



TRIBUNALE DI MARSALA

OSSERVATORIO SULLA GIUSTIZIA CIVILE

PROTOCOLLO

IN MATERIA DI LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI

AI PROFESSIONISTI DELEGATI E CUSTODI GIUDIZIARI

NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI

Il Tribunale di Marsala ed il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Marsala, sulla scorta dei lavori svolti in sede di Osservatorio sulla giustizia civile-settore esecuzioni, cui hanno partecipato il dott. Michele Ruvolo, la dott.ssa Caterina Greco, l'avv. Giuseppe Spada, l'avv. Antonino Alabiso, l'avv. Maria Antonietta Tosto, l'avv. Adele Pipitone, l'avv. Francesco Gucciardi, l'avv. Sergio Bellafiore, addivengono alla stipula del presente protocollo, al fine di sintetizzare gli orientamenti interpretativi ed applicativi dell'Ufficio in materia di liquidazione dei compensi ai professionisti delegati alle vendite ed ai custodi giudiziari nominati nell'ambito delle esecuzioni immobiliari.

Il presente documento, che non costituisce comunque alcun vincolo nei confronti degli operatori, si pone a loro disposizione allo scopo di contribuire ad assicurare omogeneità nelle liquidazioni in oggetto.

COMPENSI DEI PROFESSIONISTI DELEGATI ALLA VENDITA

Premesso che il DM 227\2015 ha individuato i criteri di calcolo del compenso del delegato alla vendita come segue:

- Ha distinto l'attività del delegato in quattro "macrovoci" prevedendo un compenso unitario per fasi e per scaglioni di valore di aggiudicazione o assegnazione dei beni (art. 2, comma 1);

- Ha previsto per le prime tre fasi (1: dal conferimento dell'incarico alla redazione dell'avviso di vendita; 2: dalla redazione dell'avviso all'aggiudicazione; 3: fase del trasferimento della proprietà) in caso di pluralità di lotti, la possibilità di liquidare il compenso di ciascuna fase per ciascun lotto, ricorrendo "giusti motivi" (art.2, comma 2);

- Ha previsto per la quarta fase (distributiva) la possibilità di liquidare il compenso per ciascun debitore (massa) "quando la distribuzione ha ad oggetto somme riferibili a più debitori" (art. 2, comma 2);

- Ha previsto la possibilità di riduzione o aumento del compenso in misura non superiore al 60% in ragione della complessità dell'attività svolta (art. 2 comma 3), non prevedendo che la riduzione o l'aumento possa derivare dall'ammontare delle somme ricavate dalla vendita;

- ha previsto il rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 10% del compenso ed "il rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate", ricomprendendovi "i costi degli ausiliari incaricati" (art.2 comma 4);

- Ha posto un limite all'ammontare complessivo del compenso e delle spese generali liquidabili nella misura non superiore al 40% del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione (art. 2 comma 5), considerando esclusivamente in tale ipotesi di liquidazione l'importo ricavato dalla vendita.

- Ha previsto la possibilità di acconti sul compenso (art. 2 comma 6);

- Ha stabilito che gli onorari per la fase n.3 relativi al trasferimento dei beni siano liquidati per ogni lotto e ripartiti tra aggiudicatario e procedura in ragione del 50% ciascuno (art. 2 comma 7), con possibilità che il compenso a carico dell'aggiudicatario sia diversamente determinato in ragione di "giustificati motivi";

- Ha stabilito che in assenza di vendita o aggiudicazione la liquidazione vada fatta sulla base del valore dell'ultima vendita o, in mancanza, sul prezzo di stima (art. 2 comma 8).

Sulla base delle menzionate previsioni normative brevemente richiamate, per le liquidazioni in concreto degli onorari dei professionisti delegati si adottano le seguenti

REGOLE GENERALI DI LIQUIDAZIONE

Si premette che per "prezzo o valore complessivo ricavato" deve intendersi la somma di tutti gli importi ricavati dalle singole vendite relative alla stessa procedura esecutiva; per "prezzo di aggiudicazione o valore di assegnazione" l'intero ricavato della singola vendita di un lotto o di più lotti unitariamente venduti allo stesso acquirente.

Sono compresi nel prezzo di aggiudicazione gli importi relativi alla cauzione incamerata a seguito di decadenza aggiudicazione per il lotto o i lotti successivamente aggiudicati.

