



TAVOLO di STUDIO
sulle **ESECUZIONI IMMOBILIARI**

STUDIO dei COSTI delle PROCEDURE ESECUTIVE INDIVIDUALI

Autori:

Simone Luchini

*(coordinatore del gruppo
di lavoro)*

Laura Pelucchi *(La Scala
Studio Legale)*

Matteo Mauro *(La Scala
Studio Legale)*

Claudia Modesto *(La
Scala Studio Legale)*

Roberta Pisano *(La Scala
Studio Legale)*

Loredana Sarmente
(I.V.G Arezzo e Siena)

Ilenia Antonica *(Oxanet.it
S.p.A.)*

Frontis NPL S.p.A

REPORT INTEGRALE – GIUGNO 2016

A CURA DELL'ASSOCIAZIONE T6

Per favore citare questo studio come:

“T6 (2016), «Studio dei costi delle procedure esecutive individuali», Associazione Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Immobiliari (T.S.E.I.), n. 2-16, 22 giugno 2016”

STUDIO dei COSTI delle PROCEDURE ESECUTIVE INDIVIDUALI

A CURA DELL'ASSOCIAZIONE T6
"TAVOLO DI STUDIO SULLE ESECUZIONI IMMOBILIARI"

Giugno 2016

Autori:

Simone Luchini (Coordinatore del gruppo di lavoro)
Laura Pelucchi (La Scala Studio Legale)
Matteo Mauro (La Scala Studio Legale)
Claudia Modesto (La Scala Studio Legale)
Roberta Pisano (La Scala Studio Legale)
Loredana Sarmente (Vice Direttore I.V.G. per i Tribunali di Arezzo e Siena)
Ilenia Antonica (Responsabile Oxanet.it S.p.a.)
Frontis NPL S.p.A.

© Associazione T6 - Aprile 2016. E' possibile copiare, riprodurre, scaricare o stampare il contenuto del presente materiale per uso solo personale, istituzionale, culturale o senza finalità di lucro, potendo includere estratti, contenuti e dati sui propri documenti, presentazioni, blogs, siti web, materiali formativi, a condizione che sia sempre correttamente ed integralmente riportata la fonte Associazione T6 come proprietaria del documento. Ogni altra richiesta di autorizzazione per utilizzo pubblico o commerciale, integrale o parziale, del presente materiale, ed eventuali diritti di traduzione dovrà essere indirizzata a segreteria@osservatori6.it.

AVVERTENZE: la presente edizione completa, che riunisce la prima parte generale e la seconda di approfondimento, innova, integra e sostituisce la prima versione del mese di aprile 2016. A seguito di attente verifiche e revisioni si è provveduto a correggere anche alcuni refusi numerici sugli importi dovuti ad una diversa contabilizzazione degli stessi, che comunque non comportano una variazione significativa dei dati di sintesi.

ABSTRACT DI PROGETTO

Si vogliono schematizzare quanto più possibile tutti i costi relativi all'avvio ed alla gestione di una procedura esecutiva immobiliare, ipotizzando la sua delega a professionista (ormai di fatto obbligatoria) e la nomina del custode (non obbligatoria ma abbastanza diffusa ovunque). Lo studio proverà a clusterizzare, aggregandole poi per macro-categorie, tutte le attività, dai primi adempimenti a carico del creditore procedente (ispezioni ipotecarie, redazione dell'atto di pignoramento, etc.) all'incasso ed alla distribuzione del ricavato dalla vendita, passando per le spese che dovrà sostenere l'aggiudicatario sul trasferimento dell'immobile, tenendo conto di ogni tipologia di spesa (bolli, imposte, contributi, oneri professionali, visure, diritti di segreteria, etc.).

SCOPO

Definire il costo del compenso di ogni figura professionale coinvolta, fase per fase, indicando le spese per il creditore (e quindi per il debitore) ed anche, in caso di aggiudicazione, quelle per l'aggiudicatario. Si potrà poi simulare il costo medio di ogni esperimento d'asta ed il peso proporzionale tra i costi di procedura (fissi e variabili), l'importo del credito, l'importo effettivamente recuperato, etc. provando a rispondere ad alcune domande utili a ragionare su eventuali proposte tese a migliorare l'efficienza delle espropriazioni immobiliari.

BENEFICI

Contribuire ad approfondire la conoscenza dell'esecuzione immobiliare dal lato dei suoi costi, fornire strumenti utili a tutti i soggetti interessati (tra cui il debitore stesso) per la valutazione consapevole di un contenzioso addirittura prima di avviare la procedura di espropriazione forzata, facilitandone anche eventuali composizioni transattive, permettendo una migliore stima del valore delle garanzie sottese ai crediti grazie al dettaglio dei costi necessari per la loro eventuale escussione legale.

METODO DI INDAGINE

Tramite analisi documentale, ricerche su internet, coinvolgimento di avvocati, notai e commercialisti e soprattutto custodi giudiziari e delegati alla vendita si è provveduto a suddividere le innumerevoli attività, anche di dettaglio, in macro-categorie, specificando di ognuna le attività principali, gli attori coinvolti, il costo dei professionisti e quello delle imposte o contributi, chi sostiene le spese indicate, se queste godono o meno di privilegio in sede di riparto, etc.

LIMITI

Si sono riscontrate notevoli divergenze a livello di prassi e consuetudini che variano da tribunale a tribunale, per quanto riguarda il pagamento dei compensi e la gestione delle spese della procedura. Non si è voluto, a questo livello di approfondimento e come primo studio del genere, approfondire né segnalare eventuali differenze, ma si è cercato per quanto possibile di semplificare e schematizzare. Il risultato di tutta l'analisi, dal lato quantitativo, sarà comunque un valore medio o mediano, che tende a non considerare eventuali eccessi. Ma è importante la riflessione che induce relativamente alla difficoltà di trovarsi a gestire, a livello nazionale, costi che possono variare anche sensibilmente proprio per le diverse modalità di calcolo nonostante i medesimi decreti ministeriali e le stesse previsioni normative. Infine, come vedremo nelle analisi di dettaglio, e relativamente ai costi pubblicitari, si assiste a variazioni significative anche molto rilevanti da tribunale a tribunale (dato che i calcoli si basano su singole convenzioni stipulate tra vari gestori di pubblicità telematica autorizzati ed i tribunali o anche tra questi e le singole testate giornalistiche o le loro concessionarie pubblicitarie), e pertanto anche in questo caso si è provveduto ad indicare dei costi medi, specificando però, negli approfondimenti, le diverse modalità di calcolo o di gestione delle stesse.

SUDDIVISIONE DELLO STUDIO

La prima parte vuole introdurre l'argomento, precisare le difficoltà incontrate, spiegare la metodologia di approccio al problema, e presentare già i risultati finali, cioè una suddivisione dei costi totali che si possono verosimilmente sostenere per una esecuzione immobiliare tipica, senza particolari complicazioni, problemi, opposizioni, etc. Con la seconda parte invece si fornirà quel dettaglio delle singole voci di costo che hanno portato ad avere questi risultati, spiegando come sono state calcolate, in base a quali previsioni normative, quali sono le possibili variazioni applicabili in aumento o in diminuzione, eventuali anomalie o forzature che purtroppo a volte sono state notate.

RISULTATI

Se i risultati non possono essere considerati uniformi a livello nazionale, ma si assiste a differenze di rilievo tra tribunale e tribunale, si può comunque rilevare che ogni singola procedura esecutiva ha dei costi di avvio e prosecuzione decisamente rilevanti, che possono incidere anche fino al 25% del prezzo ricavato in asta. Pur essendo la maggioranza dei costi percentualizzati sul valore di vendita, si hanno comunque dei compensi minimi ed una serie di costi fissi, per bolli, diritti di segreteria, notifiche, etc. che rappresentano un grave handicap per procedure con immobile aggiudicato a meno di 100.000 euro. Inoltre, si nota anche un enorme dispendio di risorse economiche derivante dall'alto numero di esperimenti di vendita necessari a far incontrare domanda ed offerta. Da notare che non c'è neanche molta chiarezza, a livello di previsione normativa, sulla tipologia, il numero e l'importo massimo delle spese vive da richiedere a rimborso da parte delle singole professionalità, che può, in certi casi, portare anche a pratiche troppo differenziate e discrezionali pur in presenza della necessaria autorizzazione del giudice dell'esecuzione al pagamento delle competenze richieste. Molta discrezionalità, peraltro prevista dalla normativa, si nota anche nel sistema di calcolo basato su tabelle con importi minimi e massimi, e nella possibilità di aumentare o diminuire il compenso in presenza di particolare complessità o semplicità.

CONCLUSIONI

Premettiamo che, pur apprezzando lo sforzo di semplificazione profuso con l'emanazione del recentissimo D.M. n. 227/2015, che facilita molto (come già anche il D.M. 55/2014 relativo al calcolo del compenso del legale del creditore) il calcolo del compenso del professionista di riferimento, va notato che, almeno per fasce di prezzo inferiori ai 100.000 euro, i costi per la delega delle operazioni di vendita crescono rispetto alla modalità precedente.

Ciò premesso, sarebbe almeno auspicabile che si provvedesse in prima battuta ad uniformare la modalità di calcolo dei compensi definendo soprattutto la tipologia di rimborsi spese proprio per evitare troppa discrezionalità, e per permettere alle parti "interessate" (creditore e debitore) di poterle conoscere in partenza, calcolandole in ogni momento della procedura (in quanto si basano su leggi e regolamenti, e dovrebbero essere non interpretabili), e soprattutto potendo facilmente verificarle all'atto della presentazione delle note di liquidazione dagli aventi diritto.

In seconda battuta sarebbe utile un ripensamento di tali compensi, non necessariamente per abbassarli, quanto per valutare eventuali risparmi che potrebbero derivare sia da modifiche normative (abolizione di certi obblighi procedurali, o limitazioni della eccessiva discrezionalità, imponendo magari maggiori regole, o sfruttando economie di scala) sia dalla diffusione di una maggiore cultura tecnologica, evitando comportamenti poco virtuosi (per esempio, l'eccesso di notifiche ai soggetti a cui non è obbligatorio, oppure evitando l'uso della notifica indiscriminata anche in caso di semplici comunicazioni, evitando di richiedere bolli e diritti di segreteria su semplici verbali ed atti processuali, etc.), oppure infine ricorrendo a strumenti innovativi proprio per ridurre il costo di quelli tradizionali (come dovrebbe avvenire per esempio con la pubblicità una volta che partirà il portale unico delle vendite). Infatti la complessità nel gestire tali procedure non ci deve far pensare ad una banale riduzione del compenso del professionista, che si trova a gestire molto spesso situazioni difficili, complesse e dalla lenta ed incerta soluzione, con pagamenti a volte molto distanti dal momento in cui il servizio è stato erogato. Ma ben si può provare, con semplici interventi, ad efficientare lo scorrere delle procedure, così che le professionalità coinvolte siano facilitate nello svolgimento dei loro compiti, e possano ragionevolmente sperare di abbreviare anche i tempi di riscossione del dovuto compenso.

Infine, sarebbe importante, per un principio di trasparenza e di controllo preventivo diffuso, introdurre un meccanismo che prevedesse l'invio obbligatorio della richiesta di pagamento della parcella da parte dei vari soggetti professionali/ausiliari del giudice non solo al giudice dell'esecuzione, ma anche al creditore ed al debitore, senza aggravio di costi (PEC ed e-mail). Questo per un semplice motivo di etica professionale, perché alla fine i soggetti che dovranno sostenere l'onere economico di tale costo sono creditore e debitore: è corretto che possano effettuare un controllo formale delle spettanze prima che queste siano effettivamente saldate, godendo di un congruo lasso di tempo a disposizione per far arrivare le proprie osservazioni al giudice che comunque non può essere assolutamente vincolato ad una eventuale opinione contraria di una delle parti citate (creditore e debitore).

A questa necessità si lega l'ovvia richiesta di predisporre delle note di liquidazione dettagliate al massimo, evitando di aggregare voci anche omogenee ma indicando sempre le singole attività e soprattutto le singole voci di rimborso spese non forfetarie.

PRIMA PARTE – INTRODUZIONE

[1] INTRODUZIONE E STRUTTURA

Ogni procedura esecutiva ha dei passaggi ben precisi, chiaramente e rigidamente indicati dalla norma: si inizia dalla richiesta del creditore fatta al debitore di ottemperare al suo debito (precetto), passando per l'apposizione di un vincolo di indisponibilità al bene immobile posto a garanzia del credito non riscosso (pignoramento) e giungendo alla richiesta rivolta al giudice di procedere con la vendita forzata (istanza di vendita), per poi arrivare alle varie operazioni di vendita indicate dal giudice quando pronuncia l'ordinanza di vendita. E già per arrivare a questo punto, il creditore anticipa dei costi (bolli, contributi unificati, visure e certificazioni, compenso del perito e quello per l'attività del legale incaricato), che gli saranno poi restituiti dopo qualche tempo (a volte anche anni), solo in caso di vendita dell'immobile e solo se questo prezzo sarà capiente. Dopo la richiesta del creditore di voler vendere l'immobile (istanza di vendita) si ha la nomina dell'esperto, con richiesta di anticipo di una serie di voci di costo quali l'onorario del perito stimatore (ricordiamo che sino all'entrata in vigore della L. n. 132/2015 il compenso dello stimatore era interamente saldato dopo la consegna dell'elaborato mentre adesso è previsto solo un anticipo), l'acconto sul compenso del delegato alla vendita, e, quando nominato, anche su quello del custode giudiziario. Inoltre, per poter procedere alle fasi successive, al creditore è anche richiesto di saldare in anticipo l'intera spesa relativa alla pubblicità degli avvisi di vendita, come previsto dal novellato art. 490 c.p.c., sia per quella obbligatoria (pubblicità telematica sui siti Internet autorizzati e sul "Portale delle vendite pubbliche", non ancora attivato) sia per quella facoltativa (su carta stampata o con altre modalità commerciali).

Proprio per la notevole difficoltà di tracciare le diverse prassi, come meglio spiegheremo nella seconda parte dello studio, in uso nei vari tribunali, e tenendo conto delle quasi infinite combinazioni che possono emergere dalle diverse casistiche, abbiamo deciso almeno noi di standardizzare lo studio, e utilizzare una simulazione ipotizzando una situazione molto comune, un credito (mutuo ipotecario fondiario) erogato pari a 100.000 euro, di cui 85.000 sono quelli ad oggi ancora da rimborsare, garantiti da un immobile valutato 125.000 euro dal perito del tribunale, immobile in comproprietà tra marito e moglie, con sole altre due iscrizioni ipotecarie (oltre all'ipoteca volontaria a garanzia del mutuo), che viene venduto, come da stime di mercato, al terzo ribasso d'asta (5 esperimenti con la precedente normativa), e di facile liberazione. Per maggiori dettagli sulle "assumptions" si rimanda allo schema allegato (sub A). Per esempio, fino al recentissimo D.M. n. 227/2015, ogni singolo verbale incideva sul compenso finale, la presenza di più creditori incide comunque (anche in maniera non trascurabile) sul costo delle notifiche, il debitore esecutato può essere collaborativo o mettere in atto comportamenti ostruzionistici che necessariamente fanno lievitare i costi, etc. Non solo, ma ci sono anche delle situazioni in cui è necessario interrompere l'esecuzione per portare avanti un giudizio di divisione oppure una parte presenta una opposizione, che fa aumentare non solo i tempi di definizione, ma soprattutto i costi a carico del precedente. Per questo è fondamentale semplificare al massimo le casistiche possibili al fine di riuscire a comunicare al meglio i risultati che sono emersi, e che potrebbero non essere così immediati.

Abbiamo infatti deciso di impostare questo studio proprio partendo dalla qualificazione e quantificazione dei costi relativi ai compensi del legale del creditore, che si trova a dover sostenere tutti i primi adempimenti burocratici del caso, seguendo comunque tutta la procedura fino alla distribuzione del ricavato dalla vendita (quando questa avviene). Si

analizzerà poi la tipica parcella di un perito stimatore, tenendo conto soprattutto della nuova modalità di calcolo del suo compenso (che si basa attualmente sul valore di vendita e non su quello di perizia). Un'altra sezione riguarderà la figura del delegato alla vendita, che potrà assommare, in certi casi, anche il ruolo di custode. Questi professionisti dovranno poi incaricarsi della gestione degli adempimenti pubblicitari, in base alle disposizioni del giudice, e pertanto lo studio dei costi relativi alla pubblicità rappresenta il focus di uno specifico capitolo. Merita poi un accenno anche la stima dei costi che il nostro ipotetico aggiudicatario si troverà a sostenere per diventare proprietario del bene subastato, ricordando però che anche qua le prassi da tribunale a tribunale variano molto e certe voci di spesa possono essere di diversa attribuzione, calcolate puntualmente a consuntivo – e quindi incerte prima della loro effettuazione – oppure stimate a forfait in base a convenzioni (es. il costo per le cancellazioni delle pregiudizievoli).

