

TRIBUNALE DI IVREA PERVENUTO IL
24 MAR. 2016
PROT. N. 454



**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

A tutti i professionisti delegati alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.

Circolare in materia di liquidazione del compenso dei delegati alle operazioni di vendita alla luce dell'emanazione del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227.

In data 24 febbraio 2016 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 che ha rideterminato le liquidazioni dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione ai sensi degli artt. 169 bis e 179 bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile.

Il testo normativo è entrato in vigore in data 10 marzo 2016 e dovrà trovare applicazione per le liquidazioni successive a tale data, ancorché inerenti a procedure iniziate precedentemente.

Il regolamento, nel disporre l'abrogazione espressa del D.M. 313 del 25 maggio 1999, ha previsto la determinazione del compenso distinto per fasi di attività:

- 1) *per tutte le attività comprese tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita, ivi incluso lo studio della documentazione depositata a norma dell'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile;*
- 2) *per tutte le attività svolte successivamente alla redazione dell'avviso di vendita e fi no all'aggiudicazione o all'assegnazione;*
- 3) *per tutte le attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà;*
- 4) *per tutte le attività svolte nel corso della fase di distribuzione della somma ricavata.*

Quanto alla fase n. 1) i delegati avranno cura di depositare, antecedentemente alla predisposizione dell'avviso di vendita, una breve relazione in ordine all'esame della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., alla regolarità degli avvisi ex art. 498, 599 c.p.c. e 180 disp. att. c.p.c., evidenziando tempestivamente l'eventuale sussistenza di cause ostative alla vendita forzata dei beni.

Per comodità espositiva, al fine di rendere chiare le procedure di liquidazione e orientare i delegati nella predisposizione delle proposte di parcella, si procederà di seguito ad esaminare distintamente le ipotesi di procedure esecutive con un unico lotto ovvero con plurimi lotti.

§ 1. procedura con un unico lotto

Per le fasi n. 1, 2 e 4 il compenso verrà stimato avuto riguardo ai valori medi in relazione al prezzo di aggiudicazione o assegnazione, applicando eventualmente la diminuzione o l'aumento ai sensi dell'art. 2 comma 3 in dipendenza del grado di complessità della procedura.

Per la fase n. 3, in applicazione dell'art. 2 comma 7 del D.M. 227/15, il compenso del delegato verrà liquidato ponendolo nella misura del 50% a carico dell'aggiudicatario e nella residua misura a carico della procedura.

Ai compensi liquidati a carico della procedura e a carico dell'aggiudicatario dovrà aggiungersi il rimborso delle spese generali nella misura del 10% di cui all'art. 4.

Le spese vive documentate saranno poste ad esclusivo carico della procedura.

L'aggiudicatario sarà, invece, tenuto al pagamento delle "spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale", secondo il conteggio indicato dal professionista delegato e salvo i conguagli necessari, oltre alle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli.

Quanto all'onorario inerente alle cancellazioni, il medesimo deve ritenersi ricompreso nella somma stimata dal D.M. per la predetta fase 3). Tuttavia, al fine di adeguare il compenso all'effettiva complessità dell'attività espletata, per ogni cancellazione successiva alla seconda l'importo del compenso, **limitatamente alla quota a carico dell'aggiudicatario**, potrà essere aumentato, ai sensi dell'art. 2 comma 7 ultimo periodo, nella misura del 15% per la terza cancellazione, del 10% per la quarta e del 5% per le successive, sino ad un aumento massimo del 60%.

Resta inteso che, rispetto alle peculiarità della singola fattispecie, il giudice dell'esecuzione potrà effettuare gli aumenti e le diminuzioni di cui all'art. 2 comma 3 D.M. cit.