In caso di aggiudicazione venuta meno per decadenza, seguita da vendita a prezzo inferiore, andrà computato il prezzo dell'aggiudicazione iniziale, atteso che, in sede distributiva, il prezzo di vendita potrà essere integrato dal decreto di condanna dell'aggiudicatario inadempiente al pagamento della differenza (art.177 disp att cpc).

Nel caso in cui più lotti vengano aggiudicati alla stessa persona nella stessa asta, nel prezzo di aggiudicazione si computerà unitariamente il complessivo valore costituito dalla somma degli importi dei singoli lotti venduti.

In assenza di vendita o aggiudicazione la liquidazione andrà fatta sulla base del valore dell'ultima vendita o, in mancanza, sul prezzo di stima, seguendo i criteri sotto riportati.

FASE A) - DAL CONFERIMENTO DELL'INCARICO FINO ALLA REDAZIONE DEL PRIMO AVVISO DI VENDITA

Compenso Ordinario:

Compenso unico, rapportato al valore complessivo del prezzo ricavato dalle vendite.

Compenso Ridotto:

Nel caso in cui l'esecuzione si sia anticipatamente chiusa prima della redazione dell'avviso di vendita, ma il delegato abbia svolto tutta la restante attività compresa tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita ed, in particolare, l'esame documentale, il compenso da calcolarsi sul complessivo valore di stima potrà essere ridotto fino al 30%.

Compenso Maggiorato:

Nel caso in cui risultino presenti "giustificati motivi" (da individuarsi, quanto alla fase in esame, nella particolare complessità dell'esame della documentazione ex art. 567 c.p.c, e dunque, a titolo meramente esemplificativo, in particolari difficoltà incontrate nella ricostruzione dei passaggi di proprietà nel ventennio, nella diversità dei titoli di provenienza quanto ai diversi lotti pignorati, nella presenza di più passaggi a causa di morte con ricostruzione della consistenza di quote appartenenti anche a terzi, nella presenza di più procedure/pignoramenti riuniti, ecc.) il compenso potrà essere liquidato, alternativamente, o distintamente per ciascun lotto oppure complessivamente sul ricavato di tutti i lotti, prevedendosi in tal caso una maggiorazione del compenso di fase sino al 60%.

FASE B) - DALLA REDAZIONE DEL PRIMO AVVISO FINO ALL'AGGIUDICAZIONE

Compenso Ordinario:

Compenso unico rapportato al valore complessivo del prezzo ricavato dalle vendite, anche in caso di pluralità di lotti.

Compenso Maggiorato:

Nel caso di vendita per la quale siano state effettuate dal delegato più aste, in ragione della maggiore attività svolta, si prevede una maggiorazione del 20% del compenso dopo la terza asta e del 40% dopo la sesta asta sul valore complessivo di aggiudicazione.

In caso di presenza di "giustificati motivi" (qui esemplificativamente consistenti nella particolare gravosità di formalità pubblicitarie aggiuntive, previste dall'ordinanza di vendita, ovvero in concrete difficoltà insorte in sede di vendita, o ancora in caso di gara particolarmente impegnativa o di contestuale esame di offerte cartacee e telematiche, ecc.) il compenso potrà essere liquidato, alternativamente, o distintamente per ciascun lotto (o gruppo di lotti unitariamente aggiudicati) oppure complessivamente sul ricavato di tutti i lotti, prevedendosi in tal caso una maggiorazione del compenso di fase sino al 60%.

FASE C) - DALL'AGGIUDICAZIONE AL TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ

Compenso Ordinario:

Il compenso verrà liquidato per ciascun decreto di trasferimento emesso sulla base del valore di aggiudicazione.

Compenso Ridotto:

Nel caso in cui, pur in presenza di vendita in più lotti, sia unico l'aggiudicatario, il compenso verrà riconosciuto, sulla base della somma del valore di aggiudicazione di quei lotti, una sola volta in ragione dell'unico decreto di trasferimento.

Ne consegue che, in caso di pluralità di lotti verrà riconosciuto il compenso di fase tante volte quanti sono i differenti aggiudicatari; assumendo, quale valore di riferimento di ogni singola liquidazione, il prezzo di aggiudicazione di ciascun lotto -ovvero la somma dei prezzi dei lotti aggiudicati ad unico soggetto.