Questo studio puntuale mira infatti a quantificare i costi medi relativi alla vendita forzata di un tipico immobile abitativo finanziato come accennato sopra e meglio descritto nell'allegato A. Fa riflettere il fatto che per recuperare un credito da 85.000 euro si debbano sostenere spese pari a oltre 20.000 euro, non solo, ma che, a seguito del malfunzionamento di qualche meccanismo, o anche del difficile momento di mercato, nonché di svariate altre ragioni che non saranno affrontate in questa sede, si riesca a ricavare dalla vendita un valore ben inferiore a quello stimato inizialmente dal perito. La somma di questi due fattori crea un effetto decisamente negativo sul ricavato netto della vendita, abbattendolo di percentuali rilevanti. Pertanto, il creditore concluderà la sua attività di recupero dopo un certo numero di anni, con una perdita secca di oltre il 50% del credito. Ma il danno non è solo quello del creditore: allo stesso modo in cui questi non riesce a rientrare della somma vantata, anche il debitore, non riuscendo nella maggior parte dei casi non solo a incassare qualcosa per sé come residuo della vendita, ma nemmeno a ripagare il suo debito, subirà un pregiudizio. Infatti in quest'ultima (purtroppo frequente) eventualità rimarrà segnalato in Centrale Rischi di Banca d'Italia per la cifra ancora dovuta al creditore, ed il suo calvario non sarà terminato nemmeno con la vendita (ed il rilascio) della casa. Non sta a noi, in questa sede, giudicare nel merito. Il nostro scopo è studiare, comprendere, schematizzare, e provare a spiegare l'esistente. Per le nostre analisi ci siamo basati su dati verificabili, documentati, ed attendibili. Abbiamo purtroppo dovuto semplificare, armonizzare, astrarre e pertanto i risultati potranno essere diversi se confrontati con quelli di ogni singolo tribunale. La nostra ricerca è infatti frutto di necessarie generalizzazioni che però riescono, nel loro complesso e relativamente a tutte le voci di una esecuzione, ad essere utili per comprendere meglio l'importanza di quanto sosteniamo.

[2] PREMESSA

A seguito delle importanti modifiche normative che hanno introdotto l'istituto della delega prima ai notai (L. n. 302/1998), poi ad avvocati e commercialisti (L. n. 80/2005) e da ultimo l'hanno di fatto resa obbligatoria (L. n. 132/2015), si è assistito sempre più spesso, grazie anche ai positivi risultati ottenuti, al ricorso a questa forma di "degiurisdizionalizzazione" del sistema delle esecuzioni forzate immobiliari.

La delega al professionista, nelle sue varie modalità (da tribunale a tribunale si assiste - o comunque si assisteva - a diversi livelli di delega: ad un solo professionista, parzialmente al professionista con alcune fasi mantenute in cancelleria, suddivisa tra più professionisti in base alle diverse operazioni di vendita), se da un lato è stata sicuramente una esperienza di successo, dall'altro ha comunque spostato una serie di costi dal tribunale al creditore precedente. Questo ha comportato, a fronte di un maggior numero di esecuzioni portate a conclusione e di una crescita del numero di aste aggiudicate (con una significativa riduzione dei tempi), anche un aumento dei costi generali di esecuzione, raggruppabili, come vedremo in seguito, in alcune categorie principali.

Per i non addetti ai lavori, si ricorda anche quale è, a grandi linee, il filo logico che lega l'interesse del creditore a quello del debitore esecutato, che sostiene, indirettamente, il costo dell'intera procedura: infatti il creditore che avvia l'esecuzione per recuperare un suo credito ormai in contenzioso deve anticipare una serie di costi (la cui analisi costituisce l'oggetto di questo studio, che sarà poi dettagliato fase per fase nella successiva seconda parte) potendo poi recuperarli sul ricavato della vendita quando, e se, l'immobile subastato viene aggiudicato o assegnato. Il meccanismo per cui il creditore precedente può detrarre le spese sostenute dalla cifra destinata a soddisfare tutti i creditori prima della sua distribuzione è il fatto che tali spese sono considerate spese "privilegiate" ex art. 2770 c.c. (in quanto spese relative alla procedura); purtroppo l'importo complessivo di queste spese, "decurtato" dal ricavato lordo della vendita, diminuisce spesso in maniera consistente il ricavato netto (soprattutto per prezzi di aggiudicazione inferiori ai 100.000 euro). Non solo, ma spesso a rivalersi sul ricavato non c'è solo un creditore, ma molti, ognuno con diverse tipologie di credito. Una volta ripagati tutti i creditori aventi diritto (in base a rigide previsioni normative che stabiliscono l'esatta "graduazione" dei crediti), l'eventuale eccedenza viene restituita al debitore. Per questo motivo maggiori sono le spese che gravano sul ricavato della vendita, minore sarà l'eccedenza da restituire, o, come purtroppo ormai troppo spesso succede, maggiore sarà il debito residuo a carico del debitore, perché con la vendita dopo varie aste deserte e dopo aver ripagato tutti i costi della procedura, alcuni creditori rimarranno insoddisfatti e continueranno a vantare crediti verso il debitore subastato. E se anche il ricavato della vendita fosse sufficiente a rimborsare quanto dovuto, il creditore non provvederà a cancellare il nominativo del debitore dalla Centrale Rischio finché le somme a lui spettanti non saranno materialmente nella sua disponibilità: e purtroppo per incassare tali somme possono passare anche molti mesi, creando pertanto ulteriore pregiudizio al debitore.

Non a caso si ricorda che molti tribunali pubblicano sui loro siti un utile vademecum intitolato "avvertenze per il debitore" che riporta il suggerimento di trovare un accordo quanto prima possibile con il creditore piuttosto che continuare con l'esecuzione dell'immobile, perché

questa ha un costo non trascurabile che aumenta col tempo e con il coinvolgimento dei professionisti¹.

Da ultimo si fa presente la necessità di una attenta valutazione dei costi necessari alla prosecuzione della procedura anche da parte del giudice per verificare se l'espropriazione sia idonea a "conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori" in base al recente art. 164bis disp. att. c.p.c.

¹ Riportiamo testualmente un estratto da documenti reperiti presso molti tribunali tra cui quelli di Rieti, Vibo Valentia, Locri, Palmi, Firenze (quest'ultimo simile nel concetto ma leggermente diverso nella formulazione delle frasi) dal titolo "Avvertenze per il debitore": *"E' però necessario AGIRE IL PIÙ PRESTO POSSIBILE: PIU' PASSA IL TEMPO E PIU' AUMENTANO LE SPESE. Sono infatti a vostro carico anche le spese di procedura e degli avvocati dei creditori, e queste aumentano via via nel tempo: è pertanto Vostro interesse fermare la procedura quanto prima. Ad esempio, se riuscite a trovare un accordo prima che il perito faccia la perizia, risparmierete il suo compenso (che può arrivare anche al 3% del valore del Vostro immobile); se evitate di far fissare la vendita, risparmierete le spese di pubblicità, che possono giungere anche a euro 1.500 e più per ogni udienza di vendita fissata, oltre agli onorari degli avvocati e quello del custode (il custode viene pagato sempre di più man mano che si avvicina la vendita)".*

[3] SCOPO DELL'ANALISI

Questo studio vuole provare a fare il punto della situazione ad oggi, ad oltre 10 anni dalle riforme (che hanno introdotto, oltre alla delega, anche la pubblicità obbligatoria sui siti internet e quella facoltativa su quotidiani), cercando semplicemente di codificare le voci di spesa, sia seguendo l'ordine logico e cronologico delle fasi dell'esecuzione immobiliare, sia raggruppandole per centro di costo. L'importanza della conoscenza di tali voci, soprattutto quando si vanno ad analizzare nel loro insieme, e soprattutto in rapporto al valore del credito garantito dall'ipoteca sull'immobile, al valore di quest'ultimo, ed al ricavato dalla vendita in asta, è fondamentale per aumentare la consapevolezza del fenomeno nella sua interezza, per garantire un adeguato livello di trasparenza e per stimolare delle riflessioni qualora si riscontrassero delle aree di miglioramento. Una volta codificate e tracciate tutte le possibili voci di costo relative ad una tipica procedura espropriativa immobiliare si vuole anche, con ulteriori e futuri studi, provare a comparare i costi specifici dei singoli tribunali, che variano non solo nella modalità di calcolo dei compensi, ma a volte anche nell'attribuzione o meno di certe voci o nella ripartizione delle spese (il caso più tipico ed evidente sono le spese a carico dell'aggiudicatario, comunque oggetto di un singolo paragrafo anche in questo studio, nella sua seconda parte).

Si parla molto di interventi di modifica delle procedure giudiziarie per il recupero del credito, e tanto dobbiamo ammettere è stato fatto negli ultimi 10 anni, non ultima la L. n. 132/2015, ma c'è ancora spazio per ulteriori interventi, tra cui, ci auspichiamo, anche la standardizzazione di molte prassi, soprattutto quelle che impattano sui costi che ci apprestiamo a presentare in questo studio. Premesso che l'importo di tali costi, soprattutto su crediti inferiori ai 100.000 euro, relativi ad immobili che normalmente si vendono a cifre addirittura inferiori, è comunque percentualmente rilevante e penalizzante, è importante almeno rendere tali costi trasparenti, conosciuti, chiari e omogenei, a vantaggio di tutti gli operatori del settore, eliminando o limitando per quanto possibile ogni possibile opacità, discrezionalità e soggettività.

Un altro scopo, secondario, è quello di fornire uno strumento di analisi su quelli che possono essere i costi delle procedure relativamente ai diversi stadi, temporali e progressivi, in cui questa venisse interrotta, per esempio per rinuncia del creditore a seguito di accordo transattivo, per annullamento disposto dal giudice (non ultimo a seguito della cosiddetta "infruttuosità dell'esecuzione" introdotta dalla L. n. 162/2014), o altro. È importante capire che il lavoro dei professionisti incaricati deve essere remunerato indipendentemente dall'esito della vendita, e pertanto, qualora una procedura fosse dichiarata estinta senza vendere l'immobile, e quindi senza incasso, si avranno sì delle riduzioni sui compensi dei professionisti, ma il creditore dovrà comunque sostenere dei costi, che andranno ad impattare sul valore di una eventuale transazione o composizione bonaria del contenzioso, e che rimarranno a carico del creditore in caso di estinzione della procedura. Anche al fine di aiutare il debitore esecutato, che si trovasse a dover decidere come comportarsi di fronte ad un pignoramento, è utile condividere queste informazioni, perché conosca quanto costa una procedura, e quindi di quanto vedrà ridotto, con buona approssimazione, il ricavato dalla vendita. Il debitore dovrebbe anche avere una chiara idea di quanto costa il protrarsi nel tempo della procedura, che piano piano coinvolge vari attori e fa lievitare i costi che prima o poi gli saranno addebitati, abbattendo il ricavato della vendita. Per questo è di fondamentale importanza evitare, nell'interesse sia dei creditori che dei debitori, il succedersi di esperimenti di vendita senza

alcuna partecipazione, perché questo genera solo costi (legali, professionali e pubblicitari) che non giovano alle opposte parti della procedura esecutiva. Con il presente studio abbiamo anche provato ad ipotizzare (presentandolo nella seconda parte) quanto verosimilmente potrebbe essere il costo marginale di ogni ulteriore esperimento d'asta, perché solo con la quantificazione economica delle varie fasi si riesce a dare un'idea dell'ampiezza del fenomeno e della necessità di approfondite riflessioni.

Ci auguriamo pertanto che questa indagine possa essere di stimolo per approfondimenti, osservazioni, suggerimenti, e perché no anche di critiche, con la finalità di aiutarci ad affinare sempre di più il quadro, a nostro avviso a volte troppo opaco, dei costi associati alle procedure esecutive immobiliari.

[4] STRUTTURA E METODOLOGIA

L'analisi, intrapresa successivamente all'entrata in vigore della L. n. 132/2015 (che ha portato significative modifiche sia su alcune voci di costi, si pensi ad esempio al compenso del perito stimatore, sia sui tempi di alcune fasi), cercherà di non considerare i costi passati, potendovi eventualmente solo accennare a titolo informativo, ma si concentrerà prevalentemente su costi e tempi derivanti dall'applicazione della vigente normativa, potendo solo riportare eventuali diverse prassi riscontrate in alcuni tribunali o diverse scelte lasciate alla discrezionalità del singolo giudice.

Si vogliono schematizzare quanto più possibile tutti i costi relativi all'avvio ed alla gestione di una procedura esecutiva immobiliare, sia delegata che (ormai in via residuale) gestita dalla cancelleria del tribunale. Lo studio proverà a clusterizzare, aggregando poi le voci per macro-categorie, tutte le attività, dai primi adempimenti a carico del creditore procedente (ispezioni ipotecarie, redazione dell'atto di pignoramento, etc.) all'incasso ed alla distribuzione del ricavato dalla vendita, passando per le spese che dovrà sostenere l'aggiudicatario sul trasferimento dell'immobile, tenendo conto di ogni tipologia di spesa (bolli, imposte, contributi, oneri professionali, visure, diritti di segreteria, etc.), citando sempre la rispettiva normativa o il regolamento ministeriale che la disciplina. La conoscenza esatta di tale tipo di informazione è sicuramente d'aiuto a tutti gli attori delle procedure esecutive, tra cui ovviamente il debitore, anche con la finalità di poter prendere decisioni consapevoli in caso di definizione transattiva del contenzioso al fine di evitare l'esecuzione.

Si è organizzato il lavoro suddividendo le innumerevoli attività, anche di dettaglio, in macro-categorie, specificando di ognuna le attività principali, gli attori coinvolti, il costo dei professionisti e quello delle imposte o contributi, chi sostiene le spese indicate, se sono o meno considerate "privilegiate" in fase di distribuzione, etc. Per ogni singola macro-fase si indicherà chiaramente un elenco delle formalità necessarie e del loro costo vivo, nonché del costo per bolli e tributi e di quello per oneri professionali e contributi di ogni tipo. Le tabelle numeriche con i costi ed i calcoli saranno dettagliate per ogni singola macro-voce, accompagnate dalla necessaria descrizione delle singole voci, di eventuali spiegazioni, delle eventuali diverse prassi in atto, e di ogni altra informazione utile a meglio inquadrare il tema sia a livello di dettaglio che aggregato. Va precisato che la materia è alquanto complessa, soprattutto per le diverse modalità di calcolo dei compensi dei professionisti che prestano servizio come ausiliari del giudice: si pensi al perito stimatore, il cui compenso è attualmente parametrato al valore di vendita del bene, come avviene anche per il custode giudiziario, oppure agli adempimenti pubblicitari, che variano anche sensibilmente in base alle convenzioni con i singoli tribunali - basate in teoria sui volumi gestiti e quindi sul presunto potere commerciale e contrattuale del tribunale - ed al numero di esperimenti necessari per aggiudicare l'immobile. Inoltre, una procedura può necessitare delle minime attività procedurali (p.e., potrebbe essere svolta dal giudice e senza la nomina di un custode terzo), oppure prevedere addirittura più professionisti delegati per le singole fasi, e richiedere l'intervento di ulteriori adempimenti (notifica UNEP a svariati creditori, accesso forzoso all'immobile, gestione di più udienze a seguito di opposizioni agli atti, rettifiche ed integrazioni, visure ipotecarie estremamente costose, gestione endoesecutiva di un giudizio di divisione, etc.). Da non dimenticare infine il tema relativo all'eventuale controllo (preventivo e successivo) sui costi che risulta sempre difficile da effettuare, perché molte spese subiscono alcune intermediazioni che ne rendono complicata la dettagliata ed approfondita verifica sia prima che anche dopo il

pagamento. Pertanto, nel provare a descrivere minuziosamente ogni diversa attività, così da rendere più facile il calcolo di singoli casi reali, si produrrà una simulazione basata su delle "assumptions" generali (riportate nell'allegato A), così da avere un calcolo medio con cui affrontare successivi ed ulteriori confronti e analisi.

