

AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO SALDO PREZZO

IL CALCOLO DEL COMPENSO DEL DELEGATO E DEL CUSTODE

Cosenza, 09.06.2023

Pierluigi Pisani - Dottore Commercialista in Cosenza

Adempimenti post Vendita

**Il professionista delegato
effettuata la vendita**

```
graph TD; A([Il professionista delegato  
effettuata la vendita]) --> B[Deposita nel fascicolo il  
verbale di aggiudicazione]; A --> C[Comunica termini ed  
importi per saldo prezzo];
```

**Deposita nel fascicolo il
verbale di aggiudicazione**

**Comunica termini ed
importi per saldo prezzo**

Comunicazione aggiudicatario

In relazione al residuo da versare a titolo di saldo prezzo Le comunico che il totale ammonta ad Euro **XXXXXX** (XXXXXX – XXXX,00)

In relazione alle somme occorrenti **per la registrazione del decreto di trasferimento** Le comunico che il saldo ammonta ad Euro **XXXXX,00** così suddivise:

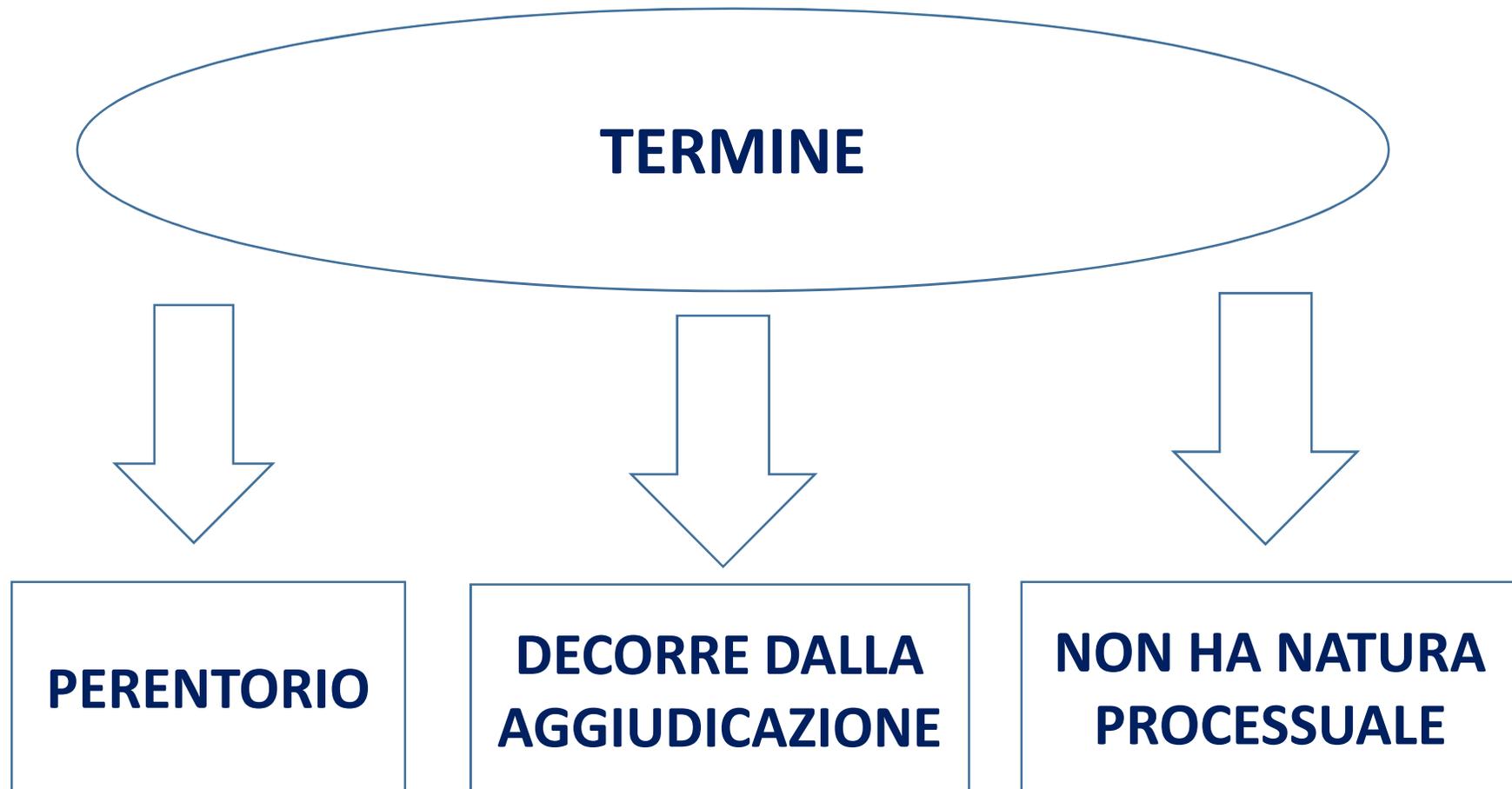
Euro	XXXX,00	per imposte e tasse
Euro	XX,00	per aggiornamento ipotecario e catastale
Euro	XXX,00	per diritti di conservatoria e catasto
<u>Euro</u>	<u>XXX,00</u>	pari al 50% dei compensi ex DM 227/2015
Euro	XXXX,00	

