

CORSO DI ALTA FORMAZIONE PER DELEGATI ALLA VENDITA E CUSTODI GIUDIZIARI

SESTA GIORNATA – 23.06.2021

La redazione della richiesta di compenso del professionista delegato e del custode
giudiziario

Liquidazione compensi: i casi pratici

a cura di:

Avv. Michele Giliberti, Avvocato in Milano

I compensi del Custode Giudiziario

DECRETO MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

15 maggio 2009 , n. 80

Regolamento in materia di determinazione dei compensi spettanti ai custodi dei beni pignorati

- Art. 2.
- Compensi per le **attività ordinarie** di custodia dei beni immobili

1. 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:

fino a euro 25.000,00: 3%;

da euro 25.000,01 e fino a euro 100.000,00: 1%;

da euro 100.000,01 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 e oltre: 0,3%

l'attività ordinaria

Gli adempimenti rientranti nell'attività ordinaria (art. 2 comma 2)

- 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;
- 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.

RICHIESTA LIQUIDAZIONE ONORARI CUSTODIA				
Decreto 15 maggio 2009, n.80				
PROC. /201... - G.E.: DOTT. Prezzo aggiudicazione: 79.000				
Valore di aggiudicazione			€ 79.000,00	
TOTALE			€ 79.000,00	
Art. 2 n.1	Scaglioni		Prezzo scaglioni	Compenso
	da	a		
3,00%	€ -	25.000,00	€ 25.000,00	€ 750,00
1,00%	25.000,01	100.000,00	€ 54.000,00	€ 540,00
0,80%	100.000,01	200.000,00		
0,70%	200.000,01	300.000,00	€ -	€ -
0,50%	300.000,01	500.000,00	€ -	€ -
0,30%	500.000,01		€ -	€ -
TOTALE				€ 1.290,00
Art. 2 n.6	Rimborso forefettario		10%	€ 129,00
			TOTALE	€ 1.419,00
			CPA	€ 56,76
			IVA	€ 324,67
			RITENUTA ACC.	€ -
			TOTALE COMPENSO	€ 1.800,43
Milano, 16/10/18				
Avv. Michele Giliberti				

Incarico parziale

- E' comunque dovuto un compenso non inferiore ad euro 250,00
- In caso di cessazione dell'incarico, di inefficacia del pignoramento, sospensione o estinzione del processo prima della vendita, il compenso del custode, calcolato, con le percentuali di cui al comma 1, sul valore indicato nell'ultima ordinanza di vendita o, se non ancora pronunciata, su quello stimato, e' ridotto in proporzione all'attività effettivamente svolta.
- Si potrebbero ipotizzare idealmente 3 fasi:
 - attività pre udienza 569 o comunque fino a prima delle visite (1/3 del compenso)
 - accompagnamento dei potenziali offerenti (un ulteriore 1/3)
 - attuazione dell'ordine di liberazione (un ulteriore 1/3)

Aggravamenti

Gli aggravamenti sono previsti per **alcuni casi tipici di attività straordinaria** (art. 3):

- riscossione dei canoni di locazione ovvero di altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile, nonché di rinnovo, disdetta e stipula dei contratti di godimento del bene: fino a euro 5.000,00, 4%; oltre euro 5.000,00, 3%
- maggiorazione del compenso calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, variabile tra il 5% e il 20% per:
 - a) azione per la convalida della licenza o dello sfratto per finita locazione o per morosità e ogni altra azione, anche esecutiva, occorrente per conseguire la disponibilità del bene (ad es.: esecuzione del O.D.L. secondo il vecchio rito);
 - b) partecipazione alle assemblee condominiali;
 - c) interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;
 - d) regolarizzazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili;
 - e) direzione e controllo delle attività di asporto e trasferimento presso un depositario delle cose mobili appartenenti al debitore o a terzi rinvenute nell'immobile pignorato.
- Art. 2 comma 5 (**casi atipici**): il compenso stesso può essere aumentato sino al 20% nei casi di **eccezionali difficoltà nello svolgimento dell'incarico**.

Le spese generali

- Art. 2 comma 6: al custode e' dovuto il rimborso forfetario, in ragione del 10% del compenso liquidato, per le spese generali di organizzazione e studio, nonché per quelle di corrispondenza, viaggi e comunicazioni, anche telefoniche.
- Al custode sono altresì rimborsate le spese vive documentate diverse da quelle indicate al comma 6 (ad es.: le fotocopie per i vecchi fascicoli cartacei, sempre producendo la fattura rilasciata dalla copisteria, oppure le marche e/o diritti dovuti alla PA, eventuali spese per gli aggiornamenti ipotecari e catastali ecc.).

