



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

UFFICIO LEGISLATIVO

**Schema di decreto del Ministero della Giustizia recante
“Regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei
compensi per le operazioni delegate dal giudice dell’esecuzione
ai sensi degli articoli 169-bis e 179-bis delle disposizioni per
l’attuazione del codice di procedura civile**

**PARERE DEL
CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI**

Roma, 19 febbraio 2015



Indice

OSSERVAZIONI	3
ALLEGATO 1	5



OSSERVAZIONI

A seguito dell'esame dello schema di Decreto del Ministro della Giustizia recante "Regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione ai sensi degli articoli 169-bis e 179-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile", trasmessoci per l'acquisizione del parere lo scorso 21 gennaio 2015, formuliamo le seguenti osservazioni.

La nuova "tariffa" presenta sicuramente elementi apprezzabili, come la facilità di calcolo dei compensi, legati non ai singoli adempimenti ma alle diverse fasi della procedura. Tuttavia sono presenti alcuni aspetti critici oggetto di attenta valutazione.

In particolare, le maggiori perplessità discendono dalla previsione effettuata nel comma 3 dell'art. 2 in forza del quale il giudice dell'esecuzione, tenuto conto della complessità delle attività svolte, può ridurre l'ammontare complessivo del compenso liquidato a norma del comma 1 della medesima disposizione in misura non superiore al 60%.

Orbene, avuto riguardo alla *ratio* sottesa all'intero articolato e ai criteri generali utilizzati per la liquidazione del compenso individuati nell'art. 2, comma 1, n. 1) dello schema di decreto, la riduzione del compenso prevista nel summenzionato comma 3 appare eccessivamente penalizzante in considerazione della circostanza che qualsiasi procedura esecutiva richiede impegno e un approfondito esame preliminare della documentazione, della questione e della procedura a prescindere dalla sua entità.

I compensi spettanti al delegato per le operazioni di vendita sono stati definiti in relazione alle fasi del processo di espropriazione e determinati in misura fissa, eliminando ogni relazione con il prezzo di aggiudicazione o con il valore di assegnazione. Pur condividendo tale scelta, riteniamo che sia necessario modificare quanto previsto nell'art. 2, comma 1, n. 1) e relativo alla c.d. prima fase del processo di espropriazione. Più precisamente, si ritiene che occorra prevedere un aumento del compenso del 50% in modo che, per tutte le attività svolte dal momento in cui viene conferito l'incarico fino alla redazione dell'avviso di vendita, il compenso sia pari ad euro 1.500. Tale variazione trova giustificazione nella non trascurabile circostanza che nella c.d. prima fase rientrano attività di una certa importanza (esame e verifica della regolarità della documentazione, formazione fascicolo, studio della procedura) che assorbono il professionista delegato, e che presuppongono sicuramente un impegno maggiore rispetto alle fasi di cui all. art.2, comma 1, n. 3) e 4).

La modifica suggerita consente di recuperare, da un lato, l'importanza della fase dello studio della documentazione e della procedura e, dall'altro, permette di non svilire del tutto i compensi dei professionisti impegnati nelle procedure di modeste entità.

Alla luce di quanto detto, si suggerisce di apportare un'ulteriore variazione al compenso fissato in relazione alla c.d. seconda fase individuata nell'art. 2, comma 1, dello schema di decreto e



ricomprensiva di tutte le attività poste in essere tra la redazione dell'avviso di vendita e l'aggiudicazione o l'assegnazione. Si propone, in merito, di prevedere un ulteriore incremento pari al 20% del compenso prefissato, vale a dire di euro 120,00, per ogni avviso di vendita successivo al primo fino al massimo di cinque.

Per quanto attiene alla previsione di cui all'art. 2, comma 4, dello schema di decreto, in considerazione della rilevanza delle funzioni generalmente svolte dal professionista delegato ed anche spinti dalla necessità di incoraggiare l'emersione di prassi condivise e di criteri uniformi su tutto il territorio nazionale, si suggerisce di fissare il rimborso forfettario delle spese generali in una misura pari al 10% dell'importo del compenso determinato secondo le modalità declinate dal medesimo art. 2.

Con riferimento alla previsione contenuta nell'art. 2, comma 5, dello schema di decreto, l'inserimento del tetto ai compensi sconferma l'obiettivo del decreto di non istituire alcuna relazione tra il prezzo di aggiudicazione dei beni oggetto di vendita coattiva e l'importo da liquidare a titolo di compenso al professionista delegato alla vendita e di non consentire, soprattutto nelle procedure di modesta entità, di remunerare attività complesse e gravose che pur possono accompagnare la vendita del bene. Laddove si decidesse di mantener inalterato il tetto dei compensi dovrebbe essere prevista in ogni caso l'erogazione di un compenso minimo.

I compensi individuati nel decreto, rispetto al passato, penalizzano l'attività dei professionisti delegati alle vendite titolari di procedure esecutive con valori superiori ai duecentomila euro.