[5] FONTI NORMATIVE E DATI UTILIZZATI

Lo studio si basa principalmente sull'analisi delle seguenti fonti: i vigenti regolamenti in tema di compensi ai vari attori coinvolti nelle procedure esecutive (ed i loro regolari adeguamenti tariffari ad oggi), circolari, direttive, accordi, protocolli, convenzioni, indicazioni di presidenti di sezione, magistrati e ordini professionali, nonché fatture, note di precisazione del credito, parcelle, notule realmente analizzate. In particolare, per le fonti normative specifiche, si fa riferimento, soprattutto, ai seguenti:

- D.M. 30 maggio 2002 (ESPERTI STIMATORI, PERITI E CONSULENTI TECNICI)
- D.P.R. n. 115 del 30 maggio 2002 (SPESE DI GIUSTIZIA)
- Nota del Ministero di Giustizia del 6 dicembre 2006 (Prot. n. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U)
- D.M. n. 80 del 15 MAGGIO 2009 (CUSTODIA GIUDIZIARIA)
- L. n. 27 del 24 marzo 2012 (Abolizione tariffe minime degli ordini)
- D.M. n. 140 del 20 luglio 2012 (SPESE DI GIUSTIZIA) – con modifiche apportate dal D.M. n. 106 del 2 agosto 2013
- D.M. n. 55 del 10 marzo 2014 (AVVOCATI)
- D.M. 29 ottobre 2015 (UFFICIALI GIUDIZIARI)
- D.M. n. 227 del 15 ottobre 2015 (DELEGA OPERAZIONI DI VENDITA)

Si fa inoltre riferimento, più in generale, ai seguenti articoli del codice civile, di procedura civile e delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile:

Art. 2770 c.c. (*Crediti per atti conservativi o di espropriazione*) “I crediti per le spese di giustizia fatte per atti conservativi o per l'espropriazione di beni immobili nell'interesse comune dei creditori sono privilegiati sul prezzo degli immobili stessi”.

Art. 95 c.p.c. “Le spese sostenute dal creditore procedente e da quelli intervenuti che partecipano utilmente alla distribuzione sono a carico di chi ha subito l'esecuzione, fermo il privilegio stabilito dal codice civile”.

Art. 490 c.p.c. (*Pubblicità degli avvisi*). La pubblicità dell'avviso sul “portale delle vendite pubbliche” sostituisce l'affissione obbligatoria nell'albo del tribunale, rimane l'obbligo di pubblicare inoltre l'avviso di vendita, con tutti gli allegati rilevanti, sui siti autorizzati alla pubblicità “telematica” legale, e si lascia alla facoltà del giudice, anche su richiesta del creditore procedente, di incaricare ulteriori forme di pubblicità a stampa o commerciale in base alla tipologia di immobile in vendita.

Art. 570 c.p.c. (*Avviso della vendita*). “Dell'ordine di vendita è dato dal cancelliere, a norma dell'articolo 490, pubblico avviso contenente l'indicazione degli estremi previsti nell'art. 555, del valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568, del sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima, del nome e del recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse”.

Art. 161 disp. att. c.p.c. (Giuramento dell'esperto e dello stimatore). Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima.

Art. 179bis disp. att. c.p.c. (Determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione). "Con decreto del Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentiti il Consiglio nazionale del notariato, il Consiglio nazionale dell'ordine degli avvocati e il Consiglio nazionale dell'ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili, è stabilita ogni triennio la misura dei compensi dovuti a notai, avvocati e commercialisti per le operazioni di vendita di beni immobili. Il compenso dovuto al professionista è liquidato dal giudice dell'esecuzione con specifica determinazione della parte riguardante le operazioni di vendita e le successive che sono poste a carico dell'aggiudicatario. Il provvedimento di liquidazione del compenso costituisce titolo esecutivo".

Sono state inoltre considerate, per una migliore comprensione delle spese analizzate in funzione della legittimità delle conclusioni, anche alcune sentenze di Cassazione che hanno visto come controparti i professionisti (stimatore, delegato, custode) e le loro parcelle da un lato, i "pagatori" dall'altro (creditori precedenti e/o aggiudicatari).

[6] ELABORAZIONE RISULTATI

Sono state analizzate le prassi di alcuni tribunali di riferimento, grazie alla presenza diretta di professionisti o anche attraverso l'analisi documentale di quanto reperito su Internet, cioè istruzioni, direttive e circolari di tribunali, convenzioni, modelli e indicazioni di ordini professionali, associazioni di categoria, professionisti stessi che forniscono fogli di calcolo o facsimili di parcella già preimpostati. Dall'analisi minuziosa di tali documenti emerge un quadro abbastanza variegato a livello sia tariffario sia metodologico, che denota infatti significative differenze di prassi tra tribunale e tribunale. Infatti, nonostante si utilizzino ovunque le stesse tabelle ministeriali e gli stessi riferimenti normativi, si assiste comunque all'applicazione di diversi parametri vista la flessibilità che tali tabelle permettono, sia a livello di scelta tra minimi e massimi, sia a livello di modalità di calcolo (in virtù del principio dell'autonomia discrezionale del singolo giudice dell'esecuzione). Anche il rimborso analitico di certe tipologie di spese, documentate o non documentate è soggetto ad ampia discrezionalità a livello di singola usanza, non essendo previsti, per questa tipologia di spese, limiti ed importi massimi né categorie di spesa escluse a priori. Infatti le parcelle sono proposte al giudice, che può o meno autorizzarle (integralmente o richiedendo certe modifiche). Solo a seguito di eventuale contestazione, del creditore o del debitore, si è arrivati a volte in Cassazione per dirimere contenziosi relativi all'importo delle parcelle presentate dai professionisti.

Si assiste comunque a lodevoli tentativi di semplificazione attraverso la standardizzazione di pratiche che tendono a limitare al massimo il ricorso alla differenziazione per complessità dell'incarico, individuando una volta per tutte la percentuale da usare, o anche decidendo di attestarsi su una certa percentuale (di solito il massimo o il medio aumentato di una certa percentuale) quando si può scegliere all'interno di un certo *range* di valori.

In virtù delle differenze del mercato immobiliare locale, che vede zone con valori medi di aggiudicazione ben più bassi di altre, si è riscontrato anche la tendenza all'utilizzo di forme di compensazione del minor ricavo per il professionista anche attraverso la flessibilità consentita dai rimborsi kilomatrici, piuttosto che dalle spese amministrative, di segreteria, di cancelleria, postelegrafoniche, etc.

Tutto ciò rende estremamente difficile schematizzare una modalità di calcolo dei compensi relativi ai professionisti esterni al sistema giudiziario, ed alle relative spese da questi sostenute, tra cui una delle più rilevanti è sicuramente quella relativa alla pubblicità facoltativa (su carta stampata). Chiunque si volesse addentrare, come è stato fatto da questo gruppo di lavoro, nella schematizzazione puntuale ed approfondita, a livello di singola voce di costo per singola attività (anche la più banale quale una notifica, un'autentica di copia o una marca da bollo), troverebbe una certa frustrazione proprio per l'impossibilità di definire tali importi a livello generale ed univoco. Addirittura per alcune tipologie di atti (verbali, quietanze, istanze, etc.) ci sono tribunali che richiedono l'applicazione di una marca da bollo, ed altri no. Le notifiche stesse sono oggetto di importanti differenze in quanto a volte, peccando per eccesso di zelo, si ricorre all'utilizzo degli ufficiali giudiziari quando si potrebbe utilizzare il servizio postale (meno caro), o addirittura la PEC, se non la semplice mail o il fax, operando una scelta dei destinatari "*ad abundantiam*" così da non rischiare di lasciar fuori nessuno.

Una volta schematizzati tutti i dati relativi alle singole attività, tralasciando in questo studio le analisi "geografiche" (cioè individuando eventuali scostamenti "locali" derivanti da

diverse prassi in atto presso i diversi tribunali), lo studio proverà a calcolare il costo relativo ad ogni macro-fase, soprattutto in caso di più lotti, o di ulteriori esperimenti d'asta.

Il risultato dell'indagine dovrebbe dare un immediato riscontro in merito al "costo dell'esecuzione immobiliare" che, parametrato con il presunto valore di mercato del bene pignorato, nonché incrociato con i dati derivanti dal parallelo studio "Aste Open Data" (analisi dei dati statistici delle vendite in asta tribunale per tribunale portata avanti da questa Associazione), restituisce velocemente anche un presunto indicatore di convenienza circa l'avvio, o la prosecuzione, dell'espropriazione forzata.

L'indagine proverà anche a rispondere ad una serie di domande dalla cui soluzione possono trarre beneficio molti degli attori delle procedure esecutive, soprattutto il creditore ed il debitore (cioè la parte attiva e quella passiva, i cui interessi contrastanti possono coincidere per esempio sulla massimizzazione del ricavato della vendita o sul contenimento dei relativi costi), ed intorno a cui ruotano tutte le altre professionalità ed istituzioni.

SECONDA PARTE – ANALISI DI DETTAGLIO

[1] COSTI PER LEGALE DEL CREDITORE PROCEDENTE E SPESE PROCEDURALI

1.1 PREMESSA

La figura del legale del creditore è la prima oggetto di analisi. E' infatti la prima ad essere coinvolta: la presenza dell'avvocato per esercitare il diritto di difesa e poter recuperare giudizialmente il credito della parte è obbligatoria nell'ambito del procedimento espropriativo. Il creditore dovrà incaricare l'avvocato che, con procura alle liti, svolgerà in suo nome e per suo conto tutte quelle attività richieste dalla legge. Sarà il procuratore del creditore a raccogliere la documentazione necessaria (anche attraverso accessi alle pubbliche banche dati, raccolta di informazioni presso le pubbliche amministrazioni, utilizzo di servizi professionali di terzi – notai, geometri, etc.) ed a seguire l'iter procedurale finalizzato alla messa in vendita dell'immobile pignorato così da liquidarne il valore e soddisfare il credito del proprio assistito.

1.2 REQUISITI

L'attività può essere svolta da coloro che sono iscritti all'albo degli avvocati tenuto presso il Consiglio dell'Ordine competente per il circondario nel quale si intende eleggere il domicilio professionale. Si rimanda agli artt. 17 e 27 del R.D.L. n. 1578/1933 (L. n. 36/1934) per l'indicazione dettagliata dei requisiti necessari per poter essere iscritti nell'albo professionale, nonché alle novità introdotte dalla L. n. 247/2012 "Nuova disciplina dell'ordinamento della professione forense"; tra le più significative l'introduzione della possibilità per i vari ordini forensi di stipulare convenzioni con le università per l'espletamento del tirocinio e la modificazione della durata dello stesso che non può essere inferiore alla durata di 18 mesi.

1.3 ATTIVITA'

L'attività del legale ha inizio già prima dell'iscrizione a ruolo della procedura esecutiva, essa segue tutto l'iter di escussione della garanzia, fino alla messa in vendita del bene attraverso asta giudiziaria per arrivare alla distribuzione del ricavato ed all'effettivo incasso della somma relativa.

Di seguito si riporta uno schema indicativo, non volendo assolutamente rappresentare un elenco esaustivo, delle attività che un difensore svolge nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare

- disamina e notificazione del titolo esecutivo
- ispezioni ipotecarie e catastali
- redazione e notificazione dell'atto di precetto
- esame delle relate di notifica
- redazione e trascrizione del pignoramento
- redazione dell'istanza di vendita
- esame documentazione ex art. 567 c.p.c.
- redazione e notificazione avvisi

- esame di ciascun ricorso per intervento e dei relativi titoli
- assistenza all'udienza ex art. 569 c.p.c.
- partecipazione all'asta ed esame verbale di aggiudicazione
- redazione memoria di precisazione del credito e nota spese
- esame progetto di distribuzione e partecipazione udienza di approvazione del piano di riparto

Accanto alle attività afferenti alla procedura esecutiva "standard", tuttavia non di rado, il legale si troverà a dover svolgere delle attività "ulteriori" che, anche se non riguardanti strettamente la procedura esecutiva, dovranno essere ugualmente svolte per la prosecuzione dell'esecuzione.

Ci riferiamo, ad esempio, al caso di mancata continuità delle trascrizioni, che impedirebbe il trasferimento del bene all'aggiudicatario. In tal caso il legale dovrà compiere quanto necessario per garantire la continuità procedendo ad introdurre un giudizio di accertamento dell'accettazione tacita dell'eredità con conseguente incremento di costi e spese che sosterrà il creditore.

1.4 COMPENSI

Riguardo ai compensi, prima dell'abrogazione delle tariffe forensi, le competenze spettanti al legale erano fissate con decreto del Ministero della Giustizia, cd. "tariffa professionale", periodicamente aggiornato (ultimo D.M. 8 aprile 2004, n. 127).

Con il decreto Bersani (D.L. 4 luglio 2006, n. 223) vennero abrogati i minimi tariffari con la conseguenza che il cliente poteva liberamente negoziare la parcella con il professionista allo scopo di liberalizzare le modalità di determinazione dei compensi per le attività libero-professionali.

Nuove modalità per la determinazione dei compensi professionali sono stati introdotti dal D.M. n. 140/2012 (applicato sino al 3/04/2014), poi tacitamente abrogato dal D.M. n. 55/2014 attualmente in vigore.

In esso vige il principio di proporzionalità tra il compenso e l'importanza dell'opera prestata (art. 2), garantendo però la prevedibilità dei costi legali, in modo che l'assistito possa valutare economicamente i costi/benefici della prestazione professionale. Con tale decreto ministeriale, il calcolo dei costi della prestazione è completamente svincolato dal numero di atti legali compiuti durante il giudizio, il compenso è liquidato per fasi valorizzate da combinarsi con l'importo del credito richiesto (e quindi indipendentemente dal valore di vendita del bene subastato) in base ad una serie di scaglioni prefissati.

Nelle procedure esecutive immobiliari le fasi valorizzate risultano essere due:

1. *Fase introduttiva* (dalla disamina del titolo esecutivo sino all'assistenza in udienza ex art. 569 c.p.c.)
2. *Fase istruttoria e/o di trattazione* (dall'assistenza in udienza ex art. 569 c.p.c. sino alla partecipazione all'udienza ex art. 596 c.p.c.)

Il decreto reintroduce il rimborso delle spese forfetarie, estromesso dal D.M. n. 140/2012, stabilendo una percentuale fissa al 15%, per evitare discrezionalità e difformità sul territorio

nazionale al momento della liquidazione giudiziale. Rispetto al precedente decreto inoltre, sono state previste nuove tabelle dedicate ad attività professionali frequenti e prima non considerate (di nostro interesse i parametri relativi all'atto di precetto) ed è stata introdotta l'indennità di trasferta.

L'art. 4 del D.M. prevede espressamente che il giudice (su richiesta del legale) possa aumentare il compenso medio fino all' 80 per cento o diminuirlo sino al 50 per cento a seconda di "variabili" che possono essere individuate: nell'urgenza e nel pregio dell'attività prestata, nell'importanza, nella natura, nella difficoltà e nel valore dell'affare, nelle condizioni soggettive del cliente, nei risultati conseguiti, nel numero e nella complessità delle questioni giuridiche e di fatto trattate.

Alla liquidazione dei compensi per gli affari di valore superiore a 520.000,00 euro si applica la regola dell'incremento fino al 30 per cento dei parametri numerici previsti per lo scaglione precedente.

1.5 ONERI AGGIUNTIVI

La parcella del legale, escludendo i rimborsi spese che sono esenti IVA, nella sola parte relativa al compenso per l'attività svolta (comprensivo anche del 15% di rimborso forfettario delle spese generali), è gravata dal contributo obbligatorio a favore della Cassa di Previdenza degli Avvocati (C.P.A.) nella misura del 4%. Sulla somma del compenso base aumentato dell'importo della CPA è necessario calcolare l'IVA ordinaria al 22%. Alla cifra ottenuta si aggiungeranno quindi i rimborsi per le spese vive sostenute, che non scontano alcuna contribuzione né imposizione fiscale.

1.6 PAGAMENTO DELLE COMPETENZE

Il saldo della parcella avverrà a seguito della chiusura della posizione solitamente coincidente con l'incasso delle spettanze del creditore, dopo l'approvazione del piano di riparto; oppure con l'estinzione della procedura dichiarata dal giudice nei casi previsti dalla legge (es. infruttuosità dell'esecuzione, rinuncia delle parti, accoglimento dell'opposizione all'esecuzione, etc.).

Il compenso che il creditore solitamente procedente deve al proprio legale rientra tra le spese in pre-deduzione. Dal punto di vista normativo, il concetto di "pre-deduzione" individua la posizione di coloro i cui crediti vanno soddisfatti prima della vera e propria graduazione dei crediti: la giurisprudenza di legittimità ricomprende in esso le "spese di procedura" ossia quelle che devono avere priorità sugli altri crediti, dal momento che rappresentano gli oneri sostenuti nell'interesse di tutti i creditori per giungere alla fase liquidativa. Tra queste rientrano le spese sostenute per l'intimazione dell'atto di precetto (punto discusso in dottrina), nonché per il primo pignoramento e per eventuali atti successivi, necessari e prodromici al compimento della vendita forzata nonché il compenso (diritti ed onorari) del difensore del creditore procedente, secondo quanto liquidato dal G.E. Tali spese, normalmente anticipate ex art. 95 c.p.c. dal creditore pignorante, devono essere riconosciute con lo stesso privilegio (art. 2770 c.c.) anche ad altro creditore munito di titolo esecutivo, che ne chiedi il rimborso e dimostri di averle effettivamente sopportate in luogo del creditore procedente.