Nell'evidenziare che le suddette somme potranno essere versate a mezzo assegni circolari intestati a "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" e che il termine andrà a scadere il **prossimo 10 Ottobre**, l'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

Versamento saldo prezzo

Ai sensi dell'art 585 cpc «L'aggiudicatario deve versare il prezzo nel termine e nel modo fissati dall'ordinanza che dispone la vendita»

Versamento saldo prezzo



Perentorietà del termine

La Corte di Cassazione è intervenuta con la sentenza n. **11171/2015** che ha ripreso una sentenza a SS UU n. **262/2010** ribadendo la perentorietà del termine anche in assenza di una sua esplicita qualificazione in tal senso al fine di garantire la parità di trattamento di tutti i potenziali interessati alla partecipazione alla pubblica gara, secondo condizioni di vendita immutabili e prestabilite.

Natura del termine

La Corte di Cassazione è intervenuta con la sentenza n. **18421/2022** che ribaltando un orientamento precedente ha stabilito la natura non processuale del termine in ragione dei principi di trasparenza e chiarezza delle regole della gara competitiva.

Adempimenti Antiriciclaggio

La riforma Cartabia ha introdotto il quarto comma dell'art. 585 che prevede **«Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.»**

Adempimenti Antiriciclaggio

L'art. 22, c. 1 del D. Lgs. N. 231/2007 dispone che i “clienti” devono fornire per iscritto, sotto la propria responsabilità, “tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire ai soggetti obbligati di adempiere agli obblighi di adeguata verifica”.

Tuttavia, il legislatore non ha posto in capo al professionista compiti di controllo o verifica delle informazioni così acquisite perché, per come si legge nella Relazione illustrativa al d.lgs. 149/2022 la legge delega non lo prevedeva nemmeno in ordine alle modalità di controllo delle dichiarazioni da parte del professionista e di strumenti di indagine a disposizione contenuti nel decreto antiriciclaggio

Qualsiasi intervento poteva quindi essere considerato come eccesso di delega

Adempimenti Antiriciclaggio

Qualcuno ha fatto notare che tale nuova figura di “cliente” intanto non risulta inserita nel perimetro della definizione canonica ex art. 1 comma 1 lettera f) del decreto antiriciclaggio *(il soggetto che instaura rapporti continuativi, compie operazioni ovvero richiede o ottiene una prestazione professionale a seguito del conferimento di un incarico).*

Possibilità di superare con la previsione del compenso per la redazione del decreto di trasferimento

Verifica da parte del GE

La verifica dell'adempimento formale è rimessa poi al GE in forza della previsione dell'art. 586 nella parte in cui ***«Avvenuto il versamento del prezzo e verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'articolo 585, quarto comma, il giudice dell' esecuzione può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, ovvero pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato».***

Inadempienza dell'aggiudicatario

Nel caso in cui l'aggiudicatario non proceda al versamento del prezzo, l'art. 587 cpc recita: ***"Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto"***.

