

Indicazioni ai professionisti delegati in ordine ai criteri per la liquidazione del compenso

I giudici dell'esecuzione immobiliare dr.ssa Emilia Grassi e dr.ssa Simona Capurso, ritenuta la necessità di dare indicazioni ai delegati in ordine alle modalità di redazione delle istanze di liquidazione delle notule per i compensi, ai fini della corretta applicazione dei criteri di cui al D.M. n. 227 del 2015;

DISPONGONO QUANTO SEGUE

Oggetto e ambito di applicazione

Le presenti istruzioni si applicano alle istanze di liquidazione concernenti l'attività dei professionisti delegati in tutte le procedure espropriative immobiliari pendenti per le quali non sia già intervenuto un decreto di liquidazione del giudice.

In particolare, l'istanza di liquidazione deve essere redatta in conformità al D.M. n. 227 del 2015 ed ai criteri di cui alle seguenti istruzioni anche qualora l'attività del professionista sia stata posta in essere (in tutto od in parte) sotto il vigore della precedente disciplina.

La deroga è consentita solo in caso di assoluta necessità e previa adeguata e congrua motivazione.

Le presenti istruzioni si applicano altresì alle istanze di liquidazione concernenti l'attività dei professionisti delegati alle operazioni di vendita disposte nell'ambito dei giudizi di divisione endoesecutivi.

Definizioni e criteri generali.

Alla luce delle disposizioni contenute nel D.M. n. 227 del 2015, l'attività del delegato viene ripartita, ai fini della determinazione del compenso, in quattro fasi:

- 1) *fase di studio e preparatoria*: la fase comprende l'attività posta in essere dal professionista tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita (ivi compresa tale ultima attività);
- 2) *fase di vendita*: la fase comprende l'attività posta in essere dal professionista successivamente alla redazione dell'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione (in particolare ed a titolo esemplificativo, tale fase comprende la comunicazione e notificazione alle parti dell'avviso di vendita e tutta l'attività successiva posta in essere in sede di vendita sino al momento dell'aggiudicazione);

3) fase di trasferimento: la fase comprende l'attività posta in essere dal professionista successivamente all'aggiudicazione e sino alla pronuncia del decreto di trasferimento, ivi compresa tale ultima attività e l'attività connessa (in particolare ed a titolo esemplificativo, tale fase comprende l'attività di ricezione del versamento delle somme dovute a titolo di prezzo e per spese, di predisposizione della minuta del decreto di trasferimento, di registrazione, esecuzione e voltura catastale del decreto di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli)

4) fase di distribuzione: la fase comprende l'attività di assegnazione delle somme ricavate dalla vendita o di formazione del progetto di distribuzione (ivi compresa l'esecuzione del progetto).

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.

1. LIQUIDAZIONE in caso di LOTTO UNICO

Il professionista indicherà – in via tendenziale e salvi i criteri speciali di seguito riportati – il VALORE MEDIO previsto per ciascuna delle fasi sopra indicate

L'istanza di liquidazione deve contenere l'indicazione separata delle singole fasi svolte, dell'importo richiesto per ciascuna delle fasi e delle ragioni a sostegno dell'aumento o riduzione applicati.

1.1. CRITERI SPECIALI

- Il professionista può applicare **un aumento** per la fase di studio e preparatoria da 0 a 50 solo per specifiche e motivate ragioni
- Il professionista può applicare un **aumento** del **25%** alla fase di vendita in caso di numero di esperimenti di vendita superiore a cinque.
- Per quanto concerne la voce prevista per la fase di distribuzione, la quota del compenso deve:
 - essere **diminuita del 25%** in caso di unico creditore;
 - può essere **umentata** del **25%** nel caso di distribuzione effettiva delle somme ricavate ad almeno 5 creditori e del **35%** in caso di distribuzione delle somme ad un numero di creditori superiore a 6.
- Nel caso sia intervenuta la **CHIUSURA ANTICIPATA** della procedura:
- prima della vendita e/o assegnazione, verrà liquidato il 100% della sola prima fase;

- dopo la pubblicazione del primo avviso, di vendita il compenso per la seconda fase verrà ridotto del 50%
- dopo la pubblicazione del secondo avviso vendita verrà liquidato il 100% per la seconda fase

- **2. LIQUIDAZIONE in caso di PLURIMI LOTTI.**

Nel caso la vendita e/o l'assegnazione abbiano ad oggetto PLURIMI LOTTI, il professionista delegato procederà come segue.