Con riguardo alle competenze del legale del creditore "intervenuto" queste varieranno a seconda del momento in cui sarà spiegato l'intervento nell'esecuzione: saranno richiesti i compensi per la sola fase istruttoria (627,42 euro) solitamente per i ricorsi depositati in fase

d'asta, invece potranno esser richieste le competenze per entrambe le fasi (fase introduttiva ed istruttoria: 1.575,85 euro) quando il ricorso è depositato in una fase "iniziale" dell'esecuzione. Il compenso non è di certo da ricomprendere tra le spese di cui all'art. 2770 c.p.c., il cui soddisfacimento seguirà quindi la normale graduazione dei crediti.

1.7 IN CASO DI INTERRUZIONE DELLA PROCEDURA

Il compenso del legale è indipendente dall'aggiudicazione o meno del bene, come lo è dal compimento o meno di ulteriori attività necessarie alla prosecuzione della causa. Certo è che la parcella finale, includendo oltre al compenso, anche il rimborso delle spese di procedura, varierà a seconda del momento in cui verrà interrotta la procedura in occasione dei diversi adempimenti che il creditore dovrà sostenere.

1.8 IN CASO DI INCAPIENZA

A causa della flessione del mercato immobiliare degli ultimi anni, talvolta accade che il ricavato della vendita immobiliare non sia nemmeno sufficiente a soddisfare integralmente i soli costi della procedura (legali, di perizia, di custodia, di delega e di pubblicità). In tale ipotesi le competenze e le spese del legale, che non potranno beneficiare del privilegio ex art. 2770 c.c. sul prezzo di aggiudicazione, saranno a carico del creditore che, oltre a restare insoddisfatto, sosterrà i costi della procedura.

1.9 AREE DI MIGLIORAMENTO

Nell'interesse del creditore è opportuno ridurre al minimo i costi ed i tempi della procedura.

Si richiede al legale un più frequente utilizzo della posta elettronica certificata (PEC) per la notificazione degli atti (praticamente gratuita) da utilizzare in luogo del ricorso all'UNEP. Ancora in tema di notifiche, sempre al fine di contenere i costi di procedura, il legale dovrebbe porre una maggiore attenzione nel differenziare gli atti che devono essere portati a conoscenza mediante la notifica richiesta per legge, rispetto a quelli che possono essere semplicemente comunicati (anche a mezzo fax e mail). Ancora, si richiede un attento controllo delle parcelle esposte dai professionisti ausiliari del giudice ed delle spese pubblicitarie, soprattutto per la carta stampata (pubblicità non più obbligatoria) così da verificarne la congruità alla normativa (e ove disponibili anche alle convenzioni tribunale-concessionarie di pubblicità), al buon senso ed alla specifica procedura e contenere i rimborsi spese, troppo spesso fuori standard o privi di giustificazione, con la conseguenza di importanti riduzioni dei costi di procedura e maggiori risorse in favore del creditore ed anche del debitore.

Con riferimento alle tempistiche, ancora troppo ampie per le procedure esecutive immobiliari, nonostante i recenti interventi normativi abbiano avuto un influsso più che positivo, è opportuno che l'avvocato "monitori" e quando necessario solleciti che tutti compiano le attività in tempi ragionevoli (la celere fissazione delle aste da parte del delegato, il pagamento tempestivo dei fondi spese da parte del creditore, etc.).

ALLEGATO 1 - COSTI PER LEGALE DEL CREDITORE PROCEDENTE E SPESE PROCEDURALI

D.M. 55/2014

Base di calcolo dei compensi (valore della controversia)

CREDITO ESIGIBILE PROCEDENTE	€	85.000,00
CREDITO ESIGIBILE INTERVENUTO	€	10.000,00

CALCOLO COMPENSI PER PROCURATORE LEGALE DEL CREDITORE

(D.M. 55/2014)

FASE DEL PRECETTO		€	405,00
FASE DELL'ESPROPRIAZIONE			
FASE INTRODUTTIVA DEL GIUDIZIO		€	1.365,00
FASE ISTRUTTORIA E/O TRATTAZIONE		€	935,00
RIMBORSO SPESE FORFETTARIO	15%	€	405,75
TOTALE COMPENSI		€	3.110,75

RIMBORSI SPESE (ESENTI IVA E ALTRE IMPOSTE)	QUANTITA'	IMPORTO	TOTALE
Notifica atto di precetto	2	€ 29,00	€ 58,00
Notifica atto di pignoramento	2	€ 59,00	€ 118,00
Marca da bollo per copia uso trascrizione	1	€ 16,00	€ 16,00
Trascrizione pignoramento	1	€ 299,00	€ 299,00
Notifica avvisi creditori iscritti ex art. 498	2	€ 29,00	€ 58,00
Notifica decreto comparizioni parti ex art 569 cpc	5	€ 29,00	€ 145,00
Istanza di vendita - iscrizione a ruolo - contr. unif.	1	€ 305,00	€ 305,00
Relazione notarile sostitutiva (di certificazione ipo-catastale)	1	€ 500,00	€ 500,00
Notifica decreto comparizione per distrib. ex art. 596 c.p.c.	5	€ 29,00	€ 145,00
TOTALE RIMOBORSI SPESE PROCEDURALI ESENTI			€ 1.644,00

CONTRIBUTO CASSA PREVIDENZA AVVOCATO	4%	€ 124,43	(sul totale compensi)
TOTALE CON C.P.A.		€ 3.235,18	
I.V.A.	22%	€ 711,74	
TOTALE CON C.P.A. E IVA		€ 3.946,92	
RITENUTA D'ACCONTO	20%	€ 647,04	
RIMBORSO SPESE VIVE		€ 1.644,00	
TOTALE DA SALDARE		€ 5.590,92	

COMPENSI CREDITORE INTERVENUTO

FASE DEL PRECETTO	N.A.	€	-
FASE DELL'ESPROPRIAZIONE			
FASE INTRODUTTIVA DEL GIUDIZIO	N.A.		
FASE ISTRUTTORIA E/O TRATTAZIONE		€	430,00
RIMBORSO SPESE FORFETTARIO	15%	€	64,50
CONTRIBUTO CASSA PREVIDENZA AVVOCATO	4%	€	19,78
IVA di legge	22%	€	113,14
TOTALE COMPENSO CREDITORE INTERVENUTO		€	627,42
Numero creditori intervenuti (escluso il procedente)	1		
TOTALE COMPENSO CREDITORI INTERVENUTI		€	627,42

Il compenso principale per l'attività legale viene determinato sulla base del DM n. 55/14 che individua diversi scaglioni di valore da determinarsi secondo i principi del codice di procedura civile.

Per quanto concerne la procedura esecutiva il valore viene calcolato sulla base del credito azionato.

Nell'indicazione del compenso è prassi attestarsi sui valori medi indicati nello scaglione di riferimento senza indicare, salvo per ipotesi di particolare complessità, il rimborso forfettario delle spese generali.

Per quanto concerne l'ipotesi di intervento il compenso viene generalmente individuato nella misura del 50% dell'importo complessivamente previsto per l'intera esecuzione immobiliare.

Tale somma, pur potendo essere richiesta con il medesimo grado ipotecario del credito azionato, non rientrando tra le spese di giustizia sostenute nell'interesse di tutti i creditori, non può essere liquidata in pre-deduzione ex art. 2770 c.c.

[2] COSTI PER COMPENSI REDAZIONE PERIZIA IMMOBILIARE DA PARTE DELL'ESPERTO STIMATORE

2.1 PREMESSA

L'esperto stimatore è l'ausiliario del giudice dell'esecuzione nominato, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., per individuare il più corretto valore del bene staggito (a seguito di approfondite indagini e verifiche tecniche, ipotecarie, catastali, etc.) per supportarlo nella determinazione del prezzo di vendita iniziale del bene immobile.

2.2 REQUISITI

Ogni tribunale gestisce degli elenchi in cui si possono iscrivere i professionisti abilitati, e che i giudici dell'esecuzione utilizzano per le nomine degli incarichi, garantendo adeguata rotazione temperata anche con la dovuta competenza ed esperienza. I requisiti specifici (esperienza, professionalità, etc.) per l'inserimento in tali elenchi sono determinati dai singoli Tribunali sulla base dei requisiti generali di legge relativi alla figura del valutatore immobiliare. Va comunque precisato che, come indicato nell'art. 569 c.p.c., il giudice dell'esecuzione nomina un "esperto", quindi chiunque ritiene essere in grado di assisterlo anche non necessariamente iscritto a un Albo Professionale. Tra l'altro, l'art. 22 disp. att. c.p.c. co. 1, dice che i giudici "debbono affidare *normalmente* le funzioni di consulente tecnico agli iscritti nell'albo del tribunale", ciò significa che in casi particolari e non sistematici il giudice potrebbe nominare anche tecnici non iscritti all'Albo del Tribunale e quindi agli Albi Professionali.

Per legge i requisiti minimi per essere iscritti negli albi indicati e quindi essere poi incaricati di redigere relazioni peritali come ausiliari del giudice dell'esecuzione sono l'appartenenza agli ordini professionali dei geometri, architetti, ingegneri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari ed edili. A questi si sommano esperienze specifiche maturate negli anni e competenze relative alla materia dell'estimo per finalità giudiziarie, nonché requisiti di onorabilità e aggiornamento continuo.

2.3 ATTIVITA'

Le attività del perito che devono necessariamente essere svolte per portare a termine il suo incarico sono dettagliatamente descritte nell'art. 173bis disp. att. c.p.c. (*Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto*) tra l'altro ultimamente ampliate con l'aggiunta di ulteriori commi. Infatti oltre alla stima del valore, che è il motivo per cui il giudice ingaggia l'esperto, questo deve portare avanti una serie di complesse attività di indagine (in gergo definite "due diligence") di tipo ipotecario, catastale, urbanistico, impiantistico, edilizio, etc. con la finalità di fornire quante più informazioni sull'immobile, la sua trasferibilità sul mercato, ed il suo presunto valore di mercato, in prima battuta al giudice, che così definirà il prezzo base d'asta, ed in seconda battuta ad ogni interessato all'acquisto, perché potrà effettuare un'offerta consapevole dei rischi e degli ulteriori costi legati allo stato dell'immobile. Questo documento è fondamentale soprattutto quando l'immobile è di difficile visitabilità, per permettere all'acquirente di approfondire comunque tutta una serie di informazioni citate in perizia senza la necessità di recarsi sul posto con il proprio consulente di fiducia.

Spesso inoltre la complessità di tali investigazioni è data dal fatto che i documenti da richiedere negli uffici pubblici (sportello edilizia, catasto, condono edilizio, anagrafe, etc.) richiedono tempi lunghi, e talvolta anche più accessi, per l'ottenimento, e l'accorciamento dei tempi concessi al perito per la redazione dell'elaborato ha portato ad una diffusa richiesta di proroghe proprio in virtù di tale inevitabile rallentamento.

2.4 PAGAMENTO DELLE COMPETENZE

Fino all'entrata in vigore della L. n. 132/2015 il compenso del perito veniva saldato con una anticipazione a carico del creditore procedente entro un congruo periodo (30/60 gg) dalla presentazione della richiesta del professionista a seguito della consegna definitiva dell'elaborato peritale. Il perito solitamente faceva richiesta, ed il giudice normalmente lo accordava, di ricevere un anticipo sul compenso, per far fronte alle prime spese che il tecnico si sarebbe trovato a sostenere (richieste di documentazione, viaggi, bolli, costi di notifica, accesso a banche dati, etc.).

Con l'entrata in vigore della citata normativa, le modalità di calcolo del compenso del perito sono state decisamente modificate: da un lato, il compenso base non è più calcolato sul valore di perizia (quello cioè attribuito dal tecnico al bene immobile) ma sul valore di vendita (quindi, in teoria, il valore di mercato) così da evitare, nelle intenzioni del legislatore, fenomeni distorsivi dell'attribuzione del valore che portassero maggiori vantaggi patrimoniali al perito.

Anche il momento in cui il compenso è corrisposto viene spostato alla fine della procedura, a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile, prevedendo, in base alle varie prassi in uso nei tribunali, un anticipo tra i 500 ed i 1000 euro da corrispondersi, a carico del creditore procedente, all'accettazione dell'incarico. A seguito dell'aggiudicazione, si provvederà al conguaglio che, in caso di plurime aste deserte, potrebbe essere anche di saldo negativo per il perito, che dovrà restituire una parte di quanto percepito a titolo di acconto.

La norma in oggetto è comunque stata destinataria di un emendamento (sen. Caleo), poi respinto, che avrebbe riportato in vigore alcune modalità di calcolo precedenti. Non ci dilunghiamo nel commento delle critiche, soprattutto da parte di organi professionali, sollevate dalle modifiche. Solo una analisi dei dati futuri ci permetterà, a posteriori, di comprendere se quanto introdotto porterà dei benefici (avvicinando il valore periziato a quello di mercato e quindi accorciando i tempi di aggiudicazione, come nelle intenzioni del legislatore) oppure non risolverà alcun problema, creandone inoltre di ulteriori nella categoria professionale dei periti immobiliari (soprattutto dal lato dei tempi e delle certezze di incasso).

Si nota comunque che, se prima della citata riforma l'esperto stimatore, al pari della società di pubblicità degli avvisi, rientrava tra le figure professionali il cui compenso veniva saldato integralmente prima di tutti gli altri soggetti "esterni" della procedura ed indipendentemente dall'esito della stessa, adesso il suo compenso, al pari di quello del professionista delegato e del custode giudiziario, è saldato solo a vendita definitiva o a procedura estinta, ed è calcolato sul valore di vendita dell'immobile in asta.

2.5 ONERI AGGIUNTIVI

Alla perizia dell'esperto stimatore si somma una percentuale sul compenso a titolo di contributo per la cassa di previdenza di appartenenza (geometri 5%, ingegneri ed architetti 4%, dottori agronomi 2%, periti agrari 2% o 4%). A questo nuovo importo si aggiunge il 22% a

titolo di imposta sul valore aggiunto (IVA) ed infine si aggiunge, a titolo di rimborso spese non imponibili, l'importo totale dato dalla somma di tutte le spese sostenute rientranti in tale categoria.

2.6 BASE DI CALCOLO E METODOLOGIA

Ad oggi, il vigente metodo di calcolo è regolato, oltre che dalla citata L. n. 132/2015, dalle seguenti disposizioni normative:

- D.P.R. 30/05/2002 n. 115 «Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di giustizia»
- D.M. 30/05/2002 «Adeguamento dei compensi spettanti ai periti, consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite su disposizione dell'autorità giudiziaria in materia civile e penale»
- Art. 4 L. 8 luglio 1980 n. 319 (vacazioni)

Si ha un compenso "base", calcolato in riferimento a scaglioni di valore (prezzo di aggiudicazione) a cui si aggiungono poi le seguenti spettanze:

- l'onorario, che può essere
 - FISSO (importo predeterminato)
 - VARIABILE (tra minimo e massimo es. art. 12 tabelle o a percentuale es. art. 11 tabelle)
 - A TEMPO (a vacanza)
- l'indennità di viaggio e di soggiorno (se fuori dalla circoscrizione)
- le spese di viaggio
- il rimborso delle spese sostenute per l'adempimento dell'incarico (da giustificare)

Gli onorari variabili possono essere aumentati o diminuiti secondo certe percentuali in base alla difficoltà, alla completezza o al pregio della prestazione, ed anche aumentato del 20% in caso di urgenza dichiarata dal magistrato con decreto motivato.

Inoltre, per prestazioni di particolare importanza, complessità o difficoltà, il tecnico può vedersi riconosciuto un aumento dell'onorario fino al doppio, a discrezione del magistrato.

Sono previste penalità (riduzione fino ad un terzo del compenso fisso e variabile e non corresponsione delle vacanze successive alla scadenza) in caso di deposito della perizia oltre i termini stabiliti.

Detti compensi (onorari fissi, variabili ed a tempo) vengono aggiornati ogni 3 anni in base alla variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo di beni e servizi per famiglie di operai, impiegati, etc. a seguito di emanazione di uno specifico Decreto Ministeriale.

Come anche stabilito dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. sez. I n. 7937 del 1994) si ricorda che in nessun caso si può far riferimento alla tariffa professionale.

Le spese il cui rimborso viene richiesto devono essere presentate al magistrato in maniera dettagliata con la relativa documentazione a supporto, e solo quelle ritenute congrue e necessarie sono rimborsate dal magistrato. Alcune spese più straordinarie, specifiche e di importo particolarmente elevato necessitano di preventiva autorizzazione del giudice.

Una ulteriore voce di spesa può essere rappresentata da altri prestatori d'opera incaricati dai periti per svolgere attività strumentali rispetto ai quesiti dell'art. 173.bis disp. att. c.p.c., remunerati in base alle indicazioni dell'art. 50 del D.P.R. 115/2002.

Casi particolari possono aversi quando la stima riguarda immobili aventi caratteristiche uguali o analoghe, per definire le quali il consulente debba effettuare operazioni ripetitive oppure pluralità di immobili diversi tra di loro.

