



Tribunale di Ferrara

Sezione civile - Ufficio delle esecuzioni immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione,

rilevato che con il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24 febbraio 2016 e in vigore dal 10 marzo 2016, è stato 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" e considerato che appare necessario, dopo il primo incontro avvenuto con i professionisti delegati ed avente ad oggetto, fra l'altro, le nuove disposizioni normative sui compensi e sentiti i rappresentanti degli Ordini di appartenenza dei delegati, fornire alcune indicazioni scritte sul contenuto delle note che i professionisti dovranno presentare per la liquidazione e sui primi orientamenti assunti dall'Ufficio, ricorda e dispone quanto segue.

Il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, che ha espressamente abrogato il precedente d.m. 25 maggio 1999, n. 313 (art. 4), si applica a tutte le liquidazioni operate successivamente al 10

marzo 2016, anche se relative a procedure esecutive iniziate prima di tale data.

I criteri per la determinazione del compenso del professionista delegato nell'espropriazione forzata immobiliare previsti dal nuovo regolamento si fondano sul prezzo di aggiudicazione o sul valore di assegnazione dei beni immobili e sulla previsione di tre diverse fasce di valore, e cioè:

- I) pari o inferiore ad euro 100.000,00;
- II) superiore ad euro 100.000,00 e pari o inferiore ad euro 500.000,00;
- III) superiore ad euro 500.000,00.

Per ogni fascia di valore è stabilito un compenso in relazione a ciascuna fase di attività del professionista delegato, e cioè:

- 1) per la fase di attività comprese fra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita (e che comprende lo studio della documentazione depositata a norma dell'art. 567, co. 2, c.p.c.);
- 2) per la fase di attività successive alla redazione dell'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione o all'assegnazione;
- 3) per la fase di trasferimento della proprietà;
- 4) per la fase di distribuzione della somma ricavata dalla vendita (art. 2, co. 1).

E' facoltà del giudice, "tenuto conto della complessità delle attività svolte", "aumentare o ridurre l'ammontare del compenso liquidato a norma del comma 1" dell'art. 2, "in misura non superiore al 60 per cento" e ciò in relazione a ciascuna delle quattro fasi (art. 2, co. 3).

In ogni caso, l'ammontare complessivo del compenso e delle spese generali liquidate dal giudice a norma dell'art. 2 del decreto non può essere superiore al 40% del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione (art. 2, co. 5).

La liquidazione di acconti sul compenso finale è ammessa solo "in presenza di giustificati motivi" (art. 2, co. 6), che il professionista deve specificamente indicare nella sua eventuale richiesta al giudice.

Nel caso in cui il processo esecutivo sia definito senza che il bene immobile sia aggiudicato o assegnato, si dovrà tener conto, ai fini della liquidazione del compenso, del prezzo previsto per l'ultimo esperimento di vendita ovvero, in mancanza, del valore di stima (art. 2, co. 8), il tutto ovviamente in rapporto all'attività svolta dal professionista delegato fino a quel momento.

Nella richiesta di liquidazione del compenso, il professionista delegato dovrà, di regola, indicare sinteticamente:
A) la fase in cui la procedura si trova al momento del deposito della richiesta di liquidazione;

- B) le attività svolte fino al deposito dell'istanza, precisando, in particolare, in caso di cessazione anticipata della procedura esecutiva, quali attività sono state svolte nell'ambito della fase non portata a termine;
- C) il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione oppure, qualora il processo esecutivo si definisca senza che il bene sia aggiudicato o assegnato, il prezzo previsto per l'ultimo esperimento di vendita o, in mancanza, il valore di stima;
- D) l'ammontare delle spese effettivamente sostenute, corredate dalla documentazione giustificativa;
- E) le voci di spesa da liquidare a carico dell'aggiudicatario (e cioè la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e volturazione catastale); qualora si ritenga che il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario possa essere determinato in misura inferiore rispetto a quella di regola prevista, il professionista indicherà specificamente i "giustificati motivi" che dovrebbero comportare una diversa liquidazione da parte del giudice (art. 2, co. 7);
- F) gli eventuali acconti percepiti.

