



TRIBUNALE DI MODENA

Terza Sezione civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

I Giudici dell'esecuzione

Viene disposto l'aggiornamento della direttiva sui compensi ai delegati:

- a) disciplinando l'ipotesi di estinzione della procedura nella fase successiva alla nomina anticipata del notaio ma precedente all'udienza ex art.569 cpc;
 - b) adeguando la stessa alla circostanza che, nelle nuove deleghe, i costi di cancellazione vengono lasciati a carico della procedura.
 - c) precisando le regole per alcune fattispecie che hanno dato luogo a dubbi interpretativi.
- Si allega la direttiva aggiornata.

Manda all'Ufficio del delegato di comunicare a tutti gli iscritti nell'elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita la direttiva aggiornata.

Modena, 23 gennaio 2019

I Giudici dell'esecuzione

Michele Cifarelli

Alessandra Mirabelli



TRIBUNALE DI MODENA

Prima Sezione civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Direttiva sui compensi ai delegati per il compimento delle operazioni di vendita nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari

Con aggiornamento al gennaio 2019 (in neretto nel testo)

NB la presente direttiva è stata elaborata con il contributo ed in accordo con i Consigli degli Ordini Professionali interessati

COMPENSI AI DELEGATI

1) Com'è noto, l'art.179 bis disp att cpc prevede che il compenso spettante ai delegati per le operazioni di vendita di beni immobili sia determinato ogni triennio con Decreto del Ministro della Giustizia.

Dopo vari anni di inerzia, sulla GU n°45 del 24 febbraio 2016 è stato pubblicato il Decreto del Ministro della Giustizia n°227 del 15 ottobre 2015, che disciplina compiutamente la materia.

2) Tale decreto:

-suddivide l'attività delegata in quattro fasi, in relazione al suo svolgimento:

- a) dal conferimento dell'incarico fino alla redazione dell'avviso di vendita;
- b) successivamente alla redazione dell'avviso, fino all'aggiudicazione;
- c) nel corso della fase di trasferimento della proprietà;
- d) nel corso della fase di distribuzione;

-prevede un compenso unitario di fase, uguale per ogni fase ma diversificato in relazione al valore di aggiudicazione o di assegnazione, come segue:

€1.000 a fase, se tale valore è pari od inferiore ad €100.000;

€1.500 a fase, se tale valore è superiore ad €100.000 e pari od inferiore ad €500.000;

€2.000 a fase, se tale valore è superiore ad €500.000;

- prevede, per le fasi a), b) e c), in caso di pluralità di lotti, la possibilità, ricorrendo "giusti motivi", di liquidare il compenso di fase per ciascun lotto;
- prevede, per la fase d) lo stesso meccanismo di liquidazione multipla, in caso di "somme riferibili a più debitori";
- prevede la possibilità di riduzione od aumento del compenso in misura non superiore al 60%, in ragione della complessità dell'attività svolta;
- prevede che il compenso sia maggiorato del 10%, a titolo di rimborso forfettario delle spese generali;
- prevede il rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate, ivi inclusi i costi degli ausiliari;
- pone un limite generale invalicabile, per cui il compenso liquidato, compresa la maggiorazione del 10%, non può superare il 40% del valore di aggiudicazione o di assegnazione;
- prevede la possibilità di acconti, in presenza di giustificati motivi;
- stabilisce che a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario sia posto esclusivamente il 50% del compenso relativo alla fase c), con le relative spese generali, oltre ad ogni spesa conseguente al trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura). In presenza di giustificati motivi, tale compenso può essere determinato in misura diversa;
- prevede che, in caso in caso di chiusura anticipata la liquidazione avvenga assumendo come parametro il prezzo previsto per l'ultimo esperimento di vendita o, in mancanza, il valore di stima.

3) Ne consegue l'integrale abrogazione della pregressa direttiva, a partire dall'epoca di vigenza del decreto (10 marzo 2016), e la necessità di adozione di nuova direttiva, ove si tenga conto dei nuovi criteri legali di liquidazione.

