Ordine dei
Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Torino

PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Fondazione
Piero Piccatti

ORDINE DOTTORI
COMMERCIALISTI
ED ESPERTI CONTABILI
TORINO

Delega delle operazioni di vendita

Una volta esaurita la fase della vendita del bene pignorato, occorre procedere alla redazione del progetto di distribuzione, che il professionista delegato deve formare secondo quanto disposto dall’art. 591 bis, co. 2, n. 12, c.p.c:

«*Il professionista delegato provvede alla formazione del progetto di distribuzione ed alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, provvede ai sensi dell'articolo 596*».

Formazione e approvazione del Progetto di distribuzione

«*…non più tardi di trenta giorni dal versamento del prezzo* (termine pacificamente ritenuto ordinatorio), il giudice dell'esecuzione (o il professionista delegato) *provvede a formare un progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, e lo deposita in cancelleria affinché possa essere consultato dai creditori e dal debitore, fissando l'udienza per la loro audizione*. […]*Tra la comunicazione dell'invito e l'udienza debbono intercorrere almeno dieci giorni*» - Art. 596 c.p.c..

«*Se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, se ne dà atto nel processo verbale e il giudice dell'esecuzione o il professionista delegato a norma dell'articolo 591-bis ordina il pagamento delle singole quote, altrimenti si applica la disposizione dell'art. 512 (risoluzione delle controversie*)» - Art. 598 c.p.c..

Le modalità di predisposizione del Progetto di distribuzione

Esso si compone di due parti:

1) un progetto di graduazione che tenga conto delle cause di prelazione e del tempo degli interventi (che possono essere tempestivi o tardivi), e stabilisca l'ordine progressivo in base al quale devono essere soddisfatti tutti i creditori concorrenti;

2) un progetto di distribuzione nel quale sia specificato l'ammontare delle somme spettanti a ciascuno dei creditori e sia indicato se le stesse sono attribuite immediatamente (ai creditori muniti di titolo esecutivo o i cui crediti siano stati riconosciuti dal debitore), ovvero accantonate in attesa del titolo esecutivo (ai creditori sprovvisti di titolo i cui crediti non siano stati riconosciuti).

Individuazione della massa attiva

La formazione del progetto di distribuzione impone, in primo luogo, di individuare l'attivo della procedura esecutiva che, secondo quanto si ricava dall'art. 509 c.p.c., è costituito:

1) da quanto proviene a titolo di **prezzo** (in caso di vendita) o di **conguaglio** in caso di assegnazione dei beni pignorati;

2) dalla **rendita** o dal **provento** delle cose pignorate: per rendita si intendono i frutti civili (canoni di locazione); per provento il ricavato dalla vendita dei frutti naturali (raccolto dei fondi), cui il vincolo del pignoramento si estende secondo tale pronuncia ex lege;

3) dalle somme acquisite a titolo di **multa**, corrispondente alla cauzione versata dall'aggiudicatario e acquisita in via definitiva alla procedura in caso di inadempimento nel versamento del saldo prezzo;

4) dal **risarcimento del danno** cui l'aggiudicatario inadempiente è condannato ove il ricavato della nuova vendita sia inferiore al prezzo della precedente aggiudicazione unito alla cauzione;

5) dal **quinto dei crediti** (o dalla maggiore somma) versato dal debitore con l'istanza di conversione del pignoramento, nell'ipotesi in cui egli non provveda poi al versamento della somma determinata dal G.E., onde sostituirla, all'esito, ai beni pignorati (art. 495, comma 5, c.p.c.);

6) dalle **somme ricavate dal giudizio di divisione** per la parte di spettanza del debitore esecutato, nel caso in cui la procedura esecutiva abbia avuto ad oggetto beni pignorati per quota indivisa (art. 601 c.p.c.).

Le voci sub 1), 2), 3), 5) e 6) sono somme di denaro effettivamente versate, mentre il risarcimento del danno sub 4) rappresenta, ex art. 177, 2° comma disp. att. c.p.c., un credito che andrà assegnato in sede di distribuzione ad uno o più creditori, secondo la graduazione.