§ 2. procedura con plurimi lotti

In caso di plurimi lotti, i compensi inerenti alle fasi 1, 2 e 4 saranno liquidati avuto riguardo allo scaglione inerente al valore complessivo di aggiudicazione, riservando, in caso di comprovata complessità della procedura ex art. 2 comma 3, l'applicazione di un aumento per una o più delle predette fasi. La liquidazione sarà effettuata contestualmente alla predisposizione del progetto di distribuzione ovvero, in caso di estinzione, al momento dell'adozione del provvedimento che definisce la procedura esecutiva.

Per quanto attiene ai compensi inerenti alla fase n. 3 ("attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà"), invece, laddove siano redatti distinti decreti di trasferimento, l'onorario verrà liquidato per ogni singolo lotto ai sensi dell'art. 2 comma 2, in modo da adeguare il compenso del delegato alle attività in concreto svolte e di ripartire tra gli aggiudicatari la rispettiva quota di spese.

Tuttavia, tenuto conto dell'ampiezza della forbice di valori previsti nell'ambito del primo scaglione di cui all'art. 2 comma 1 lett. a), che interessa la maggior parte delle procedure (cfr. da 0 sino a 100.000,00), al fine di contemperare le diverse esigenze delle parti ed evitare di gravare eccessivamente la procedura esecutiva, si ritiene opportuno predisporre la seguente tabella:

- prezzo di aggiudicazione del lotto sino a 25.000,00: € 700,00;
- prezzo di aggiudicazione del lotto da 25.000,01 sino a 50.000,00: € 800,00;
- prezzo di aggiudicazione del lotto da 50.000,01 sino a 75.000,00: € 900,00;
- prezzo di aggiudicazione del lotto da 75.000,01 sino a 100.000,00: € 1.000,00;

Per gli importi superiori ad € 100.000,00, anche in caso di plurimi lotti, invece, resta fermo il valore medio previsto dal D.M. n. 227/2015 per lo scaglione di riferimento.

Del pari, resta ferma il potere per il G.E. di aumentare il compenso per le cancellazioni successive alla seconda come sopra specificato sulla quota a carico dell'aggiudicatario.



La liquidazione dei compensi inerenti alla fase n. 3) sarà effettuata contestualmente alla sottoscrizione dei singoli decreti di trasferimento, con autorizzazione al delegato ad effettuare il prelievo della quota gravante sulla procedura dal conto corrente sul quale è stato depositato il prezzo derivante dalla vendita.

Per quanto concerne le procedure aventi ad oggetto plurimi lotti nell'ambito delle quali, alla data di entrata in vigore del D.M. 227/2015, alcuni beni siano stati già aggiudicati con emissione dei relativi decreti di liquidazione delle spese a carico dell'aggiudicatario, restano ferme le liquidazioni sino ad ora adottate. Il delegato, tuttavia, al momento del deposito dell'istanza di liquidazione finale dei compensi a carico della procedura non dovrà richiedere gli importi inerenti alla fase 3, atteso che l'intero onere è stato posto ad esclusivo carico dei singoli aggiudicatari in ragione della previgente disciplina normativa.

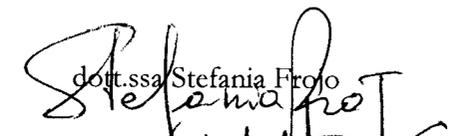
Del pari, laddove durante il corso del procedimento siano stati emessi decreti di liquidazione parziale con riguardo alle spese che gravano sulla procedura, il delegato avrà cura di indicare nella istanza di liquidazione definitiva l'importo già percepito al fine di decurtarlo dal *quantum* dovuto a saldo.

Si invitano i professionisti a voler depositare le istanze di liquidazione in conformità a quanto sopra nonché a voler depositare nuovamente le istanze presentate tenendo conto dei parametri normativi previgenti e non ancora liquidate.

Si comunichi a tutti i professionisti delegati.

Ivrea, 22/03/2016

I Giudici dell'esecuzione immobiliare

dott.ssa Stefania Frolo

dott. Augusto Salustri


dott.ssa Carlotta Pittaluga



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

24 MAR. 2016

L.

IL CANCELLIERA
CANCELLIERA B'S
Franca Chiapino