////////////////////////////////////

In ossequio alle ineludibili esigenze di semplificazione e standardizzazione:

- le regole di liquidazione vengono separatamente previste per ciascuna fase, in modo da valorizzarne le singole specificità ;
- viene regolamentato il sistema degli acconti;
- viene individuato il regime applicabile alle esecuzioni in corso;
- vengono specificate le regole di liquidazione in caso di chiusura anticipata del processo esecutivo;
- vengono previsti nuovi modelli di richiesta di liquidazione, distinti nelle seguenti categorie:
 - modello a) istanza di liquidazione del compenso a carico dell'aggiudicatario;
 - modello b) istanza di liquidazione di acconto;
 - modello c) istanza di liquidazione del compenso finale
 - modello d) istanza di liquidazione del compenso finale, in caso di anticipata chiusura dell'esecuzione in fase a)
 - modello e) istanza di liquidazione del compenso finale, in caso di anticipata chiusura dell'esecuzione in fase b)
 - modello f) istanza di liquidazione del compenso finale, in caso di anticipata chiusura prima dell'udienza ex art.569 cpc**

Nei non frequenti casi di anticipata chiusura dell'esecuzione in fase c) o d), potrà utilizzarsi il modello di liquidazione c), opportunamente adattato.

////////////////////////////////////

Ogni richiesta di liquidazione dovrà obbligatoriamente essere inoltrata in via telematica compilando in ogni sua parte il modello di riferimento (che, essendo in formato word, è facilmente adattabile al caso concreto); ciò consentirà al GE di provvedere telematicamente in tempi contenuti.

E' mantenuta la regola secondo cui, in ossequio al Protocollo sottoscritto dagli Ordini interessati, l'istanza è inoltrata (in via telematica) dal delegato B) congiuntamente per i due delegati, e la liquidazione è unitaria (anche in relazione alle spese da essi sostenute), con previsione della solidarietà attiva. Richieste individuali provenienti dal delegato a) o dal delegato b), pur se contestuali, non verranno prese in considerazione.

REGOLE GENERALI DI LIQUIDAZIONE

Si premette che per "prezzo di aggiudicazione o valore di assegnazione" deve intendersi, in generale, l'intero ricavato dalle vendite; compreso, quindi, l'eventuale prezzo direttamente versato ai creditori fondiari ex art.41 TUB.

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

Allo stesso modo si procederà per la determinazione del valore di riferimento del singolo lotto, o dei lotti raggruppati, ove in seguito previsto quale parametro di calcolo.

FASE A) - dal conferimento dell'incarico fino alla redazione del primo avviso di vendita

Si prevede un compenso unico, rapportato al valore complessivo del prezzo ricavato dalle vendite (eventualmente maggiorato dal prezzo dell'ultimo tentativo o, in mancanza, dal valore di stima dei beni per cui l'esecuzione, dopo lo svolgimento della presente fase, si sia anticipatamente chiusa).

Tale compenso viene maggiorato del 10% per ciascun debitore esecutato ulteriore al primo, fino ad un massimo del 60%; in tal modo valorizzando il maggior impegno richiesto nei controlli iniziali, in caso di pluralità di debitori esecutati.

Tale compenso graverà interamente a carico della procedura.

FASE B) - dalla redazione del primo avviso fino all'aggiudicazione

Si prevede un compenso unico, anche in caso di pluralità di lotti, ove le aggiudicazioni siano tutte contestuali. Ove, invece, i lotti vengano separatamente aggiudicati nel corso di differenti tentativi di vendita, il compenso verrà riconosciuto per ogni aggiudicazione separata, o gruppo di aggiudicazioni contestuali, e quindi tante volte quanti sono stati i tentativi di vendita conclusi con almeno una aggiudicazione –**pur se successivamente seguita da decadenza dell'aggiudicatario**; essendo evidente il maggior impegno richiesto al delegato in detta situazione.

Il valore di riferimento sarà quello dato dalla somma dei prezzi di aggiudicazione rilevanti per il singolo compenso.

E' il caso di mantenere la previsione secondo cui il compenso di fase, complessivamente inteso, sarà incrementato di €.100 per ogni avviso di vendita oltre il quarto.

Tale compenso graverà interamente a carico della procedura.