Inadempienza dell'aggiudicatario

In caso di inadempienza, il Giudice, dichiarando con apposito decreto la decadenza dell'aggiudicatario, autorizza il professionista delegato ad esperire un **ulteriore tentativo di vendita** dell'immobile pignorato, al prezzo base indicato nell'ultimo avviso di vendita, anche se l'aggiudicazione del bene al soggetto inadempiente è avvenuta ad un prezzo superiore.

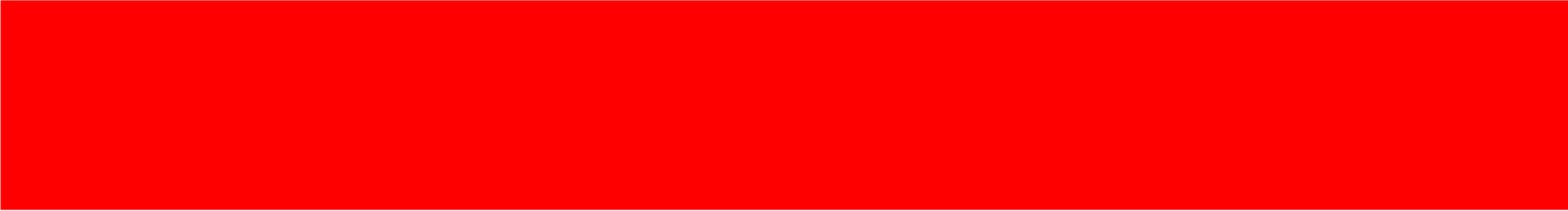
Inadempienza dell'aggiudicatario

Se il prezzo che se ne ricava, sommato alla cauzione confiscata, risulta essere inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

Inadempienza dell'aggiudicatario

Questa norma va letta congiuntamente al comma 2 dell'art 177 Disp. Att. cpc nella parte in cui prevede: L'aggiudicatario inadempiente è condannato, con decreto del Giudice dell'esecuzione, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

Il decreto del giudice costituisce titolo esecutivo a favore dei creditori ai quali nella distribuzione della somma ricavata è stato attribuito il credito da esso portato.

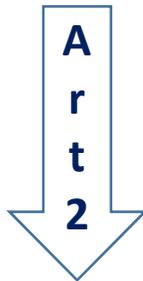


IL COMPENSO DEL CUSTODE

DM 15 Maggio 2009 N. 80

Struttura del decreto

Disciplina delle attività



Attività ordinarie



Attività straordinarie

Compensi per le attività ordinarie

La determinazione dei compensi per l'attività di custodia dei beni immobili è disciplinata dall'art. 2 del D. M. 80/2009 che testualmente recita “ *Per le attività di cui al comma 2 del presente articolo spetta al custode, se diverso dal debitore, un compenso a percentuale calcolato per scaglioni sul valore di aggiudicazione o di assegnazione di ciascun lotto immobiliare*”, per come meglio rappresentato dal prospetto che segue prevedendo comunque un compenso non inferiore ad Euro 250,00:

Compensi per le attività ordinarie

Fino ad € 25.000		3%
Da euro 25.001,00	e fino a euro 100.000,00	1%
Da euro 100.001,01	e fino a euro 200.000,00	0,8%
Da euro 200.000,01	e fino a euro 300.000,00	0,7%
Da euro 300.000,01	e fino a euro 500.000,00	0,5%
Da euro 500.000,01 in poi		0,3%

Compensi per le attività ordinarie

le attività oggetto di esame vengono elencate al comma 2 dell'art. 2 e si concretizzano segnatamente in:

- a) accessi presso l'ufficio giudiziario per il conferimento dell'incarico e la consultazione del fascicolo, nonché presso altri pubblici uffici;
- b) accessi all'immobile pignorato, anche in caso di apertura forzata delle porte;
- c) verifica dello stato di conservazione del bene e dell'esistenza di eventuali mutamenti rispetto a quanto risultante dalla relazione dell'esperto;
- d) verifica dello stato di occupazione del bene e dell'eventuale sussistenza di titoli opponibili da parte di terzi;
- e) quantificazione delle spese condominiali relative all'ultimo biennio, nonché di quelle future già deliberate;
- f) sostituzione di serrature, installazione o sostituzione di dispositivi di sicurezza;