Distribuzione della massa attiva

L’ordine di distribuzione delle somme ricavate dalla vendita è il seguente:

1) anzitutto le spese di giustizia ex art. 2770 c.c.;

2) poi i crediti assistiti da privilegio, secondo il rango di ciascuno di essi, con la precisazione che per i crediti privilegiati non assume rilievo la tempestività o la tardività dell’intervento, purchè avvenga prima dell’approvazione del progetto di distribuzione ex art. 596 c.p.c.;

3) poi, in concorso tra loro sulla massa attiva residua, i crediti privilegiati tempestivi per la parte non assistita dal privilegio, nonché i crediti chirografari, purché tempestivi;

4) infine, se c’è capienza e sempre tra loro in concorso sulla massa attiva residua, i crediti privilegiati tardivi per la parte non assistita dal privilegio, nonché i crediti chirografari tardivi.

In caso di integrale soddisfacimento di tutti costoro, le somme che eventualmente residuino sono restituite al debitore o ai debitori in rapporto a ciascuna massa attiva.

I CREDITI cd. “IN PREDEDUZIONE”: SPESE DI GIUSTIZIA E PRIVILEGIO EX ART. 2770 C.C.

SPESE IN PREDEDUZIONE

Determinato l’attivo ripartibile si può predisporre il progetto di graduazione dei crediti per avviare la fase distributiva vera e propria.

Le “spese di procedura” hanno la priorità sugli altri crediti, dal momento che rappresentano gli oneri sostenuti nell’interesse di tutti i creditori affinché si giunga alla fase liquidativa.

Rientrano in questa categoria:

1. le spese per la stima dell’immobile, compreso l’onorario dell’esperto;
2. le spese di custodia e l’onorario del custode le spese di pubblicità;
3. le imposte collegate agli atti della procedura;

4. le spese sostenute per la manutenzione e conservazione del bene pignorato;

5. le spese e l’onorario del professionista delegato alla vendita, nel caso sia stato nominato;

6. l’onorario del consulente eventualmente nominato per la redazione del progetto di distribuzione;

7. le spese sostenute presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli.

Se tali spese sono state anticipate dal creditore procedente vanno riconosciute allo stesso in prededuzione, con il privilegio di cui all’art. 2770 c.c. Il legislatore attribuisce un privilegio speciale al credito vantato dall'acquirente di un bene immobile, avuto riguardo alle spese che questi ha effettuato per vedere stabilita la liberazione del medesimo immobile dal peso di eventuali ipoteche.

SPESE PER ATTI CONSERVATIVI E DI ESPROPRIAZIONE

Soddisfatti i crediti di cui sopra vanno poi collocati, prima di ogni altro credito anche pignoratizio o ipotecario, i crediti per le spese di giustizia sostenute per atti conservativi o per l'espropriazione di beni immobili nell'interesse comune di tutti i creditori (artt. 2770 e 2777, comma 1, c.c.). Tra queste rientrano:

a) le spese sostenute per l'intimazione dell'atto di precetto

b) le spese sostenute per il primo pignoramento e per eventuali atti successivi, necessari al compimento della vendita forzata, tra cui le spese per il deposito della documentazione ipocatastale ed il compenso del difensore del creditore procedente, come liquidato dal G.E.

c) le spese relative ad atti conservativi del bene, diretti a conservare la garanzia patrimoniale dello stesso, come l'azione surrogatoria (art. 2900 c.c.), la separazione dei beni del defunto da quelli degli eredi (art. 512 c.c.), il giudizio di divisione (art. 713 c.c. e art. 600 c.p.c.), il sequestro conservativo (art. 671 c.p.c.).

d) le spese sostenute dall’Erario per l’ammissione del creditore al gratuito patrocinio, ai sensi dell’art. 135, comma 2, D.P.R. 30 Maggio 2002 n.115

Non rientrano invece nella suddetta categoria in quanto le relative spese non sono sostenute nell’interesse di tutti i creditori ma solo di colui che effettivamente le ha sostenute:

a) i crediti per l’azione revocatoria (art. 2901 c.c.);

b) I crediti per il sequestro giudiziario (art. 670 c.p.c.);

c) le spese dei giudizi di opposizione.

