

## Scattano i nuovi compensi per i professionisti delegati alla vendita

Con il DM 227/2015 è previsto un compenso per tipologie di attività e per prezzo di aggiudicazione

/ Roberta VITALE

Entra oggi in vigore il DM 15 ottobre 2015 n. 227 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 24 febbraio 2016 n. 45), recante il regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le **operazioni delegate** dal giudice dell'esecuzione ai sensi degli artt. 169-*bis* e 179-*bis* disp. att. c.p.c.

Quanto all'ambito applicativo, i soggetti coinvolti sono i **professionisti** di cui agli artt. 534-*bis* e 591-*bis* c.p.c., che riguardano appunto l'istituto della delega delle operazioni di vendita dei beni mobili iscritti nei pubblici registri e dei beni immobili, sul quale si è espresso di recente anche il CNDCEC nelle Linee guida sul nuovo processo esecutivo (si veda "Delegato alla vendita non obbligato a rivolgersi al giudice in caso di difficoltà" del 23 gennaio).

Sono fatte salve le disposizioni contenute nel DM 15 maggio 2009 n. 80, recante il regolamento in materia di determinazione dei compensi spettanti ai **custodi dei beni pignorati**.

Viene, poi, abrogato il DM 25 maggio 1999 n. 313, contenente il regolamento per la determinazione dei compensi spettanti ai notai per le operazioni di vendita con incanto.

L'art. 2 del regolamento prevede i criteri per la determinazione del compenso nell'**espropriazione forzata immobiliare**, quantificando l'onorario del professionista delegato rispetto, da un lato, al prezzo di aggiudicazione o al valore di assegnazione e, dall'altro, alle varie fasi della procedura in cui è coinvolto.

Se il processo esecutivo è definito senza l'aggiudicazione o l'assegnazione del bene, per la liquidazione del compenso si tiene conto del **prezzo** previsto per l'ultimo esperimento di vendita o, in mancanza, del valore di stima.

In particolare, è previsto un compenso per tutte le attività svolte nell'ambito di ciascuna delle seguenti **fasi**:

- tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita, compreso lo studio della documentazione depositata a norma dell'art. 576, comma 2 c.p.c.;
- tra la redazione dell'avviso di vendita e l'aggiudicazione o assegnazione;
- nel corso della fase di trasferimento della proprietà;
- durante la fase di distribuzione della somma ricavata.

Se il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione è pari o inferiore a 100.000 euro, è previsto un compenso di **1.000 euro** per ciascuna delle fasi sopra elencate.

In caso di prezzo di aggiudicazione o di valore di assegnazione superiore a 100.000 euro e pari o inferiore a 500.000 euro, il compenso per ciascuna fase è elevato a **1.500 euro**.

Infine, con prezzo di aggiudicazione o valore di assegnazione superiore a 500.000 euro, spetta un compenso pari a **2.000 euro**, sempre per ciascuna fase.

Per le prime tre tipologie di attività, se hanno ad oggetto più lotti, il compenso determinato secondo i suddetti criteri può essere liquidato per **ciascun lotto**, in presenza di giustificati motivi.

Allo stesso modo si procede, con riguardo all'ultima attività sopra citata, quando la distribuzione ha ad oggetto somme riferibili a **più debitori**.

Viene lasciata al giudice la possibilità di **aumentare o ridurre** l'ammontare del compenso liquidato secondo i criteri generali, tenuto conto della complessità delle attività svolte, in misura, però, non superiore al 60%.

Al professionista è riconosciuto un rimborso forfetario delle **spese** generali in misura pari al 10% dell'importo del compenso, oltre al rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate.

Sono ricompresi tra le spese i costi degli ausiliari incaricati.

### Fra le spese, i costi degli ausiliari

È posto un **limite** all'ammontare complessivo del compenso e delle spese generali, che non può essere superiore al 40% del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione.

Sono ammessi acconti sul compenso finale, solo in presenza di giustificati motivi.

Infine, viene posto a carico dell'**aggiudicatario** o dell'assegnatario la metà del compenso (salvo una diversa misura per giustificati motivi) relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.