- Per le fasi di studio e preparatoria e di vendita, in via ordinaria, il professionista richiederà UNA SOLA VOLTA la quota di compenso e assumere come riferimento lo scaglione individuato **dalla somma dei valori dei singoli lotti** ed applicarne il VALORE MEDIO

Il professionista può applicare **un aumento** per le fasi di studio e preparatoria e di vendita **in misura percentuale secondo i seguenti criteri:**

- +25% nel caso in cui il numero dei lotti sia compreso tra 3 e 6,
- + 50% nel caso in cui il numero dei lotti sia superiore a 6,

- Per la fase di trasferimento, il professionista richiederà la voce di compenso SEPARATAMENTE per ciascun lotto, individuando lo scaglione di riferimento in base al valore del lotto medesimo (ovverosia, senza sommatoria del valore dei beni).

- Per la fase di distribuzione può, infine, richiedere la liquidazione SEPARATAMENTE per ciascun lotto laddove la distribuzione abbia reso necessaria la formazione di plurime masse (fermi restando gli aumenti e le riduzioni a seconda del numero di creditori partecipanti alla distribuzione). **Le indicazioni sopra riportate sono recepite nel nuovo foglio di calcolo di liquidazione dei compensi che il Tribunale mette a disposizione dei professionisti e che gli stessi dovranno utilizzare per il calcolo dei compensi.**

Nel seguente allegato A sono riportate le istruzioni per l'utilizzo del foglio di calcolo.

Livorno 26/10/2020

I Giudici dell'esecuzione
dr.ssa Emilia Grassi e dr.ssa Simona Capurso

ALLEGATO A

(cliccare sul Link per accedere al foglio di calcolo)

http://www.tribunale.livorno.it/modulistica/Mod_357_7888/FOGLIO%20CALCOLO%20COMPE NSO%20DELEGATO%20NUOVO.xls

ISTRUZIONI COMPILAZIONE FOGLIO DI CALCOLO

Il professionista dovrà compilare le sole celle evidenziate in giallo.

TRIBUNALE DI LIVORNO										
Calcolo compenso delegato alla vendita per ciascun lotto										
(DM 15.10.2015 n. 227)										
Riempire le caselle in giallo										
Numero lotti oggetto dell'esecuzione:		A	1		B		B		lotto 1 lotto 2 lotto 3	
Prezzo di aggiudicazione (o di assegnazione):		€ -		€ -		€ -		€ -		
Numero creditori intervenuti		C	1							
Fase 1	Fase di studio e preparatoria	D	SI							
Fase 2	Fase di vendita	E	SI							
Fase 3	Fase di trasferimento della proprietà	F	SI							
Fase 4	Fase di distribuzione	G	SI	1	H					
Eventuale aumento o diminuzione percentuale		FASE 1	I							
		FASE 2	L							
		FASE 4	M							
Totale compenso						0				
Spese generali						0				
Totale compenso a carico della procedura						3.500,00				
Spese generali						350,00				
CAP 4% (inserire SI o NO):		N	SI			154,00				
IVA		O	SI			880,88				
Spese vive				P						
Totale						4.884,88				

A → Per primo indicare il numero dei lotti

B → Inserire il valore di aggiudicazione di ciascun lotto, anche in caso di lotto unico inserire il valore nella casella lotto 1

C → Inserire il numero dei creditori intervenuti

D,E, F, G → Inserire "SI" in caso di realizzazione della fase in caso di mancato compimento inserire "NO"

H → Inserire il numero di masse

I → in caso di chiusura anticipata della procedura prima della predisposizione dell'avviso di vendita lasciare il campo vuoto, in quanto verrà liquidato il 100% di questa fase.

In aumento, riempire solo in casi eccezionali con specifica motivazione, inserendo un valore compreso tra 0 e 60 (senza simbolo %)

In diminuzione, in caso di chiusura anticipata ed in mancanza di studio del fascicolo, inserendo un valore compreso tra - 0 e -60 (senza simbolo %)

L → Compilare solo in caso di chiusura anticipata della procedura con le seguenti modalità:

- - 50 se la chiusura avviene dopo la pubblicazione del primo avviso di vendita.
- Nessun inserimento se la chiusura avviene dopo la pubblicazione del secondo avviso vendita.

M → Per tale fase il compenso dovrà essere richiesto una sola volta in base allo scaglione di riferimento della sommatoria dei lotti.

- Inserire - 25 in caso vi sia un solo creditore;
- inserire 25 nel caso in cui i creditori siano da 2 a 5;
- Inserire 35 nel caso in cui i creditori siano più di 6.

N → Inserire "SI" in caso di applicazione del contributo previdenziale "NO" in caso contrario

O → Inserire "SI" in caso di applicazione dell'IVA "NO" in caso contrario

P → Inserire l'importo delle spese vive