

Venerdi' 04/03/2016

Esecuzioni immobiliari: il nuovo compenso del delegato alla vendita.

A cura di: Meli e Associati

Necessitano urgenti riflessioni sul tema.

Il Ministero della Giustizia con il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. n.45 del 24-2-2016 e in vigore dal 10/03/2016 ha emanato il "Regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione ai sensi degli articoli 169-bis e 179-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile."

Il regolamento (previsto dagli articoli 169-bis e 179-bis delle disposizioni per l'attuazione del c.p.c.) era atteso da oltre 10 anni e per effetto dell'abrogazione del decreto ministeriale del 25.5.1999, n. 313, a partire dal 10.3.2016 entra finalmente in vigore.

Prima ancora di entrare nello specifico, occorre pertanto che gli operatori del settore, i Professionisti Delegati e i Giudici delle Esecuzioni riflettano urgentemente sulla portata della nuova norma e sulle conseguenze reali che ha sul compenso e su tutte le operazioni successive, anche al fine di chiedere ed ottenere la liquidazione del compenso sulla base della normativa vigente.

I criteri per la determinazione del compenso nell'espropriazione forzata immobiliare prendono a base il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione (qualora si verifichi questa seconda ipotesi). Vengono previste tre diverse fasce di valore, per ognuna della quale è previsto un compenso fisso

- fino a 100.000,00 --> 1.000,00
- da 100.000,01 fino a 500.000,00 --> 1.500,00
- oltre 500.000,01 --> 2.000,00

Al Professionista Delegato spetta il compenso in base all'attività svolta, che viene indicata suddividendo in 4 le fasi del processo di espropriazione immobiliare delegate al professionista ex art. 591 bis c.p.c..

- fase che inizia con il conferimento incarico e sino alla redazione dell'avviso di vendita
- fase dalla redazione dell'avviso vendita e sino all'aggiudicazione o assegnazione
- fase di trasferimento della proprietà
- fase distribuzione della somma ricavata

Il nuovo decreto ministeriale affida al Giudice dell'Esecuzione un'ampia discrezionalità nella liquidazione del compenso.

Il semplice calcolo aritmetico che occorre operare per la determinazione del compenso, in base alle attività svolte e al prezzo di aggiudicazione (o di assegnazione) prevede che quando le attività di cui ai numeri 1), 2) e 3) riguardano più lotti, il compenso possa essere liquidato per ciascun lotto (in presenza di giusti motivi).

Inoltre, il compenso relativo all'attività di cui al numero 4) può essere moltiplicato quando la distribuzione ha ad oggetto somme riferibili a più debitori.

Inoltre, in sede di liquidazione il Giudice dell'Esecuzione può aumentare o ridurre l'ammontare del compenso liquidato al Delegato alla Vendita in misura non superiore al 60 per cento, tenuto conto della complessità delle attività svolte.

Il G.E. può pertanto decidere di aumentare il compenso sino al 60 % o di ridurlo sino al 60 %, tenuto conto della complessità delle attività svolte.

Si ritiene che tale facoltà spetti per ognuna dei 4 gruppi di attività identificate.

Al professionista delegato spetta inoltre un rimborso forfettario delle spese generali in misura pari al 10 per cento dell'importo del compenso determinato in base alle attività svolte, nonché il rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate.

Il decreto prevede infine una clausola di salvaguardia: "in ogni caso l'ammontare complessivo del compenso e delle spese generali liquidato" "non può essere superiore al 40 % del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione.

Il decreto ministeriale stabilisce inoltre il compenso nel caso in cui il processo esecutivo è definito senza che il bene sia aggiudicato o assegnato, ossia i casi di estinzione della procedura prima della vendita.

In tale caso, ai fini della liquidazione del compenso, si tiene conto del prezzo previsto per l'ultimo esperimento di vendita ovvero, in mancanza, del valore di stima.

Al tutto ovviamente in rapporto all'attività svolta.

Il compenso determinato in base al D.M. 227/15 riguarda le attività svolte dal Professionista Delegato alla Vendita.

Rimangono immutati e si aggiungono ai fini dell'istanza di liquidazione, i compensi stabiliti dal D.M. giustizia 15.5.2009, n. 80 per l'attività di Custode Giudiziario.

AteneoWeb ha predisposto un software che permette la gestione organizzata ed automatizzata on line degli incarichi affidati dai Giudici delle Esecuzioni del Tribunale ai professionisti ausiliari della procedura, che svolgono le attività di custode giudiziario, delegato alla vendita, consulente per il piano di riparto.

[Clicca qui per accedere alla pagina del prodotto.](#)

Abbiamo notato che il prospetto di calcolo excel che avevamo costruito per il calcolo del compenso del delegato alla vendita è stato adottato da diversi Tribunali italiani.

Mettiamo a disposizione GRATUITAMENTE di tutti gli utenti che lo chiedano, la possibilità di provare il calcolo del compenso del delegato alla vendita secondo il nuovo D.M. 227/15, collegato all'istanza di liquidazione del compenso e al provvedimento di liquidazione da parte del G.E.

Per ottenere i dati di accesso dovete inviare una mail all'indirizzo esecuzioni@ateneoweb.com, indicando il Tribunale nel quale svolgete l'attività.

Vi verrà fornito un accesso DEMO, che vi permetterà la visione dell'intero software per la gestione delle esecuzioni immobiliari.

Buon lavoro !

Dott.ssa Francesca Oltolini