Compenso Maggiorato:

Poiché il compenso a carico dell'aggiudicatario può essere diversamente determinato "in presenza di giustificati motivi", il compenso a carico dell'aggiudicatario (ed, in ragione della metà, a carico della procedura) sarà maggiorato del 30% in caso di un numero di cancellazioni superiore a tre e fino al 60% nel caso di un numero di cancellazioni superiori a cinque.

In presenza di ulteriori giustificati motivi (ad esempio, aggiudicazioni non a privati, aggiudicazioni a più soggetti, aggiudicazioni con regimi fiscali diversi dalla ordinaria registrazione o con agevolazioni prima casa, complessità delle operazioni di vendita che comportino un numero di accessi in banca superiore a 10), il compenso a carico degli aggiudicatari potrà essere maggiorato fino al 60%.

La liquidazione del compenso a carico dell'aggiudicatario potrà essere richiesta, in via definitiva, dopo l'emissione del relativo decreto di trasferimento.

I compensi previsti per questa fase, come sopra specificato, graveranno al 50% sulla procedura ed al 50% sul singolo aggiudicatario.

FASE D) - FASE DISTRIBUTIVA

Compenso Ordinario:

Il compenso verrà liquidato una sola volta sul complessivo ricavato dalla vendita.

Compenso Maggiorato:

Nel caso di progetti di distribuzione con tre o più masse, il compenso verrà liquidato per ciascuna massa ed il valore di riferimento sarà quello del valore della massa al lordo delle prededuzioni imputabili alla singola massa. (A tal fine si chiarisce che la necessità di formazione di masse plurime si ha soltanto in caso di pluralità di esecutati che non siano però tutti debitori di tutti i creditori partecipanti alla distribuzione. Se tutti costoro siano creditori di tutti gli esecutati la massa da distribuire è unica e non v'è ragione di incrementare il compenso).

PROCEDURE COMPLESSE

Un aumento straordinario fino al 60% potrà essere riconosciuto sul compenso finale liquidato come sopra determinato, in caso di più pignoramenti/procedure riunite o in presenza di straordinaria complessità e specificità della procedura esecutiva, che andrà compiutamente esposta e motivata dal delegato a corredo della relativa domanda di liquidazione maggiorata.

Al fine di consentire al Giudice dell'esecuzione di pervenire ad una liquidazione conforme ai precedenti criteri, i professionisti delegati avranno cura di specificare in modo analitico, nell'istanza di liquidazione dei compensi, tutti gli elementi necessari alla liquidazione medesima (lotto aggiudicato - prezzo di aggiudicazione - lotti invenduti - ultimo prezzo di vendita, particolari elementi di complessità etc...).

LIMITE GENERALE

In ogni caso, ai sensi dell'art.2 comma 5 DM 227/2015 l'ammontare complessivo degli onorari liquidati (al netto delle spese generali e degli accessori di legge), non potrà superare il 40% del complessivo prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione dell'intero ricavato delle vendite e/o assegnazioni.

ACCONTI

L'acconto iniziale sugli onorari del delegato da indicare nell'ordinanza di delega è previsto nella misura di € 1.200,00, oltre oneri accessori.

Ulteriori acconti potranno riconoscersi soltanto in occasione delle distribuzioni parziali.

SPESE

Il rimborso delle spese effettivamente sostenute verrà disposto, anche in corso di procedura, ma esclusivamente a seguito di istanza di liquidazione del delegato munita dei relativi giustificativi di spesa.

Tra le varie spese al delegato sono espressamente rimborsabili le seguenti : notifiche, spese postali, bollati, rilascio copie, bancarie ecc.

Verrà, inoltre, riconosciuto, in via forfettaria, ove richiesto, a titolo di indennità di trasferta per ogni accesso all'Agenzia del territorio, per ogni decreto di trasferimento (tenuto conto della ubicazione della Agenzia del Territorio nel Comune di Trapani e del numero minimo di accessi indispensabili), l'importo complessivo di € 120,00.

In ragione della circostanza che tutte le attività di registrazione dei decreti di trasferimento si svolgono con sistemi telematici, per detta attività non potranno essere riconosciuti rimborsi spese.

Il delegato dovrà, come previsto nell'ordinanza di delega, aprire uno o più libretti bancari o conti correnti intestati alla procedura per il deposito delle somme ricavate dalla vendita, il fondo spese messo a disposizione dal creditore procedente per la pubblicità e le spese del PVP, il fondo spese versato da ciascun aggiudicatario per le spese del trasferimento del bene; potrà svolgere tutte le operazioni bancarie su tali libretti e/o conti correnti senza la necessità di specifiche o ulteriori autorizzazioni successive all'ordinanza di delega.