I privilegi immobiliari

Dopo le spese di giustizia, la distribuzione avviene tenendo conto delle "cause legittime di prelazione", ovvero, ai sensi dell'art. 2741 c.c., dei privilegi e delle ipoteche.

In primo luogo devono essere collocati i privilegi speciali immobiliari che preferiti ai crediti ipotecari (art. 2748, comma 2, c.c.).

Art. 2780 c.c - *Quando sul prezzo dello stesso immobile concorrono più crediti privilegiati, la prelazione ha luogo secondo l'ordine seguente:*
1) i crediti per i contributi per bonifica ed opere di miglioramento (art. 2775);
2) i crediti dello Stato per le concessioni di acque (art. 2774);
3) i crediti per i tributi indiretti (art. 2772);
4) i crediti del promissario acquirente per mancata esecuzione dei contratti preliminari (art. 2775bis [2643 nn. 1-4, 2645bis, 2825bis].

L’ESTENSIONE DEI PRIVILEGI IMMOBILIARI

Ai sensi dell’art. 2749 c.c., il privilegio accordato al credito si estende:

- alle spese sostenute dal creditore per l’intervento nella procedura esecutiva (compresi gli onorari di avvocato);
- agli interessi per l’anno in corso alla data del pignoramento e per quelli maturati nell’anno precedente (diversamente per l’ipoteca, in cui si prevedono i due anni anteriori e l’anno in corso). Gli interessi maturati successivamente sono ammessi in privilegio solo nella misura legale e fino alla data della vendita.

La collocazione dei crediti ipotecari

Dopo i privilegi immobiliari trovano collocazione i crediti ipotecari, per i quali il diritto di prelazione è indipendente dalla tipologia dell'ipoteca (legale, giudiziale o volontaria). Essi prendono grado di priorità dal momento della loro iscrizione nei registri immobiliari, in relazione al numero d'ordine dell'iscrizione (art. 2852 c.c.).

Quando sullo stesso immobile sono iscritte più ipoteche, i crediti saranno soddisfatti in base al grado ipotecario di iscrizione di ciascuna di esse. Qualora le ipoteche abbiano il medesimo grado, la distribuzione dovrà essere operata in proporzione dei rispettivi importi (art. 2854 c.c.).

Durata dell’efficacia dell’iscrizione

A norma dell’art. 2847 c.c. l’iscrizione ipotecaria perde efficacia se non viene rinnovata nel termine di venti anni dall’iscrizione sebbene, in pendenza del predetto termine, il creditore ipotecario abbia dato avvio alla procedura esecutiva ovvero sia intervenuto nel processo esecutivo da altri promosso.

L’inefficacia dell’iscrizione ipotecaria non tempestivamente rinnovata nel ventennio opera anche nel caso di mutuo fondiario. Nonostante l’Art. 19 del R.D. n. 546 del 1905 stabilisca che l’iscrizione ipotecaria del creditore fondiario debba essere rinnovata di ufficio dal Conservatore, tale disposizione non esclude la operatività dell’art. 2847 c.c. nelle ipotesi in cui il Conservatore non abbia tempestivamente proceduto a detta rinnovazione.

ESTENSIONE DELLA PRELAZIONE

Oltre al capitale sono garantite da privilegio ipotecario anche le spese accessorie (art. 2855 c.c.). La disposizione in esame estende gli effetti dell'iscrizione anche a: 1) le spese di iscrizione, 2) le spese di rinnovazione, 3) le spese ordinarie occorrenti per l'intervento nel giudizio di esecuzione, 4) gli interessi; in applicazione del principio di accessorietà secondo cui il credito accessorio segue quello principale.

