

## **PROTOCOLLO DI INTESA**

PER LA LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI DEI DELEGATI ALLE  
VENDITE  
IMMOBILIARI

\*\*\*\*\*

TRA

il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Vasto, in persona del  
Presidente *pro tempore*, avv. Vittorio Melone; il Consiglio  
dell'Ordine dei Commercialisti di Vasto, in persona del  
Presidente *pro tempore* dott. Pietrocola; Il Consiglio Notarile  
Chieti Lanciano Vasto in persona del consigliere Guido  
Loiacono per delega del Presidente

e

il Tribunale di Vasto, in persona del Presidente *pro tempore*,  
dott. Bruno Giangiacomo;

e

Il Giudice dell'esecuzione immobiliare *pro tempore*, dott.  
Italo Radoccia

### **PREMESSO CHE**

com'è noto, l'art.179 bis disp. att. cpc. prevede che il  
compenso spettante ai delegati per le operazioni di vendita  
di beni immobili sia determinato ogni triennio con Decreto  
del Ministro della Giustizia. Dopo vari anni di inerzia, sulla  
GU n°45 del 24 febbraio 2016 è stato pubblicato il Decreto  
del Ministro della Giustizia n°227 del 15 ottobre 2015, che  
disciplina compiutamente la materia.

Suddivide l'attività delegata in quattro fasi, in relazione al  
suo svolgimento:

a) dal conferimento dell'incarico fino alla redazione

dell'avviso di vendita;

b) successivamente alla redazione dell'avviso, fino all'aggiudicazione;

c) nel corso della fase di trasferimento della proprietà;

d) nel corso della fase di distribuzione;

-prevede un compenso unitario di fase, uguale per ogni fase ma diversificato in relazione al valore di aggiudicazione o di assegnazione, come segue:

1) €1.000 a fase, se tale valore è pari od inferiore ad €100.000;

2) €1.500 a fase, se tale valore è superiore ad €100.000 e pari od inferiore ad €500.000;

3) €2.000 a fase, se tale valore è superiore ad €500.000;

-prevede, per le fasi a), b) e c), in caso di pluralità di lotti, la possibilità, ricorrendo "giusti motivi", di liquidare il compenso di fase per ciascun lotto;

-prevede, per la fase d) lo stesso meccanismo di liquidazione multipla, in caso di "somme riferibili a più debitori";

-prevede la possibilità di riduzione od aumento del compenso in misura non superiore al 60%, in ragione della complessità dell'attività svolta;

-prevede che il compenso sia maggiorato del 10%, a titolo di rimborso forfettario delle spese generali;

-prevede il rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate, ivi inclusi i costi degli ausiliari;

-pone un limite generale invalicabile, per cui il compenso liquidato, compresa la maggiorazione del 10%, non può superare il 40% del valore di aggiudicazione o di

assegnazione;

-prevede la possibilità di acconti, in presenza di giustificati motivi;

-stabilisce che a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario sia posto esclusivamente il 50% del compenso relativo alla fase c), con le relative spese generali, oltre ad ogni spesa conseguente al trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura). In presenza di giustificati motivi, tale compenso può essere determinato in misura diversa;

-prevede che, in caso di chiusura anticipata la liquidazione avvenga assumendo come parametro il prezzo previsto per l'ultimo esperimento di vendita o, in mancanza, il valore di stima.

Si conviene quanto segue.

In ossequio alle ineludibili esigenze di semplificazione e standardizzazione, le regole di liquidazione vengono separatamente previste per ciascuna fase, in modo da valorizzarne le singole specificità ;

-viene regolamentato il sistema degli acconti; il richiedente ha l'onere di specificare le somme già incamerate a titolo di acconto;

-vengono specificate le regole di liquidazione in caso di chiusura anticipata del processo esecutivo; il professionista ha l'onere di specificare le fasi di cui chiede la liquidazione;

-viene previsto un nuovo modello di richiesta di liquidazione

#### CRITERI DI LIQUIDAZIONE

**FASE A** - dal conferimento dell'incarico fino alla redazione del primo avviso di vendita Il compenso unitario verrà rapportato al prezzo complessivo del prezzo ricavato. Il

compenso per tale fase potrà essere aumentato del 10% per ciascun debitore ulteriore al primo fino al massimo del 60%. La Liquidazione di tale fase dovrà essere richiesta al termine della procedura.

**FASE B** - dalla redazione del primo avviso fino all'aggiudicazione.

Il compenso unitario verrà riconosciuto per ogni gruppo di aggiudicazioni contestuali (a prescindere dal numero dei decreti o dei lotti aggiudicati). Il compenso per tale fase potrà essere aumentato del 10% per ogni avviso di vendita oltre il 4° fino al massimo del 60%. La liquidazione a titolo di acconto potrà essere richiesta dopo l'emissione decreto di trasferimento.