Il compenso del perito rientra tra le spese con privilegio ex art. 2770 c.c., cioè viene ripagata prima di procedere con la distribuzione dei proventi in base ai crediti vantati dai singoli creditori.

Già da questa prima descrizione si capisce come l'onorario standard, calcolato a livello nazionale con parametri univoci e chiari (scaglioni di valore del bene), in realtà poi possa subire importanti aumenti (o in certi casi anche diminuzioni) a seguito delle diverse caratteristiche del bene da stimare.

2.7 IN CASO DI INCAPENZA O DI INTERRUZIONE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA DEL BENE

Qualora dalla vendita non si avesse alcun ricavato (estinzione della procedura) oppure il ricavato non fosse sufficiente a saldare (in tutto o in parte) il compenso dell'esperto stimatore, l'onere economico spetterebbe al creditore procedente, che in parte ha già anticipato parte del compenso, ed a consuntivo si troverebbe a dover rimborsare il saldo al professionista. Qualora invece il prezzo di vendita si fosse talmente ribassato da determinare un compenso inferiore all'anticipo ricevuto dal perito, questi si troverà nella condizione, anche a distanza di qualche anno, di dover restituire la differenza.

Qualora si dovesse calcolare il compenso del perito in assenza di un prezzo di vendita (perché la procedura si interrompe prima), si utilizzerà, se disponibile, il valore dell'ultima base d'asta. Se questa non fosse disponibile (in quanto nessuna asta fosse stata ancora fissata), si ricorrerà al valore di stima fatto dal perito stesso (come era prima della L. n. 132/2015) ed infine, in caso di interruzione prima della redazione della perizia, il compenso si calcolerà sulla rendita catastale rivalutata.

2.8 AREE DI MIGLIORAMENTO

Si precisa che il testo di riferimento per il calcolo del compenso stabilisce dei compensi parametrati ad una base variabile (adesso il prezzo di vendita, prima il valore periziato), che possono essere aumentati e/o diminuiti al verificarsi di alcune circostanze, su richiesta del perito o su decisione del giudice, che deve sempre e comunque autorizzare il pagamento previa verifica dettagliata della parcella richiesta. Tali compensi dovrebbero essere

omnicomprensivi, ed includere quindi rimborsi spese analitici, documentati ed a piè di lista relativi a spostamenti (biglietti, pedaggi, soste, etc.), vitto e alloggio, consulenze di terzi non autorizzate dal giudice, rimborsi chilometrici, spese di segreteria, spese amministrative, etc.

Possono essere portate a rimborso solo le spese relative ai costi vivi per bolli, diritti di segreteria, accessi agli atti, notifiche, etc. necessari allo svolgimento delle attività richieste dal giudice, purché documentate, senza che sia mai specificato che esista un limite massimo (in valore ed in numero) relativo a questi rimborsi.

Nonostante questa premessa, nella prassi si assiste comunque (basta leggere alcune parcelle presentate da vari periti su vari tribunali d'Italia) a rimborsi spese chilometrici, rimborsi per vacanze (la vacanza è un compenso orario che però interviene solo quando non si applicano gli altri criteri di calcolo²), per stampa fotografie o fotocopie, invio telefax, spese telefoniche, etc. Anche le attività "tecniche" non strettamente necessarie effettuate dall'esperto sull'immobile (rilievi metrici, prosecuzione iter urbanistici già avviati, messa a norma/sicurezza, certificazioni varie, studi di fattibilità, regolarizzazioni, elaborati planimetrici elettronici, etc.) andranno sempre previamente autorizzate dal giudice che ne dovrà riscontrare, e giustificare, l'effettiva necessità ai fini della migliore commerciabilità del bene, anche tenuto conto del valore del bene. Non devono assolutamente rappresentare ulteriori incarichi retribuiti al perito.

Proprio al fine di evitare laboriosi controlli successivi sulle parcelle presentate al giudice dal perito, con necessità di motivare ogni singola voce, è in uso presso molti tribunali concordare tra le parti (il presidente del tribunale e/o delle esecuzioni e i vari ordini di categoria) uno schema di calcolo che fissi dei "range" di valori parametrati su vari elementi (tipologia abitativa, dimensione, ubicazione, etc.) che non possono essere superati. Se la parcella finale presentata al giudice si attesta entro questi valori massimi, grazie all'accordo in atto non sarà oggetto di contestazione in quanto i valori di riferimento sono già stati "pre-autorizzati" dal giudice sulla base dell'esperienza, del buon senso e della legge.

L'ideale sarebbe che tali accordi fossero elaborati ed adottati a livello nazionale, e non locale, per permettere ovunque una standardizzazione del calcolo dei compensi che lasciasse poco margine alla discrezionalità del richiedente ed al contempo rendesse comunque più snello il processo autorizzativo del giudice ed il controllo degli aventi diritto (creditore e debitore). Inoltre tali accordi dovrebbero anche essere resi disponibili, per la pubblica consultazione, sui siti dei tribunali così da renderli disponibili per tutti i soggetti effettivamente interessati. Ci auguriamo che i tribunali possano collaborare sempre di più tra sé per cominciare a uniformare prassi che a volte, anche tra corti d'appello di province limitrofe, possono divergere molto.

² La vacanza è un criterio residuale nella determinazione dell'onorario di cui si chiede la liquidazione (D.M. 30 maggio 2002, Allegato Art. 1). In sostanza, per la liquidazione, occorre prima verificare se la prestazione rientra tra quelle previste e contemplate negli artt. dal 2 al 29 della stessa tabella e solo se non v'è altra possibilità, si ricorre alle vacanze quindi, se l'onorario è calcolato con riferimento agli artt. dal 2 al 29, non può essere integrato con le vacanze. Per gli artt. dal 2 al 29 è prevista la cumulabilità degli onorari; le vacanze devono indicare il tempo strettamente necessario per l'espletamento dell'incarico. Ogni vacanza computa due ore, non possono essere liquidate più di 4 vacanze per ogni giorno. La prima vacanza è computata per €14,68, tutte le altre €8,15 (quindi €/h 4,075).

ALLEGATO 2 - COSTI PER ESPERTO STIMATORE
D.M. 30/05/2002 e DPR 115/2002

Descrizione	Norma	Art.	Minimo	Massimo	Standard	TIPO 1 (più diffusa) >> come da normativa	TIPO 2 (Monza, Bolzano, Livorno, Vicenza, Mantova...) >> preconcordata
Si utilizza per la simulazione la modalità di calcolo di TIPO 2							
indennità di viaggio	DPR 115/2002	55					
sopralluoghi			€ -	€ 138,00	€ 69,00	€ 69,00	
cancelleria			€ -	€ 200,00	€ 100,00	€ 100,00	
spese telefoniche			€ -	€ 200,00	€ 100,00	€ 100,00	
verifica di progetto	DM 30/05/2002	12	€ 145,12	€ 970,42	€ 400,00		€ 400,00
verifica contratto di appalto	DM 30/05/2002	12	€ 145,12	€ 970,42	€ -		
verifica del collaudo	DM 30/05/2002	12	€ 145,12	€ 970,42	€ -		
verifica della contabilità	DM 30/05/2002	12	€ 145,12	€ 970,42	€ -		
verifica della revisione prezzi	DM 30/05/2002	12	€ 145,12	€ 970,42	€ -		
rilievo planimetrico	DM 30/05/2002	12	€ 145,12	€ 970,42	€ 500,00		€ 500,00
estimo immobiliare	DM 30/05/2002	13	€ 420,60	€ 841,19	€ 630,90	€ 841,19	€ 630,90
congruità del canone	DM 30/05/2002	16	€ 145,12	€ 970,42	€ 200,00		
vacazioni	DM 30/05/2002	1	€ 169,53	€ 414,03	€ 291,78	€ 291,78	
prima vacanza [2 ore/cad]			14,68				
vacazioni successive [2 ore/cad]			8,15				
certificazione energetica			€ 200,00	€ 400,00	€ 300,00	€ -	€ -
attività di regolarizzazione catastale			€ 250,00	€ 500,00	€ 375,00		
TOTALE onorario						€ 1.401,97	€ 1.530,90
raddoppio per particolare complessità	112/2002	52					
spese per adempimento di attività specialistiche	112/2002	56					
TAGLIO LIQUIDAZIONE			0%	30%	25%	-€ 350,49	€ -
IMPONIBILE						€ 1.051,48	€ 1.530,90
cassa di previdenza			4%	5%	5%	€ 52,57	€ 76,54
iva					22%	€ 242,89	€ 353,64
SPESE NON IMPONIBILI						€ 141,55	€ 141,55
visure			0,9	2,7	1,8	€ 1,80	€ 1,80
estratto di mappa			0,9	0,9	0,9	€ 0,90	€ 0,90
elenco formalità			6,3	18,9	12,6	€ 12,60	€ 12,60
nota di trascrizione pignoramento			4,5	4,5	4,5	€ 4,50	€ 4,50
altre formalità			13,5	45	29,25	€ 29,25	€ 29,25
atto di provenienza			0	100	50	€ 50,00	€ 50,00
raccomandate			5	20	12,5	€ 12,50	€ 12,50
diritti comunali			10	50	30	€ 30,00	€ 30,00
TOTALE COMPLESSIVO						€ 1.488,49	€ 2.102,63

Nella simulazione di questa parcella, basandosi sulle caratteristiche dell'immobile come descritte nelle *assumptions*, si possono notare due modalità di calcolo del compenso per la stima dello stesso cespite: in un caso (tipo 1), ci si attiene letteralmente ad un calcolo di dettaglio basandosi rigidamente sulle voci di compenso previste dal D.M. e dal D.P.R. citati. Il rischio però è che alcuni giudici (ove in atto accordi come quelli citati sopra) applichino una decurtazione a tali valori in quanto il perito non si è attenuto alle tabelle concordate. Oppure che non si approvi il pagamento delle "vacazioni" perché in teoria relative ad attività che non rientrano tra le attività standard. Nell'altro caso (tipo 2) si ha un accordo su meno macro-voci, con un tipo di perizia "preconcordata", che ha il vantaggio di essere automaticamente approvata nella sua completezza (ovviamente salvo evidenti e verificabili errori o forzature), facilitando i tempi di incasso a favore del perito. Sempre nella simulazione, poi, il rimborso delle spese vive è stato lasciato immutato nelle due tipologie di calcolo del compenso che riguarda appunto l'onorario e non le spese vive. Nella simulazione abbiamo preso in considerazione il tipo 2, più certo nella stima dei compensi, in quanto il tipo 1 è molto più soggetto a variazioni in sede di approvazione, con tribunali che "decurtano" cifre anche importanti rispetto alle richieste del perito e tribunali che non lo fanno, comportando questo una notevole varietà di compensi da tribunale a tribunale.

La parcella esaminata si compone, come anche in tutti gli altri casi che vedremo in questo studio, di una parte di "compenso", a cui poi si aggiunge il contributo per la cassa di previdenza degli appartenenti all'ordine e l'IVA di legge, ed una serie di spese "vive" messe a rimborso (che non scontano né contributi previdenziali né IVA), che rappresentano le attività necessarie al perito per avviare, approfondire e completare la sua relazione (visure, accessi agli atti, certificazioni, raccomandate, diritti di segreteria, etc.).

Una nota a parte merita la certificazione energetica: non è considerata documento inderogabile per la trasferibilità del bene in sede di vendita forzata, ed infatti nella simulazione non abbiamo aggiunto tale voce di costo, ma potrebbe essere richiesta dal giudice qualora questi ipotizzasse una maggiore appetibilità dell'immobile con conseguente maggior ricavo in asta.

[3] COSTI PER PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

3.1 PREMESSA

Le operazioni di vendita in una procedura esecutiva immobiliare possono (o meglio “devono”) essere “delegate” a professionista esterno al sistema giudiziario, con lo scopo di sgravare i tribunali e le cancellerie da tutta una serie di attività che, se gestite professionalmente e servendosi di una organizzazione complessa ed efficiente, portano certamente migliori risultati in tempi più rapidi. Di questa “degiurisdizionalizzazione” del sistema si cominciò a parlare nel 1998, quando fu approvata la L. n. 302 del 3 agosto 1998 che di fatto istituiva la possibilità per i tribunali di “delegare” agli appartenenti alla categoria professionale dei notai alcune attività relative alla vendita dell’immobile. I pionieri furono l’Associazione notarile 302-98 di Bergamo prima e ANPE (Associazione Notarile per le Procedure Esecutive) di Brescia poi, seguite negli anni da altre associazioni notarili che si dotarono di strutture di segreteria e back office proprio con lo scopo di meglio garantire l’efficienza richiesta dalle riforme del processo civile.

Visto il successo dell’iniziativa (pur con la specifica che ai notai, visti gli alti costi professionali, venivano riservate solo procedure che avessero ad oggetto la vendita di immobili di importo superiore ad un certo valore, per non incidere troppo sul ricavato delle vendite) si decise di modificare la legge di nuovo, allargando la platea dei soggetti autorizzati a svolgere la professione di delegato. Con la legge n. 80 del 14 maggio 2005 anche avvocati e dottori commercialisti ebbero la possibilità, a discrezione del singolo giudice dell’esecuzione, di essere chiamati a gestire in prima persona le operazioni di vendita di immobili in asta giudiziaria.

L’ultima importante modifica è intervenuta con la recente L. n. 132 del 6 agosto 2015, che ha praticamente reso obbligatoria la delega al professionista riservandone al giudice dell’esecuzione la gestione in prima persona solo in certi casi limite (“Il giudice non dispone la delega ove, sentiti i creditori, ravvisi l’esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti”).

Si assiste inoltre a diversi tipi di delega, che può essere parziale (si delegano solo certe operazioni, per esempio la custodia, oppure solo la stesura del piano di riparto) oppure frazionata, cioè si delega a diversi professionisti la stessa procedura, in base alle specifiche prassi del tribunale o alla competenza dei singoli professionisti (p.e. il notaio può avere la delega per le operazioni di vendita, l’avvocato per quelle di custodia, ed il commercialista per la distribuzione del ricavato).

Come vedremo meglio in seguito affrontando il tema della custodia giudiziaria, il giudice dell’esecuzione, con l’ordinanza con cui incarica il professionista delegato alla gestione delle operazioni di vendita dell’immobile subastato, può anche incaricarlo della custodia, perché i requisiti che un professionista deve avere sono gli stessi richiesti per la delega (altro discorso è il caso degli Istituti di Vendite Giudiziarie ma lo vedremo in seguito).

3.2 REQUISITI

Il requisito necessario per poter svolgere, in qualità di ausiliari del giudice, le funzioni di delegato alla vendita è l’iscrizione agli albi ed ordini professionali di notai, avvocati e dottori commercialisti, che inviano al presidente del tribunale di pertinenza appositi elenchi di soggetti autorizzati sulla base dell’esperienza specifica, dei titoli, delle competenze maturate nell’attività, dell’onorabilità professionale. Il tribunale redige e mantiene aggiornati tali elenchi

(in base a quanto disposto dall'art. 179ter disp. att. c.p.c.) di professionisti idonei a svolgere l'incarico e da cui i giudici dell'esecuzione devono attingere quando devono effettuare le nomine.

3.3 ATTIVITA'

Le attività svolte dal professionista delegato sono chiaramente indicate nelle norme, in particolar modo nel codice di procedura civile all'articolo 591bis. Tra le numerose e complesse attività in capo al delegato si citano:

- la determinazione del valore del bene (sulla base della relazione di stima dell'esperto)
- il controllo della titolarità dei diritti reali oggetto di espropriazione e dello stato di diritto degli immobili
- la predisposizione entro un termine prefissato dell'avviso di vendita
- la gestione degli adempimenti pubblicitari obbligatori anche attraverso l'utilizzo del custode giudiziario se nominato
- la gestione della ricezione delle buste, la loro apertura, la deliberazione sull'offerta, e tutte le attività conseguenti, redigendo apposito verbale delle operazioni di vendita
- la gestione delle attività successive all'aggiudicazione, tra cui il calcolo del conguaglio per l'aggiudicatario, la predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, etc.
- l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole
- il coordinamento con l'operato del custode e dell'ufficiale giudiziario relativamente alla eventuale liberazione del bene se ancora occupato
- la gestione del pagamento delle imposte necessarie al trasferimento del bene per conto dell'aggiudicatario
- la gestione di eventuali successivi esperimenti di vendita a valore ribassato a seguito di asta deserta, con tutti i relativi adempimenti già visti
- la relazione al giudice su ogni fatto saliente avvenuto, soprattutto in caso di esito negativo delle vendite, ed il rendiconto circa le somme spese ed incassate dalla procedura, nonché la redazione dei vari verbali di aggiudicazione, assegnazione, diserzione o altre attività
- la formazione di un progetto di distribuzione del ricavato per sottoporlo all'approvazione del giudice.

Il delegato alla vendita si deve comunque sempre rendere reperibile ai soggetti interessati all'acquisto, anche in presenza del custode giudiziario, per fornire ogni informazione utile relativa all'immobile subastato o alla procedura esecutiva. I suoi recapiti sono pubblicati sull'avviso di vendita, insieme a quelli, se nominato, del custode.