Compensi per le attività ordinarie

- g) informazioni relative all'immobile pignorato e alla procedura di vendita, rese agli interessati mediante l'utenza telefonica indicata nell'avviso di vendita di cui all'articolo 570 del codice di procedura civile;
- h) invio agli interessati, anche tramite posta elettronica o fax, di copie o estratti della perizia di stima;
- i) accompagnamento degli interessati presso l'immobile posto in vendita;
- l) cura degli adempimenti pubblicitari previsti nell'ordinanza di vendita;
- m) chiarimenti resi al giudice o suo delegato, alle parti ed agli offerenti nel corso delle operazioni di vendita;
- n) attività di liberazione dell'immobile ai sensi dell'articolo 560, terzo comma, del codice di procedura civile;
- o) redazione e deposito del rendiconto di cui all'articolo 560, primo comma, del codice di procedura civile.

Compensi per le attività ordinarie

l'elencazione deve essere intesa come esemplificativa, subordinando l'eventuale riduzione del compenso alla valutazione del giudice dell'esecuzione ed alle ipotesi disciplinate ai commi 3 e 4 dell'art. 2.

Infatti il successivo comma 3 dell'art. 2 disciplina una differente modalità di calcolo del compenso nei casi di:

1. cessazione dell'incarico;
2. di inefficacia del pignoramento;
3. sospensione o estinzione del processo prima della vendita.

Compensi per le attività ordinarie

In questi casi, non essendo possibile il calcolo del compenso sul valore di aggiudicazione dell'immobile lo stesso verrà calcolato sul valore indicato nell'ultima ordinanza o, se non ancora pronunciata sul valore di stima, in ogni caso, conclude il testo, ragguagliando e riducendo il compenso in proporzione all'attività effettivamente svolta.

Successivamente il comma 4 disciplina la possibilità di diminuire il compenso, fino alla metà, nei casi di ridotta complessità dell'incarico ovvero quando l'immobile risulti libero.

Compensi per le attività ordinarie

Successivamente, il testo normativo, dopo aver disciplinato un'ipotesi di maggiorazione del compenso fino al 20% nei casi di eccezionale difficoltà nello svolgimento dell'incarico, al comma 6, disciplina la corresponsione di un rimborso forfettario in ragione del 10% del compenso liquidato a copertura delle spese generali di organizzazione e studio, nonché per quelle di corrispondenza, viaggi e comunicazioni, anche telefoniche.

Al comma 7 è poi prevista anche la disciplina del rimborso delle spese vive documentate diverse da quelle indicate precedentemente.

Compensi per le attività straordinarie

Il testo normativo individua poi, all'art. 3, un compenso aggiuntivo per l'attività straordinaria di custodia dei beni immobili.

Sulla definizione di straordinarietà si può ritenere che tale definizione è stata assegnata in ragione della circostanza che lo svolgimento della stessa è direttamente legata alla capacità del custode di ottenere dei frutti dall'immobile pignorato.

Compensi per le attività straordinarie

qualora il custode ottenga un reddito dall'immobile il decreto prevede un compenso aggiuntivo direttamente legato:

- alla riscossione dei canoni di locazione;
- alla gestione dei contratti di locazione;

Compensi per le attività straordinarie

Il compenso aggiuntivo stabilito dal comma 1 dell'art. 3 viene calcolato per scaglioni sull'ammontare delle somme incassate dal custode ed inerente l'attività di riscossione canoni di locazione oppure altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile, il rinnovo, la disdetta e la stipula di contratti di godimento di beni.

Compensi per le attività straordinarie

In sostanza è previsto un compenso:

4% fino ad € 5.000,00

3% oltre i € 5.000,00 incassati dalle attività straordinarie

Compensi per le attività straordinarie

A titolo esemplificativo ipotizziamo il caso concreto di un immobile venduto per € 250.000,00 e dal quale il custode è riuscito a far confluire nella procedura ulteriori € 80.000,00 relativi a canoni di locazione.