Non sono comprese:

a) le spese relative alla formazione dell’atto costitutivo del credito (es. contratto di concessione di mutuo), salvo patto espresso contrario e autonoma iscrizione;

b) le spese per l’emissione e la registrazione del decreto ingiuntivo o della sentenza (trattasi di spese di accertamento del credito), salvo che vi sia specifica iscrizione per esse;

c) le spese per l’atto da cui sia derivata l’eventuale ipoteca legale (es. compravendita).

Le **spese accessorie** sono da ritenersi assistite dalla causa di prelazione nei limiti del totale iscritto, nel senso che non si aggiungono al totale dell’iscrizione, consentendo di superarlo, ma sono da ritenere in esso incluse (se dunque alcune spese eccedono il totale restano al chirografo).

La collocazione degli **interessi** è limitata alle due annate anteriori e a quella in corso al giorno del pignoramento.

Gli interessi maturati dopo il compimento dell'annata in corso al giorno del pignoramento sono pure collocati nello stesso grado ma soltanto nella misura legale (art. 1284 c.c.) *e* fino alla data della vendita.

La disciplina del credito fondiario

L’attuale disciplina dell’esecuzione per credito fondiario è contenuta nell’art. 41 T.U.B. (Decreto Legislativo 1° settembre 1993 n. 385 recante il Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia).

Co. 4) *Con il provvedimento che dispone la vendita o l'assegnazione, il giudice dell'esecuzione prevede, indicando il termine, che l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5, versino direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 del codice di procedura civile*.

Il versamento diretto del saldo prezzo in favore del creditore fondiario deve essere disposto dal giudice dell’esecuzione con l’ordinanza di vendita.

In mancanza di disposizioni specifiche contenute nell’ordinanza di vendita, l’aggiudicatario potrà legittimamente versare il saldo prezzo sul conto della procedura.

A questo punto il professionista delegato, previa richiesta di precisazione del credito al creditore fondiario, provvederà al versamento in suo favore di quanto dovuto.

Credito fondiario ed altre procedure concorsuali

L’art. 41 del testo Unico sulla legge bancaria prevede la possibilità di iniziare o proseguire l’azione esecutiva basata sul «credito fondiario» solo in presenza di un fallimento e non nel caso di pendenza di altre procedure concorsuali.

In particolare, il privilegio processuale che consente l’applicazione della disciplina del credito fondiario anche in caso di fallimento del debitore, non opera nei confronti del debitore ammesso al concordato preventivo poiché la disposizione dettata dall’art. 168 L.F. non contempla deroghe a differenza dell’Art. 51 L.F.

Anche nel caso di amministrazione straordinaria l’art. 48 del d.l. 8/7/99 esclude l’applicazione del privilegio processuale del credito fondiario per tale procedura.

Collocazione sussidiaria dei crediti privilegiati – art. 2776 c.c.

Co.1) I crediti relativi al trattamento di fine rapporto nonché all'indennità di cui all'art. 2118 c.c. sono collocati sussidiariamente, in caso di infruttuosa esecuzione sui mobili, sul prezzo degli immobili, con preferenza rispetto ai crediti chirografari.

Co.2) Dopo i crediti indicati al primo comma , possono soddisfarsi i crediti per spese funebri, d'infermità e alimenti (art. 2751) e crediti per retribuzioni e provvigioni, crediti dei coltivatori diretti, delle società od enti cooperativi e delle imprese artigiane (art.2751bis), ad eccezione di quelli precedenti, ed i crediti per contributi dovuti a istituti, enti o fondi speciali che gestiscono forme di assicurazione obbligatoria per l'invalidità, la vecchiaia ed i superstiti (art. 2753).

Co.3) I crediti derivanti dall'imposta sul valore aggiunto, dall'imposta sul reddito delle persone fisiche, dall'imposta sul reddito delle società e dall'imposta regionale sulle attività produttive indicati dal primo e terzo comma dell'articolo 2752 sono collocati sussidiariamente. In tutti i casi citati in precedenza (Co.1-2-3) è necessario dimostrare che vi è stata una infruttuosa esecuzione sui mobili al fine della collocazione sussidiaria sul prezzo degli immobili con preferenza rispetto ai crediti chirografari.