L'attività del professionista delegato è, come si vede, alquanto complessa, presuppone una serie di competenze giuridiche, economiche, fiscali ed immobiliari anche approfondite, soprattutto per gestire situazioni anomale o comunque complesse, anche se il supporto e la supervisione del giudice dell'esecuzione sono fondamentali e garanzia di regolarità. Il delegato inoltre deve essere anche disponibile al contatto con il pubblico, attraverso varie modalità (mail, telefono, etc.), in quanto ha l'obiettivo di facilitare al massimo la vendita sul mercato dell'immobile che gli è stato assegnato.

3.4 PAGAMENTO DELLE COMPETENZE

La figura del delegato alla vendita matura le sue competenze con l'accettazione dell'incarico, infatti come vedremo, qualora per qualsiasi motivo il giudice disponga l'estinzione della procedura in diversi momenti, senza che si sia giunti alla liquidazione del bene (vendita in asta), il professionista ha comunque diritto a percepire il compenso per le attività svolte, anche se tale compenso è correttamente decurtato di un congruo importo per le fasi dalla delega alla vendita che non sono state effettuate.

3.5 ONERI AGGIUNTIVI

Al compenso calcolato come vedremo al prossimo punto si aggiunge il contributo per la cassa di previdenza di appartenenza del professionista (4% per avvocati e commercialisti, inclusa nell'onorario per i notai), l'IVA al 22%, nonché un rimborso forfettario per le spese generali ed il rimborso analitico a piè di lista per tutti i costi vivi sostenuti e documentati.

3.6 BASE DI CALCOLO E METODOLOGIA

L'importo dei compensi da riconoscere al professionista delegato è normato dagli artt. 169bis e 179bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, e riguarda le attività dettagliate nell'art. 591bis c.p.c. Il pagamento del delegato (indipendentemente dal relativo ordine professionale di appartenenza) è stato molto semplificato con l'entrata in vigore del D.M. n. 227 del 15 ottobre 2015 che ha raggruppato le singole attività in macro-fasi e ha assegnato dei compensi ad ogni fase in base a scaglioni del prezzo di vendita dell'immobile subastato.

Si hanno tre scaglioni di prezzo di aggiudicazione, inferiore a 100.000 euro (compenso 1.000 euro), tra 100.000 euro e 500.000 euro (compenso 1.500 euro), superiore a 500.000 euro (compenso 2.000 euro). All'interno di ognuno di questi scaglioni, si ha una suddivisione delle attività svolte, temporalmente, suddivise in quattro momenti: (i) dall'ordinanza di vendita alla redazione dell'avviso di vendita; (ii) dalla redazione dell'avviso di vendita all'aggiudicazione/assegnazione; (iii) la fase delle attività per il trasferimento del bene e (iv) quelle per la distribuzione del ricavato. La combinazione di queste attività con gli scaglioni indicati fornisca la base di calcolo per l'onorario standard, che, in base alla complessità dell'incarico, può essere aumentato o ridotto dal giudice in misura non superiore al 60 per cento.

A questo compenso, si aggiunge un *"rimborso forfettario delle spese generali in misura pari al 10 per cento dell'importo del compenso [...] nonché il rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate"*. Infine, si aggiunge il contributo previdenziale e l'imposta sul valore aggiunto.

La recente semplificazione sta nell'aver eliminato il calcolo (ed il relativo controllo a carico del giudice, del creditore procedente o del debitore) delle singole attività, ciascuna con una sua remunerazione, pur avendo peraltro creato, come già accennato, un aggravio dei costi per immobili di valore inferiore ai 100.000 euro.

Si fa presente, invero, che la precedente tariffa era in vigore dal 1999 (D.M. 313/1999) quando ancora gli importi erano espressi in Lire. La complessità delle procedure esecutive è aumentata, posto che con l'avvento dei notai, professionisti per eccellenza nella vendita degli immobili, si è verificato che in Tribunale gli immobili venivano venduti, in molti casi, in presenza di

situazioni ostative alla vendita non sufficientemente approfondite, sul fondamento della mancanza di opposizione del debitore esecutato. Ciò comportava problematiche, a volte insuperabili, per gli acquirenti aggiudicatari che si trovavano con beni poi scarsamente appetibili in caso di rivendita successiva.

A fronte di tale aumento di competenze del soggetto deputato a porre in vendita l'immobile staggito (oggi addirittura investito del controllo di tutti gli atti della procedura esecutiva e della loro regolarità) non è corrisposto un aumento dei compensi, ma, da un valore di 150.000 euro di aggiudicazione in poi, una diminuzione degli onorari, pur nella semplificazione attuata per il loro calcolo. Tale situazione si rende particolarmente manifesta soprattutto in occasione di vendite composte da più cespiti facenti parti dello stesso lotto unico, ove aumentano notevolmente le complessità e le responsabilità connesse al trasferimento della proprietà immobiliare.

Con il nuovo D.M. si è voluto poi porre un tetto al compenso totale (onorario più spese più, presumibilmente, imposte) in proporzione al valore di aggiudicazione dell'immobile, nella misura del 40%.

Il D.M. citato è importante anche perché stabilisce che una precisa quota dell'importo del compenso del professionista delegato, come vedremo meglio anche nel capitolo sui costi a carico dell'aggiudicatario, non ricade sul creditore precedente, ma va saldata dall'aggiudicatario. Si lascia comunque la possibilità di derogare in presenza di giustificati motivi.

Il decreto prevede anche che, alla nomina del delegato, sia possibile accordare al delegato un acconto (di solito una somma tra i 500 e i 1.000 euro) che serve come anticipo per le prime spese che il delegato dovrà affrontare (l'anticipo viene posto a carico del creditore precedente) in attesa del conguaglio, che avverrà solo a seguito della chiusura della procedura esecutiva. Il creditore precedente poi otterrà il rimborso delle spese anticipate grazie al privilegio (in base all'art. 2770 c.c. infatti sono considerate privilegiate tutte le "*spese di giustizia fatte per atti conservativi o per l'espropriazione di beni immobili nell'interesse comune dei creditori*") sul ricavato della vendita. Il compenso del delegato quindi grava sul ricavato del creditore e di conseguenza, come tutte le spese in pre-deduzione, anche sul debitore.

Va infine chiarito che, con l'entrata in vigore del citato D.M. 227/2015 (10 marzo 2016), anche per tutte le procedure esecutive già in corso, il compenso del professionista delegato non va più calcolato secondo i criteri del precedente D.M. 313/1999, anche se sono state intercettate parcelle di professionisti basate ancora sul vecchio decreto.

3.7 IN CASO DI INTERRUZIONE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA DEL BENE

Qualora la procedura si estinguesse senza la vendita del bene, il compenso per le attività svolte si calcola in base al momento in cui è avvenuta l'interruzione (cioè il compenso relativo alle attività successive che non si sono ancora compiute non viene considerato), oltre ovviamente al rimborso di tutte le spese sostenute e documentate. In questo caso, non essendoci un prezzo di aggiudicazione o di assegnazione, si utilizzerà l'ultima base d'asta nota, qualora presente. Se al momento dell'estinzione della procedura non fossero ancora stati indetti esperimenti di vendita, il valore di riferimento per il calcolo del compenso del professionista sarebbe quello stimato dal perito in base all'art. 568 c.p.c. Questo potrebbe in teoria portare ad evidenti anomalie di calcolo, come meglio descritto nel paragrafo "aree di miglioramento".

3.8 IN CASO DI INCAPIENZA

Il compenso del delegato, la cui liquidazione viene richiesta al giudice dell'esecuzione a seguito della conclusione della procedura di espropriazione immobiliare, è saldato in pre-deduzione con l'approvazione del piano di riparto a mezzo di ordine di pagamento fatto dal giudice. Qualora la procedura non disponesse di tutti o parte dei fondi necessari per saldare l'onorario del delegato, questi sarà rimborsato a carico del creditore procedente, con la precisazione che, in base all'art. 179bis disp. att. c.p.c. "il provvedimento di liquidazione del compenso costituisce titolo esecutivo".

3.9 AREE DI MIGLIORAMENTO

Una prima anomalia che si nota è relativa al prezzo di riferimento per il calcolo del compenso: si ha il paradosso che una procedura con un immobile periziato 150.000 euro, che si interrompe prima di disporre la vendita del bene, farà percepire al delegato un compenso calcolato sui 150.000 euro di valore di perizia, a fronte di un tempo relativamente breve e poco oneroso di gestione delle operazioni di vendita. Se invece un delegato gestisce 4 esperimenti d'asta, che ribassano il valore fino a poco più di 60.000 euro, e la procedura si conclude, dopo 2 anni, con l'aggiudicazione a 60.000 euro, il delegato potrebbe percepire un compenso proporzionalmente inferiore a quello del primo caso anche per i più lunghi tempi di incasso e le maggiori attività svolte (fatto salvo il rimborso delle spese che, pur rappresentando un costo per la procedura, non rappresenta sicuramente un compenso per il professionista).

Oppure, se dopo 6 aste deserte (valore dello stesso immobile: poco superiore ai 25.000 euro) il giudice decide di estinguere la procedura per infruttuosità dell'esecuzione (oppure intervengono altre cause di estinzione) il delegato si vedrà corrispondere, per 3 anni di lavoro, un compenso ancora inferiore, in quanto calcolato sull'ultima base d'asta.

Va comunque sempre ricordato che l'istituto della delega, strumento che ha sicuramente funzionato per efficientare le vendite e smaltire l'arretrato, dando negli anni buoni frutti e mantenendo identiche tutele per le parti, senza aumentare significativamente il contenzioso (opposizioni), ha comunque spostato la quasi totalità dei costi dalla cancelleria al privato creditore procedente, che spesso recupera sì queste spese in pre-deduzione, ma rinunciando ad una parte importante del credito recuperato).

Per esempio, operazioni costose ma sicuramente importanti (per il corretto svolgimento della vendita) come le ispezioni ipotecarie, le richieste di certificati anagrafici, l'accesso agli atti, le spese postali, i costi di notifica o di certi bolli e diritti di segreteria, quando venivano gestite dalla cancelleria rimanevano a carico del tribunale, mentre affidandone la cura al professionista delegato, gravano adesso sul creditore procedente. Il risparmio per lo Stato è evidente, mentre ne sopportano i costi i debitori (e i creditori che avranno meno somme da dividersi).

Inoltre, la possibilità di variare, in aumento ed in diminuzione, i compensi tabellari, se da un lato garantisce una maggiore flessibilità nell'adattarsi alla complessità di situazioni diverse e difficilmente schematizzabili, dall'altra può portare non solo alla lievitazione dei costi, ma anche alla difficoltà di verifica e soprattutto di contestazione, vista appunto la mancanza di parametri normativi di riferimento, anche se spesso le sentenze di Cassazione sono riuscite a stabilire criteri di valutazione abbastanza oggettivi.

Si nota inoltre, dall'analisi dei documenti reperiti su internet (tra cui le convenzioni per l'affidamento della pubblicità telematica obbligatoria – oggetto di specifica trattazione nel capitolo 5), che, per venire incontro ad alcune tipologie di delegati, evidentemente meno

organizzati e stabilmente strutturati, ci sono delle società che forniscono servizi di gestione delle prenotazioni ed accompagnamento alle visite presso gli immobili con costi (ulteriori) a carico in parte della procedura ed in parte del delegato stesso.

Prima di addentrarci nell'analisi di una tipica parcella del professionista delegato, ricordiamo alcune delle situazioni che possono portare ad aumenti anche rilevanti dei costi a carico del professionista delegato, che non riguardano il compenso, di cui abbiamo già ampiamente trattato, ma il rimborso delle spese. Il tema dei rimborsi spese è infatti un po' la spina nel fianco del sistema, dato che non ci risulta che ci sia molta chiarezza normativa e soprattutto operativa sulla liquidazione delle spese, sia dal lato della tipologia di spesa rimborsabile che dell'importo massimo sia in assoluto che in relazione ad una certa situazione.

Si è assistito, ma crediamo che con il recente D.M. 227/2015 non dovrebbe più essere possibile, alla presentazione di rimborsi spese chilometrici, a spese per fotocopie, fax, e telefono, a spese di trasporto, di vitto ed alloggio, a spese per visuristi e ulteriori professionalità richieste dalle specifiche situazioni.

Un'ulteriore spesa che grava sulla procedura, e che non abbiamo inserito nelle nostre simulazioni in quanto per il momento circoscritta al solo Tribunale di Roma, è un contributo di 120 euro (+IVA) che, anticipato dal professionista delegato (e poi rimborsato in pre-deduzione a carico quindi della procedura) serve a coprire i costi di prenotazione, gestione ed utilizzo sale di vendita, la licenza di un software gestionale (fornito attraverso regolare bando di gara) che ha lo scopo di semplificare le attività procedurali del delegato, di velocizzare le tempistiche di esecuzione degli atti e non ultimo di elaborazione di statistiche utili per il monitoraggio delle performances a beneficio del Tribunale³.

In base alle previsioni degli artt. 574 e 576 c.p.c. le modalità ed i tempi di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario sono decisi dal giudice dell'esecuzione con l'ordinanza di vendita. Però si assiste a ritardi ingiustificabili, a volte di mesi, nella restituzione dei conguagli anche in caso di somme importanti: questo comportamento può sicuramente creare degli sbilanci finanziari a carico degli aggiudicatari, che dovrebbero recuperare l'eccedenza quanto prima, addirittura non dovrebbero nemmeno esborsarla in eccesso.

Quello comunque che ci preme precisare è che questo scritto non vuole essere una critica all'operato dei professionisti nella loro veste di ausiliari del giudice. I delegati alla vendita hanno nel tempo acquisito competenze sempre più precise e professionalizzanti, a causa della maggiore complessità incontrata nella gestione delle procedure esecutive immobiliari, ed hanno decisamente contribuito con successo alla creazione di un mercato delle aste giudiziarie più efficiente e più trasparente. In questa sede si vuole solo portare a conoscenza del più vasto pubblico una serie di informazioni che non sono mai state approfondite al di fuori degli addetti ai lavori, e che anche tra gli stessi hanno sempre lasciato molti dubbi a chi si era provato in passato ad affrontare la tematica. La maggior parte dei tribunali e dei professionisti svolge il loro lavoro con passione, competenza e professionalità, e gli esempi che abbiamo citato sono sicuramente dei casi estremi che ci auguriamo possano presentarsi sempre più raramente, ma qualora si avesse qualche dubbio, si avrà adesso maggiore consapevolezza circa la loro conformità o meno alla norma.

³ Il contributo, stabilito dal Presidente delle Esecuzioni Immobiliari di concerto con il Presidente dell'Ordine degli Avvocati, è dovuto per esperimento di vendita a copertura dei costi dell'organismo delle vendite delegate che consente al delegato di prenotare attraverso una piattaforma elettronica la sala d'asta, svolgere l'attività di vendita presso i locali messi a disposizione dal COA Roma e forniti delle più moderne tecnologie nonché di personale, gestire in maniera automatica la compilazione del verbale d'asta e scaricare all'interno del fascicolo informatico il relativo documento, con la pubblicità di estrapolazione immediata di statistiche.

Un ultimo accenno all'attestato di prestazione energetica, l'APE (un tempo chiamato ACE o AQE): la normativa vigente, sia quella nazionale che quella regionale, non fa obbligo di allegazione di questo documento all'atto di trasferimento del bene, come invece accade nelle libere compravendite tra privati. Si assiste di tanto in tanto a due possibili situazioni: cioè qualche giudice che richiede all'esperto stimatore di dotare l'immobile di tale certificazione con lo scopo di aumentarne l'appetibilità sul mercato, qualora le informazioni sulle prestazioni energetiche dell'immobile fossero tali da aumentarne il valore. Oppure talvolta il giudice può richiedere, durante le fasi della vendita o comunque prima del trasferimento della proprietà a seguito di aggiudicazione, di dotare l'immobile della certificazione energetica. In entrambi i casi, la spesa per tale documento è a carico della procedura, in parallelo anche con quanto avviene sul libero mercato dove è sempre onere del venditore sostenere le spese per la produzione della certificazione. Pertanto, una spesa media tra i 200 euro ed i 350 euro potrebbe essere messa in conto se l'APE fosse richiesta. Ma in ogni caso tale spesa non graverà mai sull'aggiudicatario, in analogia con una libera compravendita.