FASE C) – dall’aggiudicazione al trasferimento di proprietà

In relazione a detta fase, è il caso di prevedere come tendenziale il riconoscimento del compenso per ciascun lotto venduto; essendo evidente la costante ricorrenza di giusti motivi, rappresentati, per un verso, dal fatto che le attività di fase sono svolte separatamente per ciascuna vendita e, per altro verso, dalle difficoltà che sorgerebbero nella determinazione del compenso a carico dell’aggiudicatario, in caso di liquidazione unica e pluralità di aggiudicatari.

Per le ragioni esposte, tale previsione non ha però ragion d’essere nel caso in cui, pur in presenza di vendita in più lotti, sia unico l’aggiudicatario. In tal caso, pertanto, il compenso verrà riconosciuto una sola volta.

Ne consegue che, in sintesi, 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.

Si precisa che l’aggiudicatario va considerato unico anche nel caso in cui l’unica offerta sia stata formulata congiuntamente da una pluralità di soggetti.

Poiché per detta fase il parametro di riferimento è la vendita, non l’aggiudicazione, nulla verrà riconosciuto per le aggiudicazioni seguite da decadenza, e quindi non sfociate nella vendita.

Tale compenso graverà al 50% sulla procedura ed al 50% sul singolo aggiudicatario.

Poiché il compenso a carico dell’aggiudicatario può essere diversamente determinato “in presenza di giustificati motivi”, può essere confermato l’incremento di tale compenso di € 100 per ogni cancellazione oltre la sesta.

La liquidazione del compenso a carico dell’aggiudicatario potrà essere separatamente richiesta, in via definitiva, dopo l’emissione del relativo decreto di trasferimento, senza la necessità di aspettare la successiva fase distributiva.

FASE D) – fase distributiva

Il compenso di fase verrà riconosciuto tante volte quante sono in concreto le masse attive da distribuire.

A tal fine si precisa che:

-il DM fa riferimento al concetto di “somme riferibili a più debitori”. E’ quindi esclusa in radice la possibilità di riconoscere maggiorazioni di fase quando l’esecutato è uno soltanto;

- la necessità di formazione di masse plurime si ha soltanto in caso di pluralità di esecutori, che non siano però tutti debitori di tutti i creditori partecipanti alla distribuzione. Se tutti costoro sono creditori di tutti gli esecutori, la massa da distribuire è unica, e non v'è ragione di incrementare il compenso.

-il compenso di fase andrà calcolato una sola volta sull'attivo complessivo, tutte le volte in cui esso sia destinato ad uno o più creditori comuni a tutti gli esecutori. In tal caso, infatti, pur in presenza della pluralità di esecutori, non sorge la necessità di formazione di masse plurime, perché i creditori particolari di ciascun esecutore in concreto non partecipano alla distribuzione.

-la complessità della fase distributiva, pur in presenza di massa attiva unica nel senso indicato, potrà comunque essere compiutamente esposta a corredo della domanda di aumento generale del compenso, di cui al punto seguente.

Il valore di riferimento sarà quello complessivo del ricavato dalle vendite (vedi premessa), determinato per ogni singola massa.

Non potranno, invece, a tal fine computarsi le somme pervenute nell'attivo distribubile da vicende diverse dalla vendita (frutti civili del bene pignorato, incameramento dei versamenti da conversione inadempita, etc.), stante il chiaro disposto della norma.

Tale compenso graverà interamente a carico della procedura

Ulteriore aumento in misura non superiore al 60%

Potrà essere di volta in volta riconosciuto sul compenso finale determinato come sopra, in presenza di specificità della procedura, che andranno compiutamente esposte a corredo della relativa domanda di aumento.

Limite generale

In ogni caso l'ammontare complessivo del compenso, maggiorato delle spese generali, non potrà superare il 40% del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione; intendendosi per questo l'intero ricavato delle vendite (od assegnazioni).



ACCONTI e SPESE

Si conferma in primo luogo il sistema attuale, che prevede l'acconto iniziale **di €.500 per ciascun delegato**. Ulteriori acconti potranno riconoscersi soltanto in occasione delle distribuzioni parziali.

Il rimborso delle spese effettivamente anticipate verrà disposto esclusivamente in occasione della liquidazione finale; ferma restando per i delegati la possibilità, a fini fiscali, di imputazione a spese di tutto o parte degli acconti già percepiti.