Cass. n° 26101/2016 e Sentenza n° 673/1968

Entrambe le sentenze ripropongono il dettato dell'art. 2776 c.c. ai sensi del quale, i crediti indicati nell'art. 2752 c.c., aventi privilegio generale sui beni mobili, nel caso di infruttuosa esecuzione sui di essi, siano collocati sussidiariamente sul prezzo degli immobili con preferenza rispetto ai creditori chirografari – incombe sul creditore, che chiede la collocazione sussidiaria, l'onere di provare di essere rimasto incapiente nell'esecuzione direttamente promossa e di essere stato impossibilitato ad intervenire nelle precedenti esecuzioni perché il suo credito non era ancora certo, liquido ed esigibile, ovvero che **il suo intervento era o sarebbe stato superfluo per l'insufficienza del patrimonio mobiliare del debitore a soddisfare il suo credito anche se privilegiato.**

Collocazione dei creditori chirografari

Dopo la distribuzione ai privilegiati, in caso residuino altre somme, queste vanno attribuite ai creditori chirografari in proporzione dei rispettivi crediti.

Sono creditori chirografari:

a) coloro che non possono vantare alcuna causa di prelazione;

b) i creditori privilegiati o ipotecari per l'eventuale eccedenza rispetto alla somma loro riconosciuta a tale titolo;

c) i creditori privilegiati il cui titolo sia inopponibile al creditore procedente.

Infine, nella distribuzione della somma ricavata (art. 2916 c.c.) non si tiene conto:

a) delle ipoteche anche se giudiziali iscritte dopo il pignoramento;
b) dei privilegi per la cui efficacia è richiesta l'iscrizione se questa è avvenuta dopo il pignoramento;
c) dei privilegi per crediti sorti dopo il pignoramento.

Tra i creditori chirografari occorre verificare chi è intervenuto tempestivamente e chi tardivamente, anteponendo i primi rispetto a questi ultimi. Sono tempestivi gli interventi dei creditori quando il ricorso di cui all’art. 499 c.p.c. sia stato depositato in cancelleria prima dell’autorizzazione alla vendita; ciò che rileva, quindi, è la data di effettiva adozione dell’ordinanza di vendita o di delega, talché l’intervento è tempestivo anche quando avvenuto oltre l’udienza fissata ex art. 569 c.p.c. quando essa sia stata rinviata senza che venissero assunti i provvedimenti inerenti la liquidazione del compendio pignorato (Cass. 18 gennaio 2012, n. 689).

Art. 565 c.p.c. - *I creditori chirografari che intervengono oltre l'udienza indicata nell'articolo 564 co. 2*), ovvero la prima udienza fissata per l’autorizzazione della vendita, *ma prima di quella prevista nell'articolo 596*, ovvero l’udienza per la formazione del progetto di distribuzione, *concorrono alla distribuzione di quella parte della somma ricavata che sopravanza dopo soddisfatti i diritti del creditore pignorante e di quelli intervenuti in precedenza e a norma dell'articolo seguente*.

L’approvazione del Progetto di distribuzione

Art. 598 c.p.c. - *Se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti* (nel senso di una conciliazione tra le parti al fine di risolvere eventuali contestazioni sorte sul progetto e non la predisposizione di un progetto di distribuzione diverso da quello formato dal giudice)*, se ne dà atto nel processo verbale e il giudice dell'esecuzione o il professionista delegato a norma dell'articolo 591-bis ordina il pagamento delle singole quote.*

L’art. 512 c.p.c. disciplina il caso in cui sorgano contestazioni, il giudice dovrà risolverle ai sensi dell'art. 617 del c.p.c. Sino al momento in cui non intervenga la decisione del giudice in merito alle contestazioni sollevate dalle parti, la distribuzione potrà essere sospesa. Inoltre, il giudice dell'esecuzione potrà ordinare il pagamento delle quote anche nel caso in cui abbia respinto le contestazioni sollevate.

