



Giovedì 10/03/2016

## **Entrano in vigore i nuovi criteri per la determinazione del compenso del delegato alla vendita: analisi di un caso**

A cura di: Meli e Associati

Esecuzioni immobiliari: entra da oggi in vigore il D.M. 227/15.

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." entra in vigore oggi 10 marzo 2016.

Il nuovo decreto stabilisce i criteri per la determinazione del compenso nell'espropriazione forzata immobiliare definendo il compenso spettante al Professionista Delegato alla vendita, in base all'attività svolta, che viene suddivisa in quattro diverse fasi:

- 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

Nel caso in cui il Professionista Delegato riceva una delega ex art. 591 bis c.p.c.. piena e completa e svolga tutte le attività previste, allo stesso compete integralmente il compenso determinato in base al D.M. 227/15.

Qualora viceversa al Professionista Delegato vengano affidate solo una parte delle attività relative della vendita, il compenso allo stesso spettante terrà conto dell'attività effettivamente svolta.

La discrezionalità del Giudice delle Esecuzioni, con la possibilità di determinare il compenso spettante incrementandolo o diminuendolo del 60 % è il giusto riconoscimento del ruolo necessario a liquidare in modo equo il compenso per l'attività svolta.

Ai fini della determinazione del compenso teoricamente spettante è pertanto necessario partire dalla delega conferita al Professionista ex art. 591 bis c.c., normalmente in sede di Ordinanza di vendita e conferimento dell'incarico al Professionista delegato.

Proviamo ad esaminare un caso concreto: la delega conferita dal Tribunale di Roma, in rapporto al nuovo D.M. 227/15,

**CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DISPONE**

che il professionista delegato provveda:

NOTA:il riferimento alla tariffa di cui al D.M. 227/15è in base all'art. 2 co. 1 lett. a) b) o c)



Attività delegata  
Tariffa

1  
al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio  
n. 1

2  
al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche  
n. 1

3  
a formare subito dopo, e comunque entro 60 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo a mezzo PCT e comunicandolo al custode  
n. 2

4  
a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso, stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte  
n. 2

5  
a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé presso il luogo sopra indicato, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti  
n. 2



6

ad attivare immediatamente il custode per l'esecuzione delle forme di pubblicità legale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta con questa ordinanza di delega)

n. 2

7

alla ricezione, tramite il personale addetto, delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.)

n. 2

8

all'apertura delle buste depositate dagli offerenti presso il luogo indicato ed alla presenza degli offerenti comparsi

n. 2

9

all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza

n. 2

10

a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza

n. 2

11

alla deliberazione sull'offerta secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione

n. 2

12

all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicati, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore) a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di gara, ad aggiudicare l'immobile al migliore od al primo offerente, a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione

n. 2

13

a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone copia informatica nel fascicolo



dell'esecuzione assieme agli allegati ed agli adempimenti pubblicitari; e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) tramite accesso all'area riservata  
n. 2

14  
nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014  
n. 2

15  
a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti ed a depositare quella dell'aggiudicatario sul conto della procedura  
n. 2

16  
a ricevere la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.  
n. 2

17  
a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura  
n. 2

18  
a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso  
n. 2

19  
a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita  
n. 2

20  
ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo



secondo quanto disposto dalla norma)  
n. 2

21  
in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario ( determinata ai sensi del successivo punto B 2 ) e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto  
n. 4

22  
ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina  
n. 3

23  
a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emissione, richiedendo contestualmente la fissazione dell'udienza di approvazione del progetto di distribuzione quando siano stati aggiudicati tutti i lotti; Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto. La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati: - ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà; - le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); - attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario  
n. 3

24  
ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti



volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami

n. 3

25

a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione

n. 3

26

a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di esaminare le prescritte relazioni inviate al giudice sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione

27

ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene

n. 3

28

a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio repertorio

n. 2

29

in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare seduta stante a verbale il valore d'asta della nuova vendita in misura inferiore di un quinto

n. 1

30

a fissare immediatamente a verbale un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.

n. 1



31

a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie, ordinando al custode di effettuare la pubblicità (secondo le indicazioni qui di seguito fornite)

n. 1

32

ad effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega

n. 1 - 2 - 3 - 4

33

in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza vendita senza incanto

n. 1

34

a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita, unitamente ad una relazione che richiederà al custode su tutta l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione degli accessi e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) e ad una sua propria relazione nella quale illustrerà analiticamente le spese sostenute, specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso il delegato depositerà entro un anno dal conferimento dell'incarico una dettagliata relazione sull'attività svolta, anche con riferimento a quella del custode in base alle relazioni trimestrali da questi trasmesse alla procedura, che dovrà altrimenti sollecitare; nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 4 esperimenti di vendita durante il corso di 20 mesi; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto

n. 1

35

a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la ridetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita

n. 1

36

a richiedere già all'atto della aggiudicazione dell'ultimo lotto ai creditori la loro nota di precisazione del credito assegnandogli il termine di 60 giorni per l'incombente e quindi, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione; analogo onere spetta al custode ed all'esperto stimatore ed agli altri eventuali ausiliari

n. 4



37

a formare un progetto di distribuzione, depositandolo in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari, nel termine di 20 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

n. 4

Come si può vedere, in questo caso la delega attribuita dai Giudici del Tribunale di Roma è abbastanza ampia e prevede le attività comprese in tutte e 4 le fasi nelle quali è suddivisa la tariffa.

Le attività svolte devono quindi essere graduate e identificate, anche in ragione dello svolgimento pieno del compito o dell'attribuzione di parte dello stesso ad altri soggetti.

Per fare un esempio: nell'ambito del progetto di distribuzione (fase 4) l'attività del delegato, come indicata nell'ordinanza, termina con la formazione del progetto di distribuzione, ma nulla si dice in merito alle eventuali attività svolte successivamente, comprendenti la comunicazione a tutte le parti della bozza del progetto, il dovere di tenere l'udienza per l'approvazione, richiedere ai creditori le modalità di pagamento ed impartire all'istituto di credito l'ordine di distribuzione delle somme.

Sono molti i casi concreti che possono verificarsi: è giunto il momento di un approfondito esame per chi opera nel settore.