Nelle procedure in corso a tale data nelle quali sono già state disposte liquidazioni parziali:

- le liquidazioni a suo tempo eseguite a carico degli aggiudicatari s'intendono stabilizzate ed intangibili;
- quanto al compenso a carico della procedura, si procederà alla liquidazione generale secondo il DM 227/15 e la presente direttiva; i delegati in fase di pagamento porteranno in detrazione le somme già percepite, che dovranno comunque essere evidenziate (al netto degli accessori) nell'istanza di liquidazione.

La presente direttiva aggiornata verrà utilizzata per tutte le future liquidazioni, anche in relazione alle procedure pendenti al 23 gennaio 2019

ESTINZIONE ANTICIPATA DELLA PROCEDURA

Nel DM è espressamente previsto che, in caso in caso di chiusura anticipata, la liquidazione avvenga assumendo come parametro il prezzo previsto per l'ultimo esperimento di vendita o , in mancanza, il valore di stima.

Occorre solo precisare che la liquidazione avverrà in relazione alle varie fasi di attività, considerando dovuta la liquidazione di fase purché la relativa attività sia cominciata, anche se non completata.

Così, in particolare

Il compenso per la fase a) verrà riconosciuto a partire dall'accensione del c/c intestato alla procedura;

Il compenso per la fase b) verrà riconosciuto a partire dalla redazione del primo avviso di vendita;

Il compenso per la fase c) verrà riconosciuto in tutti i casi di estinzione successiva ad avvenuta aggiudicazione, che non sfoci nel trasferimento (è il caso in cui sopravvenga la decadenza dell'aggiudicatario);

Il compenso per la fase d) verrà riconosciuto a partire dal deposito del progetto distributivo iniziale.

Il compenso come sopra determinato verrà tendenzialmente riconosciuto al 100% per ogni fase interamente completata, mentre potrà essere ridotto, in misura non superiore al 60%, in considerazione dell'attività in concreto svolta nella fase interrotta dall'anticipata definizione della procedura.



ESTINZIONE ANTICIPATA DELLA PROCEDURA

nella fase successiva alla nomina anticipata del notaio ma precedente all'udienza ex art.569 cpc

Il compenso al notaio verrà riconosciuto, a partire dall'accensione del c/c intestato alla procedura, come segue.

1) Se il nulla osta è depositato, verrà riconosciuto il compenso per l'intera fase A), comprensivo dell'eventuale maggiorazione del 10% per ciascun debitore esecutato ulteriore al primo, fino ad un massimo del 60%.

Verranno poi rimborsate le spese effettivamente anticipate ed opportunamente documentate.

2) Se il nulla osta non è depositato, verrà riconosciuta una frazione percentuale di tale compenso, quantomeno in misura equivalente all'acconto.

2.1) Nell'istanza di liquidazione, il notaio che non abbia ancora depositato il nulla osta potrà limitarsi a richiedere la liquidazione, comprensiva di compenso, spese ed accessori, equivalente all'acconto percepito, senza necessità di alcuna allegazione o documentazione.

2.2) In alternativa, al fine di ottenere un compenso superiore al minimo, dovrà analiticamente indicare e documentare l'attività in concreto svolta fino al momento dell'estinzione.

Anche in tal caso, verranno rimborsate le spese effettivamente anticipate ed opportunamente documentate.

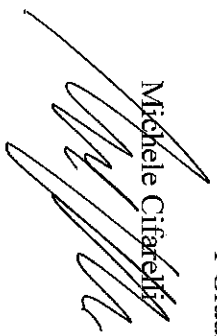
3) Nel caso in cui l'estinzione intervenga prima del deposito della stima, nell'istanza di liquidazione il notaio potrà fornire indici di determinazione presuntiva di un valore del compendio eccedente €.100.000 od €.500.000.

In mancanza, il compenso verrà riconosciuto con riferimento al valore fino ad €.100.000.

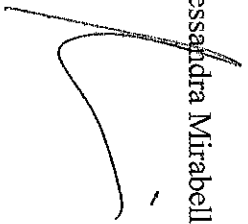
Modena, 23 gennaio 2019

I Giudici dell'esecuzione

Michele Cifarelli



Alessandra Mirabelli



SI ALLEGA

modello f) di richiesta di liquidazione del compenso del notaio in caso di estinzione anticipata prima dell'udienza ex art.569 cpc.