La sostituzione esecutiva o sublocazione – art. 511 c.p.c.

I creditori di un creditore avente diritto alla distribuzione possono sostituirsi a questo solo quando risultano titolari di un credito certo, liquido ed esigibile, mentre non occorre che abbiano un titolo esecutivo nei confronti del proprio debitore.

Essi devono proporre la domanda a norma dell'articolo 499, secondo comma [c.c. 2900].

Il giudice dell'esecuzione provvede alla distribuzione, anche nei loro confronti, ma le contestazioni relative alle loro domande non possono ritardare la distribuzione tra gli altri creditori concorrenti.

Fallimento ed Esecuzione immobiliare preesistente

Come noto, l'art. 51 L.F. pone il divieto all'inizio e alla prosecuzione delle azioni esecutive dopo la pronuncia dichiarativa di fallimento. L'eccezion più rilevante a tale divieto si rinviene in favore degli istituti di credito per ottenere il soddisfacimento deli crediti nascenti da contratti di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 T.U.B. (D. Lgs. n. 385/1993) che al 2° comma recita quanto segue: «*l'azione esecutiva sui beni ipotecati a garanzia di finanziamenti fondiari può essere iniziata o proseguita dalla banca anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore. Il curatore ha la facoltà di intervenire nell'esecuzione. La somma ricavata dall'esecuzione, eccedente la quota che in sede di riparto risulta spettante alla banca, viene attribuita al fallimento*».

Non è pertanto un «privilegio di credito», che importa una modificazione del diritto sostanziale, capace di attribuire al titolare un trattamento preferenziale, nei confronti degli altri creditori ma è un privilegio di riscossione e consente una maggiore tempestività di riscossione del credito tutelato.

Sentenza n° 23482-2018 della Corte di Cassazione

A) Per ottenere l’attribuzione delle somme ricavate dalla vendita, il creditore fondiario dovrà documentare al giudice dell’esecuzione di aver proposta l’istanza di ammissione al passivo del fallimento e di avere ottenuto un provvedimento favorevole degli organi della procedura, anche se non definitivo;

B) Per ottenere la graduazione di eventuali crediti di massa maturati in sede fallimentare a preferenza di quello fondiario, e quindi l’attribuzione delle relative somme, con decurtazione dell’importo attribuito all’istituto procedente, il curatore dovrà costituirsi nel processo esecutivo e documentare l’avvenuta emissione da parte degli organi della procedura fallimentare di formali provvedimenti che direttamente o quanto meno indirettamente, ma inequivocabilmente dispongono la suddetta graduazione.

La distribuzione così operata dal giudice dell’esecuzione ha comunque carattere provvisorio e può stabilizzarsi e può stabilizzarsi solo all’esito degli accertamenti definitivi operati in sede fallimentare, legittimando in tal caso il curatore ad ottenere la restituzione delle somme eventualmente riscosse in eccedenza.

Sentenza n° 226- sub 1/2016 Ruolo Fall. del Tribunale di Milano

Fondamento del reclamo del ricorrente:

Non si può quantificare il compenso del curatore sulla base dell'attivo ricavato dalla vendita in sede esecutiva immobiliare e lo stesso non deve gravare sulla massa immobiliare in quanto la curatela non avrebbe svolto alcun atto volto alla conservazione, amministrazione e/o liquidazione del bene ipotecato.

Decisione

Il creditore fondiario che procede all'esecuzione individuale in pendenza del fallimento deve partecipare al pagamento di una quota del compenso del curatore.

Motivazione: ove il creditore fondiario ricevesse la somma di spettanza ricavata dall'esecuzione individuale senza essere gravato in proporzione anche delle spese in prededuzione collegate strettamente all'immobile, tali poste sarebbero illegittimamente accollate solo agli altri creditori, in violazione della par condicio creditorum.