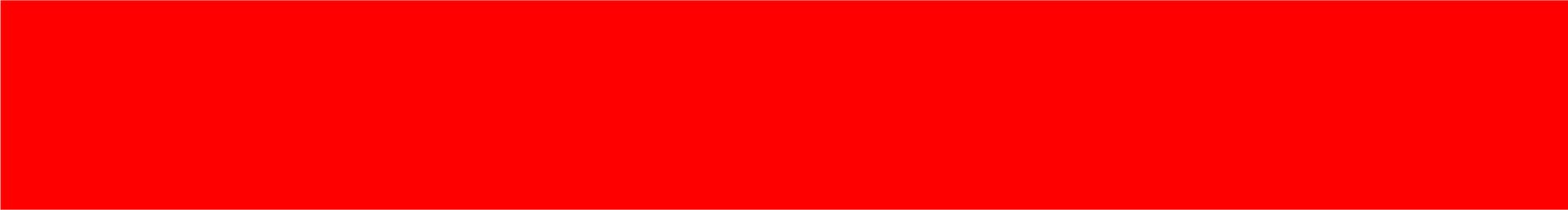
In base a quanto disposto dall'art. 3 comma 1 il compenso del professionista beneficerà di un aumento percentuale pari a circa il doppio rispetto al compenso percepito esclusivamente per l'attività ordinaria.

Infatti, il compenso determinato in Euro 2.650,00 per l'attività ordinaria sarà incrementato nella misura di Euro 2.450,00 per l'attività di gestione e riscossione dei canoni di locazione.

Compensi per le attività straordinarie

Inoltre in base al comma 2 del succitato art. 3, spetta al custode un'ulteriore maggiorazione, variabile dal 5% al 20% e calcolata sul compenso di cui all'art. 2.

Tale margine può variare in funzione di alcune attività esperite dal custode e la cui elencazione contenuta quali azioni legali, anche esecutive, atte a conseguire la disponibilità dell'immobile, procedure catastali, urbanistiche ed edilizie al fine di regolarizzare l'immobile, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, procedure relative all'asporto di cose mobili rinvenute nell'immobile pignorato, partecipazioni ad assemblee condominiali.



IL COMPENSO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

DM 15 OTTOBRE 2015 N. 227

DM N. 227 DEL 15 OTTOBRE 2015

- Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24 febbraio 2016;
- Entrato in vigore a decorrere dal 10 Marzo 2016;

Ha ad oggetto il **“Regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal Giudice delle Esecuzioni ai sensi degli articoli 169bis e 179bis delle disposizioni per l’attuazione del codice di procedura civile”**

DM N. 227 DEL 15 OTTOBRE 2015

Prima valutazione da fare è relativa all'utilità del decreto che ha sicuramente il pregio:

1. di armonizzare i provvedimenti di liquidazione dei compensi su tutto il territorio nazionale;
2. il non trascurabile beneficio di rendere certi o almeno quantificabili i costi delle procedure esecutive.

LA RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La relazione illustrativa al decreto fissa dei punti essenziali:

1. Il Ministero ha ritenuto, in discontinuità con il decreto n. 80/2009 di non prevedere alcuna relazione tra il prezzo di aggiudicazione ed il compenso da liquidare.
2. Rimane ferma la facoltà del giudice di tenere conto delle maggiori responsabilità connesse al trasferimento di beni di elevato valore.

LA RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- I criteri di liquidazione sono stati articolati in base alle varie fasi del processo di espropriazione;
- Il decreto tiene conto del DM 80/2009 e tende ad evitare la presenza di duplicazioni per attività simili.

LA RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- L'importo previsto per ciascuna delle quattro fasi che analizzeremo è stato determinato in considerazione del livello di impegno richiesto per lo svolgimento delle attività nonché dei parametri impiegati in alcuni distretti giudiziari.
- In particolare la relazione procede alla simulazione e confronto attraverso le prassi dei Tribunali di Monza, Cosenza e Milano.