ALLEGATO 3 - COSTI PER PROFESSIONISTA DELEGATO
D.M. 227/2015

Valore di aggiudicazione / Assegnazione	€	63.000,00	per scaglioni		
Valore di perizia (da usare in caso di estinzione prima della aggiudicazione)	€	125.000,00			
Numero lotti		1			
Numero debitore relativamente al progetto di distribuzione		2			
Scaglioni di prezzo	€	1.000,00	€	1.500,00 €	2.000,00
Rapporto massimo tra compenso (totale ed incluse spese) del delegato e base di calcolo		40%			
quota parte a carico dell'aggiudicatario che NON GRAVA SULLA PROCEDURA relativamente al compenso per attività sub 3 (fase del trasferimento)		50%			
Rimborso spese forfetarie in % sull'onorario totale		10%			

DESCRIZIONE ATTIVITA'	COMPENSO UNITARIO (LOTTO) - Art. 2 co. 1, a,b,c			COMPENSO TOTALE
	da 0 a 100.000 €	da 100.001 a 500.000 €	oltre 500.000 €	
Art. 2 co. 1, 1 - Attivita' comprese tra conferimento incarico e redazione avviso di vendita, compreso studio della documentazione depositata	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00	€ 1.000,00
Art. 2 co. 1, 2 - Attivita' successive alla redazione dell'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione / assegnazione	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00	€ 1.000,00
Art. 2 co. 1, 3 - Attivita' svolte nel corso della fase di trasferimento della proprieta'	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00	€ 1.000,00
Art. 2 co. 1, 4 - Attivita' svolte nella fase di distribuzione della somma ricavata (solo quando i debitori sono più di uno)	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00	€ 1.000,00
COMPENSO TOTALE				€ 4.000,00

Art. 2 co. 3 - Grado di complessità (+ / - 60% del compenso) <i>(riduzione in caso di estinzione anticipata)</i>	-60%	60%	10%	€	400,00
Art. 2 co. 4 - Rimborso spese forfetarie (sul compenso aumentato)			-10%	€	440,00
COMPENSO TOTALE CON AGGIUSTAMENTI E RIMBORSO SPESE FORFETTARIE				€	4.840,00

Cassa Previdenza Professionale	4%	€	193,60
TOTALE CON CP		€	5.033,60
I.V.A.	22%	€	1.107,39
TOTALE CON IVA E CP		€	6.140,99

RIMBORSO SPESE DOCUMENTATE (ESENTI IVA)	quantità	costo unitario	costo totale
Notifiche per ogni avviso d'asta + udienza per piano riparto	5	€ 9,90	€ 297,00
Diritti segreteria, bolli, etc	10	€ 4,16	€ 41,60
Ispezioni ipotecarie (costo vivo più eventuale rimborso compenso visurista)	1	€ 100,00	€ 100,00

Le spese relative alla cancellazione delle pregiudizievoli (pignoramenti e ipoteche) sono anticipate dall'aggiudicatario e portate dallo stesso in prededuzione, pertanto gravano sulla procedura ma non rappresentano né un compenso né un rimborso per il professionista delegato. Per il loro importo, si veda il dettaglio dei costi a carico dell'aggiudicatario

TOTALE RIMBORSO SPESE DOCUMENTATE ESENTI IVA	€	438,60
---	----------	---------------

TOTALE PARCELLA A FAVORE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO	€	6.579,59
---	----------	-----------------

Riduzione per sottrazione quota parte a carico dell'aggiudicatario (comprensivo di CPA + IVA + quota parte spese generali forfetarie)	€	697,84
---	---	--------

COMPENSO TOTALE A CARICO DELLA PROCEDURA	€	5.881,75
---	----------	-----------------

In questa simulazione, basata sulle *assumptions* di cui all'allegato, vediamo una tipica parcella richiesta da un professionista delegato, da cui si vede che la voce principale è costituita dal compenso per le attività svolte: in questo caso, avendo simulato la vendita dell'immobile, pur a seguito di numerosi tentativi di vendita, il compenso è composto dalla somma dei quattro importi relativi a tutte le attività previste (e non subisce più, come invece succedeva prima dell'attuale D.M. 227, aumenti in base al numero degli avvisi di vendita, dei verbali, o altre singole attività).

Abbiamo anche simulato un minimo aumento accordato dal giudice, del 10%, in quanto le operazioni di vendita si sono ipotizzate abbastanza ordinarie, ma soggette a maggiori adempimenti derivanti dalla presenza di due comproprietari oggetto di notifiche, dalla presenza di più creditori iscritti e di un intervenuto, dall'occupazione dell'immobile e quindi dall'allungamento dei tempi di liberazione dello stesso, nonché dal numero di esperimenti di vendita effettuati prima di riuscire ad aggiudicare il bene.

Il rimborso spese forfettario del 10% si applica pertanto al compenso aumentato della percentuale di cui sopra. A questo importo si aggiunge il contributo per la cassa di previdenza del professionista (4%) e poi al totale si aggiunge il 22% di IVA.

La parte dei rimborsi spese è sicuramente quella meno standardizzabile dato che dipende spesso dalle prassi del tribunale (ce ne sono che chiedono marche da bollo per ogni documento ufficiale), dal costo variabile di certi servizi (per esempio i diritti di segreteria per gli accessi agli atti delle pubbliche amministrazioni), dalla lontananza del bene rispetto alla sede del delegato, dalla completezza della documentazione ricevuta e da raccogliere, e di altre variabili locali. Il caso ipotizzato è abbastanza standard, e non ha bisogno di commenti. Il costo delle operazioni di conservatoria (cancellazione pregiudizievoli) è indicato dalla normativa vigente, anche se a volte alcuni tribunali hanno stipulato delle convenzioni o comunque propongono dei costi fissi per tali attività grazie ad accordi con notai o altri professionisti.

Da notare che, dal calcolo totale del compenso (6.579,59 euro) si va a togliere quella parte di compenso che, secondo il D.M. 227, deve essere posta a carico dell'aggiudicatario, cioè il 50% del compenso relativo alla terza fase, quella del decreto di trasferimento, a cui si aggiunge anche il relativo 10% di spese forfettarie nonché il 4% di cassa di previdenza e il 22% di IVA (per un totale, nella nostra simulazione, di 697,84 euro).

[4] COSTI PER CUSTODIA GIUDIZIARIA

4.1 PREMESSA

La custodia giudiziaria è regolata dagli artt. 61-68 del codice di procedura civile. La figura del custode assume una rilevanza fondamentale nella fase di vendita dell'immobile, infatti la sua presenza garantisce la visitabilità dell'immobile (diritto ribadito anche dal recente D.L. 59/2016) oltre a svolgere tutta una serie di attività amministrative, tecniche e commerciali che vanno dalla regolare verifica dello stato manutentivo dell'immobile ai rapporti con il debitore soprattutto quando questi è anche occupante del bene, dalla presenza alle assemblee di condominio alla riscossione di eventuali canoni di locazione, dall'azione di liberazione del bene ordinata dal giudice (con poteri recentemente aumentati a seguito del citato D.L. n. 59/2016) all'accompagnamento degli offerenti a visitare l'immobile, fornendo loro documenti e informazioni di loro interesse (p.e. l'ammontare aggiornato delle spese condominiali arretrate, le generalità del debitore, etc.). Si premette che la nomina del custode terzo da parte del giudice, anche se fortemente consigliata e fortunatamente spesso utilizzata, non è obbligatoria per legge quando l'immobile sia occupato, potendo il giudice nominare custode anche il debitore stesso, autorizzandolo a permanere nell'immobile. L'obbligo di nomina di un custode infatti è previsto (art. 559 c.p.c.) solo quando l'immobile non sia occupato dal debitore (quindi in caso di immobili vuoti o occupati da persona diversa dal debitore esecutato), per permetterne una corretta gestione, manutenzione e visitabilità da parte degli offerenti.

Con la riforma del 2005 si è però generalizzata la nomina del custode-terzo in sostituzione del debitore esecutato, anche a prescindere da un'istanza delle parti creditrici e, in ogni caso, per il tramite di ordinanza con cui il giudice, rilevato l'inadempimento da parte del debitore-custode di uno o più obblighi che gli incombono *ex lege* per effetto del pignoramento (tipicamente: per omesso deposito del rendiconto) gli sostituisce, appunto, un custode-terzo (ordinariamente l'IVG, se presente, ovvero un professionista). Non risulta che ad oggi tale prassi assolutamente consolidata sia stata modificata né, per altro, verso, incisa a livello normativo dalle recenti leggi di riforma del processo esecutivo.

Il custode è incaricato dal giudice per mezzo dell'ordinanza di vendita, o in taluni casi viene nominato anche prima per affiancare l'esperto stimatore quando dovrà effettuare l'accesso nell'immobile subastato. Il custode è figura interamente pagata dalla procedura (in prededuzione) e non percepisce alcun compenso dall'acquirente, né dal semplice offerente in occasione delle visite, in quanto tutti i servizi che svolge nei confronti dei potenziali acquirenti sono erogati gratuitamente perché sostenuti economicamente dalla procedura. Qualora il custode (sia terzo che debitore) non ottemperi ai suoi doveri può in qualunque momento essere sostituito tramite decreto del giudice dell'esecuzione.

4.2 REQUISITI

Possono svolgere la custodia giudiziaria due tipologie di soggetti: liberi professionisti (appartenenti agli ordini di avvocati, notai e dottori commercialisti) purché iscritti nelle medesime liste dei delegati alla vendita istituite presso i tribunali di competenza (e quindi in possesso di ulteriori requisiti di onorabilità, esperienza, competenza, etc.) oppure società private (Istituti di Vendite Giudiziarie) che *"con provvedimento ministeriale, sono autorizzati in via generale alla vendita all'incanto dei beni mobili a norma dell'art. 534 del codice di*

procedura civile e all'amministrazione giudiziaria dei beni immobili a norma dell'art. 592 del codice di procedura civile" (definizione riportata dal sito del Ministero di Giustizia). Sono quindi considerati degli ausiliari del giudice che svolgono un pubblico servizio. Devono essere in possesso di determinati requisiti (patrimoniali, organizzativi, autorizzativi etc.) che permettono loro di godere, a fronte appunto di una autorizzazione ministeriale, di una esclusiva territoriale relativamente al circondario del tribunale.

4.3 ATTIVITA'

Le attività del custode giudiziario sono molteplici, e non è questa la sede per poterle dettagliare tutte. Si rimanda semplicemente alla lettura integrale del D.M. n. 80 del 15 maggio 2009 ("*Regolamento in materia di determinazione dei compensi spettanti ai custodi dei beni pignorati*"), che al co.2 dell'art. 2 elenca appunto le principali attività che il custode deve svolgere e per cui matura il rispettivo compenso. Tra le principali si segnalano (in via esemplificativa e non esaustiva):

- accessi presso l'immobile pignorato
- verifica dello stato di conservazione ed occupazione del bene
- quantificazione delle spese condominiali
- sostituzione di serrature, installazione o sostituzione di dispositivi di sicurezza;
- accompagnamento degli interessati all'acquisto e rilascio di informazioni relative all'immobile pignorato e alla procedura di vendita
- attività di liberazione dell'immobile (prima o dopo l'aggiudicazione)
- redazione e deposito del rendiconto di gestione

4.4 PAGAMENTO DELLE COMPETENZE

Al custode viene di solito riconosciuto, all'atto dell'accettazione dell'incarico, un anticipo spese a carico del creditore procedente, normalmente per un importo che varia tra i 500 euro ed i 1.000 euro. Il saldo avverrà solo una volta conclusa la procedura di vendita, dopo la validazione della richiesta di pagamento presentata al giudice e l'approvazione del piano di riparto.

4.5 ONERI AGGIUNTIVI

La parcella del custode giudiziario, con esclusione ovviamente di tutte le voci che riguardano i rimborsi delle spese vive sostenute (che possono variare notevolmente in base alle diverse situazioni, come riportato successivamente sotto alla sezione "aree di miglioramento") sono poi onerate, nel solo caso in cui il custode sia un libero professionista, del contributo del 4% per la cassa di previdenza dell'ordine di appartenenza del custode (avvocato o commercialista); alla somma così ottenuta si aggiunge sempre il 22% di IVA.

4.6 BASE DI CALCOLO E METODOLOGIA

Come già illustrato, il testo normativo di riferimento per il calcolo delle competenze del custode è il D.M. n. 80/2009. Questo prevede che, a titolo di "compenso unitario", si maturi un importo calcolato in percentuali decrescenti su degli scaglioni di prezzo di aggiudicazione dell'immobile (con un compenso minimo pari a 250 euro). A questo si aggiunge un compenso per le attività elencate nel decreto che, in virtù della complessità dell'incarico, può essere

aumentato fino al 20% oppure diminuito fino alla metà (p.e. quando l'immobile è libero). Il custode ha poi diritto ad un rimborso forfettario per le spese amministrative, pari al 10% del compenso maturato come sopra. Qualora siano presenti dei canoni da incassare, il custode ha diritto a percepire un compenso per "attività straordinarie", in percentuale decrescente sul valore del canone da riscuotere. Qualora poi l'attività di custodia richiedesse ulteriori e più complesse attività (es. accesso forzoso, liberazione, asportazione mobili o autoveicoli, partecipazione alle assemblee di condominio, bonifiche o disinfestazioni, messa in sicurezza, regolarizzazione, etc.), normalmente non previste nell'ordinaria gestione di una custodia, è possibile richiedere un aumento del compenso per una percentuale che varia dal 5% al 20% del compenso totale.

A questo compenso, sui cui come specificato sopra si applica poi l'imposizione fiscale (IVA) e, per i soli liberi professionisti, anche il contributo per la cassa di previdenza, si deve poi aggiungere, per arrivare alla parcella completa che verrà addebitata alla procedura in pre-deduzione, anche il rimborso delle spese vive sostenute per lo svolgimento delle attività (come meglio vedremo in dettaglio nell'ultima sezione, quella sulle aree di miglioramento).

Questo decreto si utilizza per il calcolo del compenso della custodia indipendentemente dal fatto che si tratti di impresa (I.V.G.) o libero professionista (avvocato notaio o dottore commercialista).

4.7 IN CASO DI INTERRUZIONE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA DEL BENE

Le attività svolte dal custode giudiziario devono essere ricompensate anche qualora, per qualsiasi motivo, la procedura fosse estinta e quindi non si potesse contare su alcuna somma da distribuire. In questo caso l'onere del pagamento del compenso sarà a carico del creditore precedente, e si calcolerà come indicato nell'art. 2 co.3 del citato D.M.: *"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, è ridotto in proporzione all'attività effettivamente svolta"*. Di base, cambia solo la base di calcolo e si applica una riduzione percentuale parametrata con il momento in cui si interrompe la procedura, tenendo in considerazione le attività che sono state effettuate (p.e. se si è gestito o meno la pubblicità obbligatoria, oppure se si sono svolti molti sopralluoghi di accompagnamento con potenziali offerenti, etc.).

4.8 IN CASO DI INCAPIENZA

Come anche per la figura del delegato alla vendita, qualora la procedura fosse dichiarata estinta senza poter essere giunti alla liquidazione del bene immobile, e senza altri ricavi (es. canoni di locazione) sufficienti, il compenso del custode dovrà essere saldato (seppur in misura leggermente inferiore) dal creditore precedente.

4.9 AREE DI MIGLIORAMENTO

Si è notato (fortunatamente in rari casi) che nelle parcella di liquidazione del compenso del delegato si presentasse anche il conto per l'attività di custodia, quando però questa non era stata ufficialmente incaricata dal giudice. Si è anche riscontrato (in rarissimi casi) che, ove sia prassi affidare allo stesso professionista delegato alla vendita anche le attività di custodia, in

caso di incarico per la sola attività delegata, il relativo compenso veniva aumentato al massimo, quasi per “compensare” il mancato introito per la funzione di custodia.

Il custode poi, nello svolgimento dei suoi compiti istituzionali, si trova anche a dover sostenere una serie di spese (fabbro, messa in sicurezza, trasporto mobili, etc.) che vengono correttamente indicate nella notula sottoposta al giudice e presentate in pre-deduzione per l’incasso, gravando appunto sul creditore procedente e indirettamente sul debitore. Ma per esempio notiamo che il creditore, con questa modalità di pagamento “intermediata”, potrebbe avere difficoltà a recuperare l’IVA pagata sulle attività gestita dal custode, attività che comunque sono dovute in forza di un ordine del giudice e, in ogni caso, di un’autorizzazione; il creditore procedente, quale parte del processo, è pertanto messo in condizione di verificare le decisioni del giudice anche ai fini di un’eventuale opposizione o, semplicemente, per esprimere il proprio parere previa istanza. Infatti il controllo dell’operato del custode è già garantito dalle norme che ne disciplinano ogni attività, imponendo che ciascuna attività e ciascuna spesa venga previamente autorizzata dal giudice, il quale, nella prassi, tende spesso a garantire il contraddittorio con le parti costituite e, in specie, con il creditore sul quale incombe, per legge, l’anticipazione delle spese. Inoltre, qualsiasi atto o spesa posto in essere dal custode in difetto di preventiva autorizzazione (o successiva ratifica qualora l’atto del custode sia dovuto a motivi di indifferibilità od urgenza, quali possono essere il pericolo di crollo o di danni a terzi) del giudice è sanzionato con l’inopponibilità alla procedura: in altri termini, se il custode trascende i propri poteri, è tenuto a pagare di tasca propria. Fatta questa premessa, va riconosciuto che la gran parte dei custodi cerca sempre di mantenere i costi ridotti al massimo, agendo come se la spesa fosse a proprio carico, e quindi con correttezza, professionalità ed etica professionale (stipulando addirittura convenzioni finalizzate al contenimento dei costi anche con altri ausiliari, quali fabbri, manutentori, trasportatori, pubblicitari, etc.) ma questo non impedisce che in certi casi si possa approfittare di questa intermediazione nella scelta dei servizi non forniti direttamente “in house” dal custode.