Spese prededucibili Sentenza 23482-2018 e sentenza n°226

Secondo quanto stabilito nella sentenza n° 226 – sub 1/2016 Ruolo Fall. del Tribunale di Milano e nella sentenza n°23482-2018 della Corte Suprema di Cassazione:

- Il fallimento, nelle more della procedura esecutiva individuale, deve sostenere delle spese immediate ed improcrastinabili per il pagamento dei crediti prededucibili quali, lo stimatore dei beni, il legale della procedura nei vari giudizi instaurati, il commercialista, l'acconto del compenso al curatore, l'importo dell'ICI pagata dal curatore, gli oneri condominiali sostenuti per lo stesso immobile, i compensi spettanti alla curatela fallimentare.

COMPENSO PER LE ATTIVITA' ORDINARIE DI CUSTODIA DEI BENI IMMOBILI – ART. 2 D. 80/2009

Secondo quanto stabilito dall'Art. 2 del Decreto n° 80 del 15/05/2009, al custode di beni immobili spetta un compenso a percentuale calcolato per scaglioni sul valore di aggiudicazione o di assegnazione di ciascun lotto immobiliare:

Fino a € 25.000,00	3%
Da € 25.000,01 a €100.000,00	1%
Da € 100.000,01 a € 200.000,00	0,8%
Da € 200.000,01 a € 300.000,00	0,7%
Da € 300.000,01 a € 500.000,00	0,5%
Da € 500.000,01 e oltre	0,3%

E' comunque dovuto un compenso non inferiore ad € 250,00.
Tale compenso è dovuto per lo svolgimento delle attività di ordinaria amministrazioni quali, a titolo esemplificativo: accessi presso l'ufficio giudiziario per il conferimento dell'incarico e la consultazione del fascicolo, verifica dello stato di conservazione ed occupazione del bene, quantificazione delle spese condominiali relative all'ultimo biennio, invio agli interessati della perizia di stima.
Il compenso può essere aumentato fino al 20% nei casi di eccezionale difficoltà nello svolgimento dell'incarico. Inoltre al custode vengono rimborsate, in ragione del 10%, le spese generali di organizzazione e studio, corrispondenza, viaggi e comunicazioni.

COMPENSO PER LE ATTIVITA' STRAORDINARIE DI CUSTODIA DEI BENI IMMOBILI – ART. 3 D. 80/2009

Secondo quanto stabilito dall'Art. 3 del Decreto n° 80 del 15/05/2009, per le attività di riscossione dei canoni di locazione ovvero di altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile, di rinnovo, disdetta e stipula dei contratti di godimento dei beni, al custode spetta un compenso aggiuntivo calcolato per scaglioni sull'ammontare delle somme incassate:

Fino a € 5.000,00	4%
Oltre € 5.000,00	3%

Inoltre, spetta al custode una maggiorazione variabile tra il 5% e il 20% per le seguenti attività:

a) Azione per la convalida della licenza o dello sfratto per finita locazione o per morosità e promozione di ogni altra azione, anche esecutiva, occorrente per conseguire la disponibilità del bene;
b) Partecipazione alle assemblee condominiali;
c) Interventi di manutenzione ordinaria e 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.

COMPENSO PER IL DELEGATO PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI – DM 227/15

Fasi / Valore	fino a € 100.000	oltre € 100.000 e fino a € 500.000	oltre € 500.000
Attività preliminari:	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00
Aggiudicazione/assegnazione:	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00
Trasferimento proprietà:	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00
Distribuzione:	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00

- Al professionista delegato spetta un rimborso forfettario delle spese generali in misura pari al 10 % dell'importo del compenso;
- L'ammontare complessivo del compenso e delle spese generali non può essere superiore al 40 % del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione;
- Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario 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.
- Se il processo esecutivo è definito senza che il bene sia stato aggiudicato o assegnato, per la liquidazione del compenso si tiene conto del prezzo previsto per l'ultimo esperimento di vendita o del valore di stima.

Ordine dei
Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Torino

Grazie per l'attenzione

Fondazione
Piero Piccatti

ORDINE DOTTORI
COMMERCIALISTI
ED ESPERTI CONTABILI
TORINO