ARTICOLO 2

Il decreto suddivide le attività delegate ai professionisti in quattro fasi analiticamente individuate dall'art. 2 del DM 227/2015 e rispetto a queste individua tre diversi ed ampi scaglioni in base al prezzo di aggiudicazione:

SCAGLIONI

1. Quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione è inferiore ad Euro 100.000,00;
2. Quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione è superiore ad Euro 100.000,00 e pari o inferiore ad Euro 500.000,00;
3. Quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione è superiore ad Euro 500.000,00;

FASI DELLA PROCEDURA

Per la fase tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita, compreso lo studio della documentazione spetta:

1. **un compenso di Euro 1.000,00** per le procedure < ad Euro 100.000,00;
2. **un compenso di Euro 1.500,00** per le procedure comprese fra 100.000,00 e 500.000,00
3. **un compenso di Euro 2.000,00** per le procedure > ad Euro 500.000,00;

FASI DELLA PROCEDURA

Per tutte le attività svolte successivamente all'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione spetta:

1. **un compenso di Euro 1.000,00** per le procedure < ad Euro 100.000,00;
2. **un compenso di Euro 1.500,00** per le procedure comprese fra 100.000,00 e 500.000,00
3. **un compenso di Euro 2.000,00** per le procedure > ad Euro 500.000,00;

FASI DELLA PROCEDURA

Per tutte le attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà spetta:

1. **un compenso di Euro 1.000,00** per le procedure < ad Euro 100.000,00;
2. **un compenso di Euro 1.500,00** per le procedure comprese fra 100.000,00 e 500.000,00
3. **un compenso di Euro 2.000,00** per le procedure > ad Euro 500.000,00;

FASI DELLA PROCEDURA

Per tutte le attività svolte nel corso della fase di distribuzione delle somme spetta:

1. **un compenso di Euro 1.000,00** per le procedure < ad Euro 100.000,00;
2. **un compenso di Euro 1.500,00** per le procedure comprese fra 100.000,00 e 500.000,00
3. **un compenso di Euro 2.000,00** per le procedure > ad Euro 500.000,00;

FASI DELLA PROCEDURA

Al comma 8 dell'art 2 è poi disciplinato che qualora il processo esecutivo si chiuda senza aggiudicazione e/o assegnazione, per la liquidazione il giudice assume come parametro il prezzo previsto dall'ultimo esperimento di vendita o, in mancanza del prezzo di perizia.

PRESENZA DI PIU' LOTTI

Qualora la procedura abbia ad oggetto più lotti, in presenza di giusti motivi, il giudice può liquidare il compenso relativo alle fasi 1), 2) e 3) per ciascuno dei lotti posti in vendita.

Lo stesso criterio si applica per la fase 4), qualora il piano di riparto sia riferibile a più debitori.

Aumento o riduzione del compenso

Tenuto conto del grado di complessità della procedura e delle attività svolte il giudice può aumentare o ridurre la misura del compenso liquidato nei limiti del 60%.

Per le procedure < ad Euro 100.000,00 il compenso minimo di Euro 4.000,00 può essere ridotto ad Euro 1.600,00 ed aumentato ad Euro 6.400,00

Rimborso spese

Il comma 4 prevede poi il rimborso delle spese forfettario delle spese generali **nella misura del 10% dell'importo del compenso** determinato in base al comma 1.

E' altresì previsto il rimborso delle spese vive effettivamente sostenute e documentate.

I costi degli ausiliari incaricati sono ricompresi tra le spese

CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

In ogni caso, l'ammontare complessivo del compenso e delle spese generali a norma del presente articolo non può essere superiore al 40% del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione.

Acconti sul compenso finale

In presenza di giustificati motivi sono ammessi acconti sul compenso finale

Spese a carico dell'aggiudicatario

Per come era già disciplinato dall'art. 7 del DM 313/99 il comma 7 del DM 227/2015 disciplina le spese a carico dell'aggiudicatario in.

- 50% del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà;
- Spese generali e spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.