Per quanto non espressamente previsto dal presente protocollo si rinvia al DM 227/2015.

COMPENSI CUSTODI GIUDIZIARI

DM 15 MAGGIO 2009 N.80

Il DM n. 80/2009 ha individuato i criteri di calcolo del compenso del custode giudiziario come segue:

ATTIVITA' ORDINARIA

Art. 2.

Compensi per le attività ordinarie di custodia dei beni immobili

1. Per le attività di cui al comma 2 del presente articolo, spetta al custode un compenso a percentuale calcolato per scaglioni sul valore di aggiudicazione o di assegnazione, o di stima per ciascun lotto:

fino a euro 25.000,00: 3%;

da euro 25.000,01 e fino a euro 100.000,00: 1%;

da euro 100.000,01 e fino a euro 200.000,00: 0,8%; da euro

200.000,01 e fino a euro 300.000,00: 0,7%; da euro 300.000,01 e fino a euro 500.000,00: 0,5%; da euro 500.000,01 e oltre: 0,3%

Gli adempimenti rientranti **nell'attività ordinaria** (art. 2 comma 2) sono i seguenti:

a) accessi presso l'ufficio giudiziario per il conferimento dell'incarico e la consultazione del fascicolo, nonché presso altri pubblici uffici;

b) esame documentazione fascicolo (pignoramento, nota di trascrizione, avvisi e certificazione ipocatastale) e redazione scheda *due-diligence*.

c) accessi all'immobile pignorato, anche in caso di apertura forzata delle porte;

d) verifica dello stato di conservazione del bene e dell'esistenza di eventuali mutamenti rispetto a quanto risultante dalla relazione dell'esperto;

e) verifica dello stato di occupazione del bene e dell'eventuale sussistenza di titoli opponibili da parte di terzi;

f) quantificazione delle spese condominiali relative all'ultimo biennio, nonché di quelle future già deliberate;

g) informazioni relative all'immobile pignorato e alla procedura di vendita, rese agli interessati mediante l'utenza telefonica indicata nell'avviso di vendita di cui all'articolo 570 del codice di procedura civile;

h) invio agli interessati, anche tramite posta elettronica o fax, di copie o estratti della perizia di stima;

i) accompagnamento degli interessati presso l'immobile posto in vendita;

l) partecipazione alle udienze e chiarimenti resi al giudice;

m) redazione e deposito del rendiconto di cui all'articolo 560, primo comma, del codice di procedura civile.

INCARICO PARZIALE

In caso di cessazione dell'incarico, di inefficacia del pignoramento, sospensione o estinzione del processo prima della vendita, il compenso del custode, calcolato con le percentuali sopra riportate, sul valore indicato nell'ultima ordinanza di vendita o, se non ancora pronunciata, su quello stimato, non potrà comunque essere inferiore a € 250,00.

MAGGIORAZIONE DEL COMPENSO PER ATTIVITA' STRAORDINARIA

Maggiorazioni del compenso sono previste per alcuni **casi tipici** di attività straordinaria (art. 3 DM 80/2009):

- Maggiorazione del 4% per valori fino a euro 5.000,00 e del 3% per valori oltre euro 5.000,00, nel caso di attività di riscossione dei canoni di locazione ovvero di altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile, nonché di rinnovo, disdetta e stipula dei contratti di godimento del bene:
- maggiorazione del compenso calcolato ai sensi dell'articolo 3 co. 2, del DM 80/2009 variabile tra il 5% e il 20% per:

a) azione per la convalida della licenza o dello sfratto per finita locazione o per morosità (salvo che l'incarico di patrocinare la causa per conto della procedura non venga affidato allo stesso custode, avvocato) e ogni altra azione, anche esecutiva, occorrente per conseguire la disponibilità del bene (ad es.: esecuzione del O.D.L. secondo il vecchio rito);

b) partecipazione alle assemblee condominiali;

c) interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;

d) regolarizzazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili;

e) direzione e controllo delle attività di asporto e trasferimento presso un depositario delle cose mobili appartenenti al debitore o a terzi rinvenute nell'immobile pignorato;

In concreto, nel caso in cui ricorra una soltanto delle superiori ipotesi, l'aumento sarà del 5%; nel caso in cui invece dovessero ricorrere due o più delle superiori ipotesi, l'aumento sarà sino al 20%.