Nelle procedure esecutive con un unico lotto, il compenso verrà liquidato, di regola, applicando i valori medi calcolati in relazione al prezzo di aggiudicazione o al valore di

assegnazione. Su specifica e circostanziata segnalazione del professionista, il giudice potrà aumentare il compenso in relazione ad una o più fasi, in dipendenza del grado di complessità della fase o della procedura.

Per la fase n. 3), in applicazione dell'art. 2, co. 7, del decreto, il compenso del delegato verrà liquidato, di regola, nella misura del 50% a carico dell'aggiudicatario e nella residua misura a carico della procedura, fermo restando quanto sopra specificato *sub* lettera E).

Nelle procedure esecutive con più di un lotto, i compensi relativi alle fasi n. 1), 2) e 4) saranno liquidati, di regola, avuto riguardo allo scaglione relativo al valore complessivo di aggiudicazione, ossia alla somma degli importi ricavati dalla vendita degli immobili facenti parte dei lotti, con facoltà del giudice di aumentare il compenso per una o più fasi in caso di comprovata complessità della fase o della procedura, adeguatamente segnalata dal professionista.

Per quanto riguarda in particolare i compensi relativi alla fase n. 3) ("attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà"), laddove nell'esecuzione con più lotti siano stati redatti distinti decreti di trasferimento, l'onorario sarà liquidato per ogni singolo lotto ai sensi dell'art. 2, co. 2, in modo da adeguare il compenso del delegato alle attività effettivamente

svolte e di ripartire fra gli aggiudicatari le rispettive quote di spese.

Tenuto conto dell'ampiezza della forbice dei valori previsti nell'ambito del primo scaglione di cui all'art. 2, co. 1, lett. a), del decreto, che interessa gran parte delle procedure esecutive (ossia la fascia di valore fino ad euro 100.000,00), al fine di contemperare l'esigenza delle parti del processo esecutivo di non gravare con costi eccessivi la procedura con il diritto del professionista delegato di ottenere la liquidazione di un adeguato compenso per l'attività svolta, appare opportuno indicare quelli che, di regola, saranno gli importi liquidati a titolo di compenso:

- prezzo di aggiudicazione del lotto fino ad euro 25.000,00: euro 700,00;
- prezzo di aggiudicazione del lotto da euro 25.000,01 fino ad euro 50.000,00: euro 800,00;
- prezzo di aggiudicazione del lotto da euro 50.000,01 fino ad euro 75.000,00: euro 900,00;
- prezzo di aggiudicazione del lotto da euro 75.000,01 fino ad euro 100.000,00: euro 1.000,00.

Per gli importi superiori ad euro 100.000,00, resta fermo, anche in caso di più lotti, sempre di regola, il valore medio previsto dal d.m. n. 227 del 2015 per lo scaglione di riferimento.

Solo in presenza di "giusti motivi", che il professionista dovrà specificamente indicare, il compenso potrà essere liquidato

per ciascun lotto anche in relazione alle attività indicate dall'art. 2, co. 1, n. 1) e 2) (art. 2, co. 2, primo periodo).

Allo stesso modo si procederà per la liquidazione del compenso relativo alle attività di cui all'art. 2, co. 1, n. 4), quando la distribuzione ha ad oggetto somme riferibili a più debitori (art. 2, co. 2, secondo periodo).

Il compenso determinato in base al d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, riguarda le sole attività svolte dal professionista delegato alla vendita. Rimangono quindi immutati e si aggiungono i compensi stabiliti dal d.m. 15 maggio 2009, n. 80, per l'attività di custode giudiziario.

Si comunichi ai professionisti delegati.

Ferrara, 28 giugno 2016.

Il Giudice dell'esecuzione
(*dott. Stefano Giusberti*)

