

Esecuzione forzata

Il compenso del professionista delegato dopo il decreto ministeriale del 15 ottobre 2015, n. 227

di **Pasqualina Farina**

Il d.m. 15 ottobre 2015, n. 277 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 24 febbraio 2016, n. 45 serie Generale) regola la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione *ex artt. 169-bis e 179-bis disp. att. c.p.c.*, abrogando il d.m. 25 maggio 1999, n. 313. In linea generale, il nuovo d.m. del 2015 sembra da condividere nella parte in cui uniforma le liquidazioni dei delegati (diverse da circondario a circondario), consentendo di predeterminare i costi delle procedure di espropriazione forzata su scala nazionale. Il d.m. 227/15, pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 24 febbraio 2016, è destinato ad entrare in vigore il 10 marzo 2016, ai sensi dell'art. 7 d.p.r. 1092/1985. Trova, dunque, applicazione non solo per tutti i compensi liquidati a partire dal 10 marzo ma anche per tutte quelle proposte presentate dal professionista delegato prima di tale data, ma non ancora liquidate dal giudice dell'esecuzione.

1. I criteri per la determinazione del compenso nell'espropriazione forzata immobiliare.

Va subito precisato che la scelta legislativa è quella di individuare il compenso del professionista delegato individuando tre diversi ed ampi scaglioni in base al valore dei beni colpiti dal pignoramento.

Tale impostazione di fondo va senz'altro condivisa se solo si considera l'uniformità delle attività delegate ai professionisti nel processo di espropriazione forzata immobiliare e analiticamente individuate dall'art. 2 del d.m. 227/2015. In particolare, si tratta:

- della fase preparatoria alla vendita che impegna il professionista nella disamina del fascicolo per la predisposizione dell'avviso di vendita;
- della fase di vendita in senso stretto, e quindi in relazione alle attività successive alla redazione dell'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione o all'assegnazione del bene pignorato;
- delle attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà, necessarie alla attuazione del decreto di cui all'art. 586 c.p.c.;
- della fase della distribuzione del ricavato.

Il medesimo art. 2 stabilisce un compenso fisso per ogni fase, quantificato in € 1.000.

Laddove il prezzo di aggiudicazione o di assegnazione dell'immobile pignorato superi il valore di € 100.000, il professionista delegato matura - sempre in relazione ad ogni singola fase - un compenso pari a € 1.500; ovvero pari a € 2.000 se il valore del bene supera € 500.000.

Quando il processo esecutivo si chiude senza aggiudicazione o assegnazione del bene, per la liquidazione del compenso il giudice dell'esecuzione deve fare riferimento al prezzo previsto per l'ultimo esperimento di vendita ovvero, in mancanza, del valore di stima. Il legislatore ha, dunque, inteso correlare il compenso del professionista all'effettivo risultato economico finale conseguito dalla vendita disconoscendo che in detto processo subentrano anche fattori esterni all'attività compiuta dal professionista, in linea con quanto previsto per l'esperto stimatore dall'ult. comma dell'art. 161, disp att. c.p.c.

Quando la delega ha ad oggetto più lotti, il giudice - in presenza di giusti motivi - può liquidare per ciascun lotto il compenso determinato secondo i criteri previsti all'art. 2, limitatamente alle attività relative alla (i) fase preparatoria, alla (ii) fase di vendita in senso stretto e a quella (iii) di trasferimento del bene. Lo stesso criterio si applica per la fase di distribuzione del ricavato (iv) se le somme da distribuire riguardano masse distinte e cioè più debitori.

Qualora le attività svolte siano complesse ovvero particolarmente semplici, sarà possibile aumentare o ridurre il compenso del 60%, compenso che in ogni caso, unitamente alle spese generali riconosciute sempre nella misura del 10%, non potrà superare il 40% del prezzo di aggiudicazione. I costi degli ausiliari incaricati sono ricompresi tra le spese.

Al fine di evitare disparità di trattamento, il giudice dell'esecuzione dovrebbe preventivamente chiarire al professionista delegato quali fattispecie richiedono attività semplici ovvero individuare quelle caratterizzate da maggiore complessità in riferimento ad ogni singola fase del procedimento (si pensi ad una fase preliminare alla vendita particolarmente complessa a causa di molteplici trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli sull'immobile, bilanciata però da un progetto di distribuzione semplice perché le pretese del creditore ipotecario a titolo di capitale superano l'importo ricavato).

Sulla falsariga dell'art. 7 del d.m. n. 313 del 1999, anche l'art. 7 del d.m. del 2015 distingue le spese che gravano sulla procedura da quelle a carico dell'aggiudicatario. Posto che quest'ultimo è espressamente onerato del pagamento della metà del compenso del professionista per il trasferimento della proprietà, nonché delle spese generali e di quelle sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, il legislatore del 2015 riconosce implicitamente che le spese di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento rimangono a carico della procedura, recependo una prassi già attuata presso molti Tribunali. Sul punto va altresì segnalato che tale disposizione trova applicazione anche quando il bene pignorato sia un mobile iscritto nei pubblici registri.