• Art. 2 comma 5 DM 80/2009 (**casi atipici**): il compenso stesso può essere aumentato sino al 20% nei casi di eccezionali difficoltà nello svolgimento dell'incarico:

Tra gli altri si tipicizzano i seguenti casi:

- sostituzione di serrature, installazione o sostituzione di dispositivi di sicurezza, previa autorizzazione del giudice e rimborso delle spese sostenute. In tale ipotesi, il compenso verrà maggiorato del 5%.

- attività di liberazione dell'immobile ai sensi dell'articolo 560, terzo comma, del codice di procedura civile. In tale ipotesi, il compenso verrà maggiorato, a seconda della complessità dei casi, da un minimo del 10% al un massimo del 20%.

ACCONTI

Al momento del conferimento dell'incarico verrà liquidato al custode giudiziario un acconto sugli onorari nella misura di € 500,00, oltre oneri accessori.

SPESE

Art. 2 comma 6 del DM 80/2009: al custode è dovuto il rimborso forfetario, in ragione del 10% del compenso liquidato, per le spese generali di organizzazione e studio, nonché per quelle di corrispondenza, viaggi e comunicazioni, anche telefoniche.

Al custode sono altresì rimborsate tutte le spese vive documentate.

TERMINE PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI AUSILIARI

Il delegato alla vendita, il custode giudiziario e ogni altro ausiliario del Giudice dell'esecuzione verranno normalmente liquidati prima dell'ordinanza che dispone l'estinzione della procedura esecutiva.

Il Giudice dell'esecuzione, con l'ordinanza che dispone, con qualsiasi motivazione, l'estinzione della procedura esecutiva, darà atto che tutti gli ausiliari del Giudice dell'esecuzione sono stati regolarmente liquidati, riservandosi, in caso contrario, di liquidarli con separato decreto ed onerando, in tal caso, contestualmente l'ausiliario che non l'abbia ancora fatto, di depositare la richiesta di liquidazione entro un termine non superiore a otto giorni, oltre il quale non si procederà più ad alcuna ulteriore liquidazione.

Al fine di consentire al Giudice dell'esecuzione di pervenire ad una liquidazione conforme ai precedenti criteri, i custodi avranno cura di specificare in modo analitico, nell'istanza di liquidazione dei compensi, tutti gli elementi necessari alla liquidazione medesima.

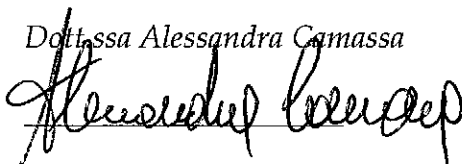
* * *

Le parti confermano la propria disponibilità a monitorare l'attuazione concreta del presente protocollo anche per modificare o integrare successivamente lo stesso, ove si rendesse necessario.

Marsala, 15 maggio 2020

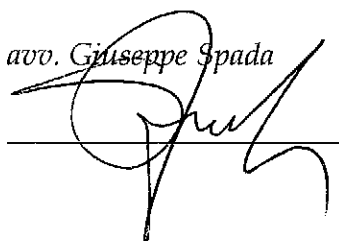
Il Presidente del Tribunale

Dott.ssa Alessandra Camassa



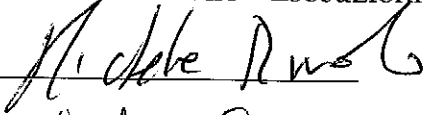
Il Presidente dell'Ordine degli Avvocati

avv. Giuseppe Spada



I Componenti dell'Osservatorio Civile - Esecuzioni Immobiliari:

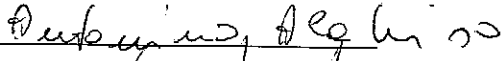
dott. Michele Ruvo



dott.ssa Caterina Greco



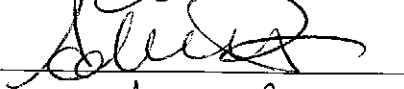
avv. Antonino Alabiso



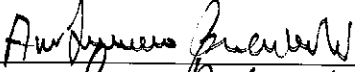
avv. Maria Antonietta Tosto



avv. Adele Pipitone



avv. Francesco Gucciardi



avv. Sergio Bellafigliore