I compensi del Delegato

DECRETO MINISTERO DELLA GIUSTIZIA
15 ottobre 2015, n. 227

Compenso ordinario

- La liquidazione è organizzata per fasi e per scaglioni:
 - Gli scaglioni sono determinati in base al prezzo di aggiudicazione/assegnazione:
 - fino a 100.000
 - fino a 500.000
 - oltre 500.000
- 1) per tutte le attività comprese tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita, ivi incluso lo studio della documentazione depositata a norma dell'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, spetta un compenso pari ad euro 1.000/1.500/2.000;
- 2) per tutte le attività svolte successivamente alla redazione dell'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione o all'assegnazione, spetta un compenso pari ad euro 1.000/1.500/2.000;
- 3) per tutte le attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà, spetta un compenso pari ad euro 1.000/1.500/2.000;
- 4) per tutte le attività svolte nel corso della fase di distribuzione della somma ricavata, spetta un compenso pari ad euro 1.000/1.500/2.000
- In ogni caso l'ammontare complessivo del compenso e delle spese generali liquidato a norma del presente articolo **non può essere superiore al 40 %** del prezzo di aggiudicazione/assegnazione

Nota dei compensi ex D.M. 227/2015			
PROC. /201... - G.E.: DOTT.			
Prezzo aggiudicazione: 79.000			
FASE:	FINO A 100.000	DA 100.000,01 A 500.000	OLTRE 500.000
per tutte le attività comprese tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00
per tutte le attività svolte successivamente alla redazione dell'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione o all'assegnazione	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00
per tutte le attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00
per tutte le attività svolte nel corso della fase di distribuzione della somma ricavata	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00
Spese generali di studio 10% ex art. 4 D.M. 227/2015	€ 400,00	€ 600,00	€ 800,00
Compenso per la custodia			
Rimborso forefettario			
C.A.P. 4%	€ 176,00	€ 264,00	€ 352,00
IVA 22%	€ 1.006,72	€ 1.510,08	€ 2.013,44
Spese documentate ed effettivamente sostenute			
A dedurre acconti ricevuti			
TOTALE DA PRELEVARE	€ 5.582,72	€ 8.374,08	€ 11.165,44

Incarico parziale

- il compenso va quantificato tenendo conto delle diverse fasi curate dal delegato.
- Quando il processo esecutivo è definito senza che il bene sia aggiudicato o assegnato, ai fini della liquidazione del compenso si tiene conto del prezzo previsto per l'ultimo esperimento di vendita ovvero, in mancanza, del valore di stima (art. 2 comma 8)
- per gli incarichi ricevuti in sostituzione di precedente professionista la regola non cambia: se il professionista nominato in sostituzione ha seguito tutte e quattro le fasi, la liquidazione del compenso va richiesta di conseguenza.

IN CASO DI PIU' LOTTI

ART. 2 COMMA 2

... in presenza di giusti motivi il compenso determinato secondo i criteri ivi previsti può essere liquidato per ciascun lotto ...Allo stesso modo si procede ... quando la distribuzione ha ad oggetto somme riferibili a più debitori

- quanti lotti = tanti decreti di trasferimento = un compenso per la fase trasferimento per ogni lotto
- se più debitori = più masse = un compenso per ogni massa in base al valore distribuito alla singola massa
- se più debitori = unica massa = compenso unico, utilizzando lo scaglione relativo alla somma del valore dei lotti, aumentato fino al 60% ai sensi del comma 3 (art. 2)
- per fase studio e fase vendita, si utilizza lo scaglione relativo alla somma dei valori dei lotti, aumentato fino al 60% ai sensi del comma 3 (art. 2)

ART. 2 COMMA 3

AGGRAVAMENTI/RIDUZIONI

Tenuto conto della complessità delle attività svolte, il giudice dell'esecuzione può aumentare o ridurre l'ammontare del compenso liquidato a norma del comma 1 in misura non superiore al 60 per cento.

Esempi concreti:

- più fascicoli riuniti = aumento della fase studio (30%?)
- adempimenti ipotecari disposti dal GE, ad esempio: trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, oppure un numero molto elevato di domande di annotazione delle cancellazioni = aumento della fase iniziale fino al 60.

SPESE GENERALI DI STUDIO 10%

- Art. 2 comma 4: al professionista delegato spetta un rimborso forfettario delle spese generali in misura pari al 10 % dell'importo del compenso determinato a norma del presente articolo, nonché il rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate. I costi degli ausiliari incaricati sono ricompresi tra le spese
- per “spese generali” devono intendersi quelle che il professionista affronta per gestire lo studio e che non sono direttamente imputabili alla pratica. A *contrario*, non rientrano nel rimborso per “spese generali” le spese effettivamente sostenute e documentate e tutti gli oneri e contributi eventualmente anticipati nell'interesse del cliente [così argomentando dalla Legge Professionale Forense (31 dicembre 2012, n. 247) che stabilisce che all'avvocato è dovuta una somma per il rimborso delle spese forfetarie, *oltre al rimborso delle spese effettivamente sostenute e di tutti gli oneri e contributi eventualmente anticipati nell'interesse del cliente...*]

La quota della fase trasferimento a carico dell'aggiudicatario

Art. 2 comma 7:

Sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale

Prassi relative al versamento da parte dell'aggiudicatario della sua quota:

- versamento da parte dell'aggiudicatario della sua quota sul C/C della procedura e fattura da parte del Delegato alla procedura. Per l'aggiudicatario tale spesa è un costo, compresa l'IVA.
- versamento da parte dell'aggiudicatario della sua quota sul C/C della procedura e fattura da parte del Delegato direttamente all'aggiudicatario. L'aggiudicatario scarica costo e IVA.
- versamento da parte dell'aggiudicatario della sua quota direttamente al Professionista e fattura da parte del Delegato direttamente all'aggiudicatario.

NORMATIVA TRIBUTARIA

Decreto del Presidente della Repubblica del 26/10/1972 n. 633

Articolo 21 - Fatturazione delle operazioni.

comma 2: La fattura contiene le seguenti indicazioni:

lett. e) ditta, denominazione o ragione sociale, nome e cognome, residenza o domicilio **del soggetto cessionario o committente**

lett. f) **numero di partita IVA del soggetto cessionario o committente**