Potrebbe prevedersi, oltre questo limite, un'ipotesi di determinazione del compenso parametrata sul prezzo di aggiudicazione che avrebbe il duplice obiettivo di evitare da un lato, la standardizzazione al ribasso dei compensi dei delegati alle vendite e, dall'altro lato, di incentivare i medesimi delegati all'individuazione di un maggior numero di potenziali acquirenti al fine di incrementare la concorrenza e tendere al rialzo del prezzo di aggiudicazione. Appare poi non secondaria, ove dovesse condividersi quanto precede, l'esigenza di parametrare il compenso al grado di difficoltà della procedura.

Degno di nota ed apprezzabile è il passaggio della Relazione illustrativa allo schema di decreto in cui si accenna alla cumulabilità degli onorari spettanti per le operazioni di vendita con quelli spettanti per le attività di custode giudiziario di cui al decreto n. 80/2009, in virtù della netta differenziazione delle due funzioni.

In coerenza con l'ultimo comma dell'art. 179-bis disp. Att. c.p.c., infine, sarebbe opportuno chiarire quali sono le spese "post vendita", poste a carico dell'aggiudicatario, come già in passato previsto dall'art. 7 del D.M. n. 313/1999.

Di seguito si allega il testo dell'art. 2 del decreto così come modificato in base alle nostre proposte.



ALLEGATO 1

Emendamenti all'art. 2 dello schema di Decreto Ministeriale

TESTO ORIGINALE DEL D. M.	MODIFICHE PROPOSTE DAL CNDCEC
<p>Articolo 2 <i>(Criteri per la determinazione del compenso nell'espropriazione forzata immobiliare)</i></p>	<p>Articolo 2 <i>(Criteri per la determinazione del compenso nell'espropriazione forzata immobiliare)</i></p>
<p>1. Il compenso del professionista delegato per le operazioni di vendita di beni immobili è determinato sulla base dei seguenti criteri:</p> <p>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 1.000,00;</p> <p>2) per tutte le attività comprese tra la redazione dell'avviso di vendita e l'aggiudicazione o l'assegnazione, spetta un compenso pari ad euro 600,00;</p> <p>3) per tutte le attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà, spetta un compenso pari ad euro 1.000,00;</p> <p>4) per tutte le attività svolte nel corso delle fase di distribuzione della somma ricavata, spetta un compenso pari ad euro 1.000,00.</p>	<p>1. Il compenso del professionista delegato per le operazioni di vendita di beni immobili è determinato sulla base dei seguenti criteri:</p> <p>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 1.500,00;</p> <p>2) per tutte le attività comprese tra la redazione dell'avviso di vendita e l'aggiudicazione o l'assegnazione, spetta un compenso pari ad euro 600,00. Per ogni avviso di vendita successivo al primo, fino ad un massimo di cinque, spetta inoltre un incremento del 20 per cento del compenso;</p> <p>3) per tutte le attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà, spetta un compenso pari ad euro 1.000,00;</p> <p>4) per tutte le attività svolte nel corso delle fase di distribuzione della somma ricavata, spetta un compenso pari ad euro 1.000,00.</p>
<p>2. Quando le attività di cui al comma 1, numeri 1) 2) e 3) riguardano più lotti, in presenza di giusti motivi il compenso determinato secondo i criteri ivi previsti può essere liquidato per ciascun lotto. Allo stesso modo si procede per</p>	<p>2. Quando le attività di cui al comma 1, numeri 1) 2) e 3) riguardano più lotti, in presenza di giusti motivi il compenso determinato secondo i criteri ivi previsti deve essere liquidato per ciascun lotto. Allo stesso modo si procede per</p>



la liquidazione del compenso relativo alle attività di cui al comma 1, numero 4), quando la distribuzione ha ad oggetto somme riferibili a più debitori.	la liquidazione del compenso relativo alle attività di cui al comma 1, numero 4), quando la distribuzione ha ad oggetto somme riferibili a più debitori.
3. Tenuto conto della complessità delle attività svolte, il giudice dell'esecuzione può aumentare e ridurre l'ammontare del compenso liquidato a norma del comma 1 in misura non superiore al 60 per cento.	3. Tenuto conto della complessità delle attività svolte, il giudice dell'esecuzione può aumentare l'ammontare del compenso liquidato a norma del comma 1 in misura non superiore al 60 per cento.
4. Al professionista delegato spetta un rimborso forfettario delle spese generali in una misura compresa tra il 5 e il 10 per cento 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.	4. Al professionista delegato spetta un rimborso forfettario delle spese generali in una misura pari al 10 per cento 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.
5. In ogni caso l'ammontare complessivo del compenso e delle spese generali liquidato a norma del presente articolo non può essere superiore al 40 per cento del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione.	5. In ogni caso l'ammontare complessivo del compenso e delle spese generali liquidato a norma del presente articolo non può essere superiore al 40 per cento del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione.
6. In presenza di giustificati motivi sono ammessi acconti sul compenso finale.	6. In presenza di giustificati motivi sono ammessi acconti sul compenso finale.