**FASE C** - dall'aggiudicazione al trasferimento di proprietà.

Il compenso è dovuto per ciascun decreto di trasferimento. Il compenso potrà essere aumentato del 10% per ogni cancellazione o trascrizione oltre la quarta fino al massimo del 60%. La liquidazione a titolo di acconto potrà essere richiesta dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

E' liquidata forfettariamente la somma di € 100,00 quale rimborso spese imponibili per spese di trasferta per l'accesso all'Agenzia del Territorio;

**FASE D** - fase distributiva.

Il compenso di fase verrà riconosciuto tante volte quante sono le masse attive da distribuire (la necessità di formazione di masse plurime si ha soltanto in caso di pluralità di esecutati, che non siano però tutti debitori di tutti i creditori partecipanti alla distribuzione. Se tutti costoro sono creditori di tutti gli esecutati, la massa da

distribuire è unica, e non v'è ragione di incrementare il compenso).

Il valore di riferimento sarà quello complessivo del ricavato dalle vendite (vedi premessa), determinato per ogni singola massa.

Non potranno, invece, a tal fine computarsi le somme pervenute nell'attivo distribuibile da vicende diverse dalla vendita (frutti civili del bene pignorato, incameramento dei versamenti da conversione inadempita, etc.), stante il chiaro disposto della norma.

Tale compenso graverà interamente a carico della procedura

**Il compenso totale per le operazioni delegate non potrà superare il 40% delle somme ricavate. Da tale computo è escluso il compenso relativo alla custodia dei beni.**

#### **Custodia**

La liquidazione del compenso relativo alla custodia sarà effettuata per singolo lotto. La liquidazione potrà essere richiesta al momento dell'immissione in possesso dell'aggiudicatario.

Il compenso minimo è pari a € 250,00.

In caso di cessazione dell'incarico prima della vendita, il compenso è ridotto in proporzione all'attività effettivamente svolta.

#### **Modalità di presentazione della richiesta di liquidazione**

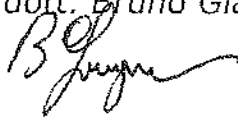
Le richieste di liquidazione dovranno essere presentate telematicamente. L'atto principale sarà costituito dalla richiesta in formato pdf nativo. Allegata alla busta

telematica dovrà essere deposita una cartella compressa contenente il file in formato .xls. I giustificati delle spese dovranno essere inserite nella cartella in un unico file pdf con la denominazione giustificativi di spesa. Dovrà essere deposita, sempre mediante inserimento nella cartella compressa, una nota riepilogativa delle spese in formato .xls. Il professionista ha l'onere di indicare anche il Cap e l'Iva ove previsto dal proprio regime fiscale;

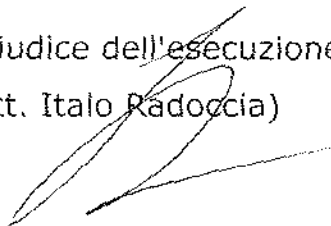
Il professionista, per lotti del valore inferiore a € 7500,00, deve verificare se la vendita sia conveniente, e in caso negativo deve segnalare al GE l'eventuale chiusura della procedura ex art. 164 bis indicando il costo delle cancellazione e di tutte le formalità pregiudizievoli.

Vasto, 21/7/2017

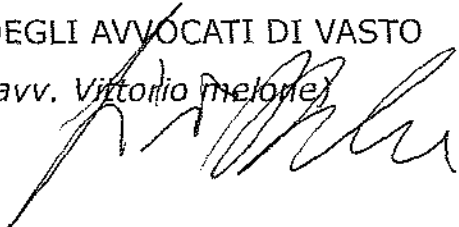
IL PRESIDENTE  
DEL TRIBUNALE DI VASTO  
(dott. Bruno Giangiacomo)



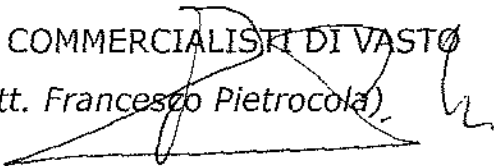
Il Giudice dell'esecuzione immobiliare  
(dott. Italo Radoccia)



IL PRESIDENTE  
DEL CONSIGLIO DELL'ORDINE  
DEGLI AVVOCATI DI VASTO  
(avv. *Victorio Melone*)



IL PRESIDENTE  
DEL CONSIGLIO DELL'ORDINE  
DEI COMMERCIALISTI DI VASTO  
(Dott. *Francesco Pietrocola*)



IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO NOTARILE DI CHIETI  
LANCIANO E VASTO  
(dott. *Guido Loiacono per delega*)

