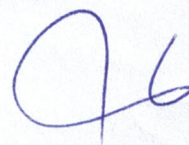
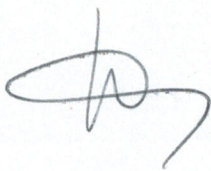
E' fatta salva la facoltà di richiedere l'aumento di cui all'art. 52 TUSG per le prestazioni di eccezionale importanza, complessità e difficoltà; in tal caso, la sussistenza dei presupposti dovrà essere specificamente e compiutamente dedotta dal professionista e confermata dal curatore nella proposta di liquidazione.

In caso di stima sommaria l'onorario sarà liquidato a norma del comma 2 dell'art. 13 cit.

B. Redazioni di planimetrie e computo metrico.

Prestazione	Riferimento norma	Misura onorario
Redazione autonoma di planimetria di unità immobiliare, compreso il rilievo di dettaglio + fino a 50 m ² + da 51 a 150 m ² + da 151 a 250 m ² + oltre 250 m ²	Ex art. 12, comma 2 tabelle annesse al DM 30/05/2020	Onorario minimo € 145,12 € 145,12/planimetria € 200,00/planimetria € 300,00/planimetria € 400,00/planimetria
Eventuale redazione di computo metrico delle opere da realizzare ai fini della regolarizzazione amministrativa/edilizia della unità immobiliare	Ex art. 11 DM 30/05/2020	Tariffa media per ogni scaglione, ponendo a base del calcolo il valore del computo metrico e con un onorario minimo di € 145,12

C. Consulenza tecnica in materia di verifiche di progetto.



Il compenso sarà liquidato applicando l'art. 12 del D.M. 30 maggio 2002 che prevede un onorario da un minimo di € 145,12 ad un massimo di € 970,42.

D. Consulenza tecnica in materia catastale (DOCFA).

Qualora nel corso del mandato conferito sia richiesta una variazione catastale (pratica DOCFA) il compenso sarà liquidato in ragione € 4,00 per metro quadrato di superficie commerciale riferita a singole unità immobiliari, con un importo minimo di € 145,12 ed un importo massimo di € 970,42. Tale disposizione si applica anche nel caso di specifico mandato di variazione catastale.

E. Consulenza tecnica in materia catastale (PREGEO).

Qualora nel corso del mandato conferito sia richiesta la redazione e la presentazione di pratiche PREGEO per frazionamenti e/o inserimenti in mappa di fabbricati, il compenso sarà liquidato nella misura minima di € 145,12 e nella massima di € 970,42 per ciascuna pratica.

F. Consulenza tecnica in materia energetica.

Qualora nel corso del mandato conferito sia richiesta la redazione di un attestato di prestazione energetica (A.P.E) il compenso sarà liquidato in ragione di € 3,50 per metro quadrato di superficie commerciale riferita a singole unità immobiliari, con un onorario minimo di € 145,12 ed un onorario massimo di € 970,42. Tale disposizione vale anche in caso di specifico mandato di redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

G. Consulenza tecnica in materia di strutture.

Qualora nel corso del mandato conferito sia richiesta una consulenza sulle strutture in materia di messa in sicurezza o adeguamento sismico il compenso sarà liquidato in ragione di € 1,50 per metro cubo di volume vuoto per pieno del fabbricato fino a 2.000 mc, con un onorario minimo di € 500,00. Per volumetrie maggiori:

- da 2.000,01 mc e fino a 5.000 mc, il compenso sarà liquidato in ragione di € 1,00 per metro cubo di volume vuoto per pieno, con un onorario minimo di € 3.000,00;

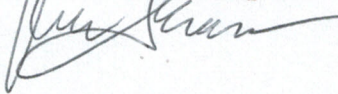
- da 5.000,01 mc e fino a 10.000 mc, il compenso sarà liquidato in ragione di € 0,75 per metro cubo di volume vuoto per pieno, con un onorario minimo di € 5.000,00;

- per volumetrie superiori a 10.000 mc, il compenso sarà liquidato in ragione di € 0,50 per metro cubo di volume vuoto per pieno, con un onorario minimo di € 7.500,00.

Tale disposizione vale anche in caso di specifico mandato in materia di strutture.

Catania, 17.2.2024.

Il Presidente IV Sezione Civile
Tribunale di Catania
Dott. Mariano Sciacca



Il Presidente Ordine Ingegneri
Provincia di Catania
Dott. ing. Giuseppe Platania