In conclusione, il costo totale della delega è pari ad € 4.400 (ovvero € 6.600, se il prezzo di aggiudicazione è compreso tra € 100.001 ed euro € 500.000), comprensivo del 10% forfettario

per le spese generali, oltre oneri previdenziali ed Iva ed il rimborso delle spese vive effettivamente sostenute, sempre che non risultino anticipate dal creditore precedente.

Di questi importi, la quota a carico dell'aggiudicatario è pari ad € 550 (ovvero € 660), oltre alle spese vive.

2. I criteri per la determinazione del compenso nell'espropriazione forzata di beni mobili iscritti nei pubblici registri

Anche per le operazioni di vendita hanno ad oggetto beni mobili iscritti nei pubblici registri, il compenso del professionista delegato è determinato sulla base dei seguenti scaglioni.

Se il valore di aggiudicazione è inferiore a € 25.000, le attività svolte durante la fase di autorizzazione della vendita prevedono un compenso di € 200; per le operazioni di vendita in senso stretto o di assegnazione, il compenso è di € 250; per il trasferimento della proprietà, il compenso è di € 200; per la fase di distribuzione, il compenso è pari ad € 250.

Quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione è superiore a € 25.000, ma inferiore a € 40.000, il compenso è raddoppiato.

Quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione eccede l'importo di € 40.000,00, il compenso è pari a € 1000 per ciascuna delle quattro fasi dell'espropriazione, analogamente a quanto avviene per i beni immobili.

Quando le attività delegate riguardano più lotti, il compenso liquidato non può essere aumentato in misura superiore al 40 per cento.

Anche nel caso di vendita di beni mobili registrati al professionista delegato spetta un rimborso forfettario delle spese generali per il 10% dell'importo del compenso, nonché il rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate. I costi degli ausiliari incaricati sono ricompresi tra le spese. Gli acconti sul compenso finale sono ammessi solo in presenza di giustificati motivi.

Così come previsto per la vendita di immobili, l'aggiudicatario deve pagare la metà del compenso del professionista per il trasferimento della proprietà, nonché delle relative spese generali e delle spese per la registrazione e la trascrizione del verbale di aggiudicazione.

In ogni caso, l'ammontare complessivo del compenso e delle spese generali non può eccedere la misura del 30% del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione.

Quando il processo esecutivo si chiude senza aggiudicazione (o assegnazione) del bene, per la liquidazione del compenso il giudice dell'esecuzione deve fare riferimento, come avviene per

l'espropriazione immobiliare, al prezzo previsto per l'ultimo esperimento di vendita ovvero, in mancanza, al valore di stima.

In conclusione, il costo della delega è pari ad € 990 (ovvero € 4.400), comprensivo del 10% forfettario per le spese generali, oltre oneri previdenziali ed Iva ed il rimborso delle spese vive effettivamente sostenute, sempre che non siano state anticipate dai creditori.

3. La determinazione del compenso per l'attività di custodia dei beni pignorati

Per la determinazione del compenso per l'attività di custodia dei beni pignorati opera un diverso regolamento, emanato con d.m. del 15 maggio 2009, n. 80, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 150 del 1° luglio 2009.

Anche qui il compenso del custode è individuato sulla base di parametri individuati dal prezzo di aggiudicazione o di assegnazione di ciascun lotto. In particolare, si prevede che al custode, se diverso dal debitore, spetta un compenso (comunque non inferiore ad € 250,00) a percentuale calcolato per scaglioni sul valore di aggiudicazione (o assegnazione) di ciascun lotto immobiliare:

- 3% fino a € 25.000,00;
- 1% da € 25.000,01 e fino a € 100.000,00;
- 0,8% da € 100.000,01 e fino a € 200.000,00;
- 0,7% da € 200.000,01 e fino a € 300.000,00;
- 0,5% da € 300.000,01 e fino a € 500.000,00;
- 0,3% da € 500.000,01 e oltre.

In caso di attività particolarmente limitata, il giudice dell'esecuzione può congruamente ridurre gli importi indicati dalle tabelle: la riduzione è pari al 15% in caso di immobile non occupato. Se invece le attività di custodia hanno presentato particolare difficoltà, il compenso può essere maggiorato, adottando analitica motivazione, sino ad un massimo del 20%.

Laddove poi il custode abbia svolto attività particolari (si pensi a: riscossione di canoni di locazione o occupazione dell'immobile, azioni di convalida di licenza o sfratto, interventi di manutenzione, regolarizzazione catastale, urbanistica o edilizia degli immobili, ecc.), il giudice dell'esecuzione può applicare una maggiorazione del compenso da determinarsi caso per caso, in ragione delle peculiarità della fattispecie. Anche quando la vendita non sia andata a buon fine (conversione di pignoramento, rinuncia del creditore ecc.), il compenso viene calcolato tenendo presente l'attività concretamente svolta e la durata dell'incarico, indipendentemente dalla circostanza che il creditore procedente abbia versato l'acconto.