



TRIBUNALE DI MASSA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- ✓ **Al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Massa;**
- ✓ **Al Consiglio dell'Ordine dei Commercialisti ed esperti contabili di Massa;**
- ✓ **Al Consiglio notarile competente per il distretto di Massa e La Spezia;**

Oggetto: criteri guida per la redazione delle richieste di compenso dei professionisti delegati alle vendite

Per la compilazione delle richieste liquidazione dei compensi spettanti ai professionisti delegati alle vendite nelle procedure esecutive gli istanti dovranno attenersi alle seguenti direttive, pena il non luogo a provvedere.

Salvo che non sia disposto diversamente, a norma dell'art. 559, comma 4°, c.p.c., il professionista delegato, con la stessa ordinanza con la quale viene disposta la vendita, verrà al contempo nominato custode.

Ne consegue che la richiesta di liquidazione dovrà partitamente esporre le somme di cui si richiede la liquidazione ovvero: a) quelle propriamente riferibili all'attività di custodia, da una parte; b) quelle dovute invece per le attività espletate in qualità di professionista delegato alla vendita, dall'altra.

1. COMPENSI RICHIESTI IN QUALITA' DI CUSTODE.

In ordine ai compensi richiesti per l'attività di custodia trova applicazione il D.M. 15 maggio 2009, n. 80. Il professionista nominato custode, onde agevolare il controllo del G.E. sul rispetto dei parametri stabiliti dagli artt. 2 ss. D.M. cit., dovrà quindi:

- Indicare il **valore di aggiudicazione**;
- Esporre in un prospetto sinottico il calcolo del compenso dovuto ex art. 2;
- In caso di cessazione anticipata dell'incarico, specificare analiticamente l'attività compiuta ed il prezzo risultante dall'ultima ordinanza di vendita o, se non pronunciata, sul prezzo stimato risultante dalla perizia di stima;
- Specificare se l'immobile sia libero sin dall'inizio delle attività di custodia;
- Comprovare adeguatamente, nei casi di cui all'art. 2, comma 5°, le ragioni di eccezionale difficoltà che giustificano l'aumento ivi contemplato;
- Documentare opportunamente le spese vive non rientranti tra quelle liquidate forfetariamente ai sensi dell'art. 2, comma 6°;

In particolare, si rende noto che non verranno liquidate separatamente le spese di viaggio per gli accessi presso l'immobile in custodia, in quanto già oggetto di liquidazione forfetaria ai sensi dell'art. 2 comma 6°.

Si invitano infine i professionisti nominati custodi a specificare, conformemente alla indicazione normativa, le attività eventualmente compiute che giustificano l'applicazione dell'ulteriore compenso ai sensi dell'art. 3, commi 2 e 3 D.M. 80/09, dettagliando la metodologia di calcolo impiegata.

2. COMPENSI RICHIESTI IN VESTE DI PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA.

Per la liquidazione dei compensi dei professionisti delegati alla vendita è operativo il D.M. 25 maggio 1999, n. 313. In base al combinato disposto degli artt. 7 D.M. 313/99 e 179 *bis* disp. att. c.p.c., il decreto di liquidazione del G.E. dovrà porre a carico dell'aggiudicatario le sole spese correlate all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento.

Pertanto, a tali oneri dovrà essere data congrua evidenza nella richiesta di liquidazione.

Inoltre:

- Il compenso per la redazione dell'avviso di vendita dovrà essere richiesto una sola volta per ciascun lotto;
- Il compenso di cui all'art. 2, lett. c), dovrà calcolarsi sul valore del debito assunto;
- Gli onorari graduali per le attività di cui alle lett. f) e g) dell'art. 2 dovranno essere computati sul prezzo complessivo ricavato dalla vendita, ancorché suddivisa in più lotti;
- **Il compenso di cui all'art. 2, comma 2°, relativo a tutte le attività delegate non contemplate espressamente nella tariffa, sulla base del valore dell'immobile risultante dal decreto di trasferimento, dovrà essere calcolato impiegando una percentuale oscillante tra lo 0,50% e l'1%, fatti salvi comprovati motivi che giustifichino l'applicazione di una percentuale superiore, sino all'1,25%;**
- Nel caso di anticipata cessazione dell'incarico, il professionista dovrà analiticamente indicare le attività compiute;
- Oltre al rimborso spese generali pari al 15% dei compensi maturati ai sensi dell'art. 2, ulteriori spese per specifici incombeni saranno liquidate solo se adeguatamente documentate.

Massa, 11 aprile 2012

Il giudice delle Esecuzioni Immobiliari

dr. Giampaolo Fabbrizzi