Si assiste spesso comunque, nelle circolari dei vari tribunali indirizzate ai custodi, ad una serie di regole e di principi tesi al maggior controllo dell’operato degli stessi, richiedendo sempre la preventiva autorizzazione del giudice prima dello svolgimento di determinate attività straordinarie e/o ritenute eccessivamente onerose o non strumentali alla vendita del bene (p.e., la stipula di idonea polizza assicurativa o di responsabilità civile sul bene, la regolarizzazione catastale di piccole anomalie catastali, la messa in sicurezza, etc.).

Al custode, come da prassi presso alcuni tribunali, possono essere richiesti ulteriori compiti, quali per esempio la gestione/intermediazione degli adempimenti pubblicitari soprattutto relativi alla carta stampata, o altre attività di promozione dell’immobile (cartellonistica, volantini, utilizzo del sistema di spedizione di buste senza indirizzo recapitate a mano dal portalettere presso gli stabili limitrofi all’immobile subastato, etc.). Queste attività dovrebbero portare rilevanti benefici alla procedura, in quanto il potere negoziale di un custode che accentri decine se non centinaia di annunci d’asta può portare degli sconti interessanti. Tutto dipende ovviamente dal numero di procedure di vendita che il custode si trova a gestire, dalla sua organizzazione amministrativa interna, e dai rapporti consolidati che questo ha con le concessionarie di pubblicità legale. Comunque tali decisioni sono prese dal giudice dell’esecuzione che, con l’ordinanza, dispone chiaramente tutte queste attività riferendosi sempre ad una convenzione per la pubblicità (come vedremo nell’apposito paragrafo) in vigore tra il tribunale e uno o più concessionari di pubblicità (sia di quella telematica obbligatoria che di quella cartacea facoltativa).

Si ritiene che il custode possa far risparmiare al creditore (ed al debitore) anche nell'uso della notifica elettronica (PEC) o nell'uso della semplice comunicazione senza ricorrere, quando non necessario, all'utilizzo degli ufficiali giudiziari, e soprattutto si suggerisce anche di limitarsi nella scelta dei destinatari delle notifiche ai soli soggetti che per legge ne hanno diritto, evitando notifiche inutili. Abbiamo anche assistito, relativamente al costo dell'uso eccessivo di marche da bollo, che a volte i tribunali richiedono l'apposizione di un bollo anche su atti dove sinceramente potrebbe essere evitato. Lo stesso decreto di nomina a custode, potrebbe essere notificato al debitore, agli eventuali occupanti (con o senza titolo), a eventuali co-obbligati o comproprietari, addirittura al creditore procedente o anche a tutti gli altri creditori iscritti o intervenuti... finché ciò avviene via PEC o PCT, allora è sensato, ma quando ad ogni notifica anche inutile corrisponde un esborso di diverse decine di euro allora si consiglia di verificare la reale necessità di tale notifica.

Qualora poi gli accessi al bene, sia in occasione dei periodici controlli di rito che delle visite con gli interessati all'acquisto, fossero resi impossibili e si dovesse ricorrere alla forza pubblica, si possono verificare ulteriori costi, soprattutto per il compenso del fabbro che si rendesse necessario per forzare la serratura e successivamente sostituirla. Quando poi, in occasione della liberazione forzata del bene, ordinata prima dell'aggiudicazione del bene, si dovessero presentare situazioni fuori dall'ordinario, si avranno di conseguenza delle spese aggiuntive, per il ricorso a diverse figure professionali necessarie per procedere con lo sgombero degli occupanti. Ci riferiamo per esempio al ricorso ai vigili del fuoco, all'ambulanza per il trasporto in sicurezza di persona malata previo giudizio del medico legale, al veterinario in presenza di animali (domestici o anche rari, tropicali e pericolosi), agli assistenti sociali del comune in caso di minori o persone degne di maggior tutela.

Meritano un cenno le recentissime modificazioni introdotte con il decreto legge 59/2016 che hanno rivoluzionato, in principio, le attività di liberazione. L'ordine di liberazione non dovrebbe più venire "eseguito" dal custode con le forme del processo esecutivo (e, quindi, con l'intervento dell'ufficiale giudiziario), bensì "attuato" direttamente, con l'ausilio ove occorre della forza pubblica. In realtà l'organico della forza pubblica è notoriamente insufficiente a garantire che il custode possa attuare l'ordine di liberazione sostanzialmente a suo piacimento. Già ora, allorché l'ausilio della forza pubblica viene impiegato nella minoranza dei casi (proprio per la presenza dell'ufficiale giudiziario), si registra una difficoltà notevole nel coinvolgere gli agenti i quali sono contemporaneamente impegnati in una moltitudine di attività – appunto – di pubblica sicurezza. Non disponendo il custode giudiziario degli stessi poteri dell'ufficiale giudiziario, ben difficilmente egli potrà attuare l'ordine di liberazione senza l'ausilio della forza pubblica.

Quindi, paradossalmente, l'esito di tale riforma rischia di provocare un allungamento dei tempi della liberazione, anziché una facilitazione della medesima. Senza contare che, dovendosi comunque garantire il diritto dei soggetti che subiscono l'ordine di liberazione e quest'ultimo non potendosi più qualificare quale titolo esecutivo, l'unica tutela che gli occupanti potranno far valere sarà quella della causa ordinaria, i cui tempi sono enormemente superiori a quelli già previsti per le opposizioni del processo esecutivo (non più esperibili), con conseguente rischio di paralisi, per anni, del diritto dell'aggiudicatario. Di fronte a tali difficoltà applicative vi è già chi ha ipotizzato che nella prassi il custode possa venire sovente esonerato dall'attuazione dell'ordine di liberazione, di talché l'aggiudicatario possa tornare a rivolgersi agli ufficiali giudiziari azionando, con un proprio procuratore, il titolo esecutivo rappresentato dal decreto di trasferimento e recuperando in tal modo la celerità tipica dell'esecuzione. Comunque, al di là delle considerazioni teoriche ed ancora prive di riscontro pratico sull'efficacia della novazione,

restiamo in attesa della legge di conversione e delle eventuali modifiche definitive, che permetteranno di chiarire meglio gli effetti della norma, e soprattutto il loro impatto sui costi delle procedure.

Un ultimo accenno ad alcune possibili diversità di calcolo dei compensi tra custodi “imprese” (gli I.V.G.) e custodi liberi professionisti: i primi vengono ricompensato unicamente a termini del citato D.M. n. 80/2009 e i rimborsi diversi dalle spese autorizzate dal giudice sono forfetizzati in misura del 10% del totale dei compensi (spese escluse). Quindi non hanno titolo per chiedere un rimborso analitico delle spese strettamente collegate all’espletamento del proprio incarico quali carburanti, trasferte, spese postali generiche, fotocopie, etc. Invece i custodi giudiziari liberi professionisti potranno introdurre tra i rimborsi le singole voci tenendo conto anche dei tariffari delle rispettive categorie.

**ALLEGATO 4 - COSTI PER CUSTODIA GIUDIZIARIA
D.M. 80 / 2009**

COMPENSO UNITARIO (art. 2 co.1°)						
PREZZO DI AGGIUDICAZIONE	SCAGLIONE	DA	A	%	VALORE (per scaglioni)	PROGR.
					€ 63.000,00	
FINO A 25.000,00 €	€ 25.000,00	€ -	€ 25.000,00	3,00%	€ 25.000,00	€ 750,00
DA 25.000,01 A 100.000,00 €	€ 74.999,99	€ 25.000,01	€ 100.000,00	1,00%	€ 37.999,99	€ 380,00
DA 100.000,01 A 200.000,00 €	€ 99.999,99	€ 100.000,01	€ 200.000,00	0,80%	€ -	€ -
DA 200.000,01 A 300.000,00 €	€ 99.999,99	€ 200.000,01	€ 300.000,00	0,70%	€ -	€ -
DA 300.000,01 A 500.000,00 €	€ 199.999,99	€ 300.000,01	€ 500.000,00	0,50%	€ -	€ -
OLTRE 500.000,01 €	-€ 437.000,01	€ 500.000,01	€ 63.000,00	0,30%	€ -	€ -
TOTALE						€ 1.130,00

COMPENSO PER ATTIVITA' (art. 2) - RIDUZIONI/MAGGIORAZIONI		
RIDOTTO ex art. 2 co. 4° AUMENTATO ex art. 2 co. 5° (in base alla complessità)	MIN	-€ 565,00
(in questo caso, nessuna riduzione/maggiorazione è stata applicata)	MAX	€ 226,00
TOTALE		€ -

RIMBORSO FORFETARIO SPESE AMMINISTRATIVE (art. 2 co. 6°)	10%	TOTALE	€ 113,00
---	-----	---------------	-----------------

COMPENSO PER ATTIVITA' STRAORDINARIE (art. 3)						
SOMME INCASSATE (art. 3 co. 1°)						
	SCAGLIONE	DA	A	%	VALORE (per scaglioni)	
SOLO IN PRESENZA DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE DA RISCUOTERE					€ -	
FINO A 5.000,00 €	€ 5.000,00	€ -	€ 5.000,00	4,00%	€ -	€ -
OLTRE 5.000,01 €	-€ 5.000,01	€ 5.000,01	€ -	3,00%	€ -	€ -
TOTALE						€ -

ATTIVITA' EXTRA (art. 3 co. 2°)		
MAGGIORAZIONE COMPLESSIVA (da 5% a 20%)	%	TOT
Compenso per direzione e controllo attività di asporto mobili	10%	€ 124,30
TOTALE		€ 124,30
TOTALE COMPENSO		€ 1.367,30

RIMBORSO SPESE			
SPESE VIVE (art. 2 co. 7°)			
TIPOLOGIA	#	costo unitario	costo totale
Raccomandate A.R. per avviso a primo accesso	2	€ 5,45	€ 10,90
<i>In caso di SFRATTO O LIBERAZIONE FORZOSA (solo se E55=1)</i>	0		€ -
<i>Bolli copie conformi atto liberazione</i>	2	€ 11,54	€ 23,08
<i>Spese di precetto più spese di accesso dell'ufficiale giudiziario (x2)</i>	2	€ 100,00	€ 200,00
<i>Iscrizione a ruolo del fascicolo (contributo + marca bollo)</i>	1	€ 166,00	€ 166,00
<i>Spese legali per avvocato della custodia</i>	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Spesa per fabbro (accesso senza particolari difficoltà) e cambio serratura	1	€ 300,00	€ 300,00
Spesa per rimozione beni mobili (caso molto frequente)		totale	€ 710,90
Notifica (racc. AR) al debitore per intimazione asporto beni mobili non pignorati	2	€ 5,45	€ 10,90
Spesa per rimozione beni a cura di ditta specializzata trasporti	1	€ 700,00	€ 700,00
TOTALE			€ 1.021,80

Totale compenso, competenze ed onorari	1.367,30
I.V.A. 22%	300,81
<i>Spese esenti anticipate (art. 15 D.P.R. 633/1972)</i>	1.021,80
LIQUIDAZIONE RICHIESTA PER LE ATTIVITA' DI CUSTODIA	2.689,91

La tabella allegata riporta un prospetto standard di liquidazione del compenso di un custode giudiziario: in questo caso si nota che si riferisce ad un istituto di vendite giudiziarie in quanto non è stata richiesta la voce “oneri previdenziali” tipica invece della custodia svolta da singoli liberi professionisti.

Abbiamo un compenso unitario, calcolato su scaglioni di prezzo, a cui si aggiunge un eventuale compenso qualora l’attività fosse stata ritenuta particolarmente complessa (in questo caso abbiamo ipotizzato di non aggiungere alcun extra compenso); si ha poi il 10% della somma dei compensi calcolati come indicato sopra, per coprire forfettariamente le spese amministrative e generali.

Qualora poi la gestione del bene immobile avesse richiesto attività straordinarie (p.e. riscossione canoni o altro come previsto dalla normativa), si sarebbero aggiunti dei costi. Qua si è simulato un compenso ulteriore di 124 euro per la supervisione e gestione delle attività di sgombero (parziale) della mobilia lasciata dal debitore esecutato per poter consegnare all’acquirente un immobile libero da persone e da cose.

Tra le spese vive portate a rimborso si è voluto simulare giusto quelle minime e più tipiche, comprendendo però un cambio serratura del fabbro e, come accennato sopra, la rimozione e smaltimento delle masserizie e degli arredi lasciati nel bene dopo la sua liberazione, includendo qualche notifica (il minimo previsto, ipotizzando il ricordo a strumenti informatici al fine di limitare al massimo il costo per il creditore).

[5] COSTI PER PUBBLICITA' DEGLI AVVISI (OBBLIGATORIA E FACOLTATIVA)

5.1 PREMESSA

Una delle grandi modifiche normative introdotte dalla L. n. 80/2005 è stato proprio l'obbligo di pubblicare gli avvisi di vendita su appositi siti internet debitamente autorizzati, almeno 45 giorni prima della data dell'asta, arricchiti dalla documentazione minima necessaria all'offerente per esaminare l'immobile e valutare la convenienza alla partecipazione (relazione dell'esperto stimatore, avviso e ordinanza di vendita, foto, planimetrie, etc.). Con il D.M. Giustizia del 31 ottobre 2006 (successivamente integrato dal Provvedimento del Direttore Generale del Ministero di Giustizia del 2 aprile 2009) si sono stabiliti i requisiti dei siti internet autorizzati allo svolgimento di tale attività.

L'utilizzo di un portale internet che a qualsiasi ora, a costo zero, con facilità di ricerca, comparazione, etc. fa valutare tutti gli immobili disponibili in asta presso quel tribunale ha rappresentato decisamente una innovazione importantissima per garantire simmetria informativa ed accesso all'informazione a tutti gli interessati da ogni parte d'Italia (e del mondo) e non solo ai pochi esperti professionisti (e speculatori) del settore.

L'art. 490 c.p.c. aveva infatti stabilito che la pubblicità "telematica" sui siti internet fosse sempre obbligatoria (per beni di valore superiore a 25.000 euro), visti i bassi costi, la facilità di utilizzo e di gestione, e l'ampia visibilità nazionale. Invece per quanto riguardava il ricorso alla pubblicità su carta stampata si era stabilito che questa fosse facoltativa, cioè lasciata alla discrezione del singolo giudice in base soprattutto alle caratteristiche, ed al valore, del bene oggetto di vendita forzata. Infatti la spesa da affrontare per tale promozione, come vedremo anche successivamente, ha dei costi decisamente più elevati della pubblicità su internet, e pertanto era giustificata solo a determinate condizioni, magari anche ascoltando il parere del creditore, che comunque avrebbe dovuto sostenerne (anche anticipandoli, pena la possibile estinzione della procedura) i costi.

L'art. 490 è stato poi recentemente modificato con la L. n. 132/2015, che ha subito una modifica in sede di conversione in legge, all'apparenza di poco conto (una congiunzione, "anche"), ma di fatto cambiando radicalmente il senso della frase. Infatti il D.L. 83/2015 recitava, prima della sua conversione in legge: *"Su istanza del creditore procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo il giudice può disporre inoltre che l'avviso sia inserito almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali o che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale⁴ [...]".* Così formulata la norma lasciava la decisione sul ricorso alla pubblicità cartacea al creditore procedente, che non solo doveva sostenerne il relativo costo, ma aveva anche tutto l'interesse a promuovere al meglio l'immobile, dalla cui vendita rapida e al massimo prezzo avrebbe ricavato un maggiore incasso. Ma in sede di conversione in legge del decreto si è aggiunto la banale congiunzione "anche" ad inizio del terzo comma, stabilendo che "anche" il creditore poteva richiedere il ricorso alla pubblicità su carta stampata, ma non solo, la discrezione sarebbe rimasta in mano al giudice dell'esecuzione. Non sta a noi, in questa sede, giudicare l'efficacia della norma, prima e dopo

⁴ Sarebbe curioso inquadrare cosa intenda esattamente il legislatore con in termine "pubblicità commerciale" (altri quotidiani? manifesti, cartelli, volantini ed avvisi? Internet?).

la modifica, il perché sia comparsa quella congiunzione, e quali effetti si sarebbero potuti avere se il decreto fosse stato convertito senza quella modifica. Ma ci preme far presente che, come meglio documenteremo in seguito, a volte si dispone la pubblicità su carta stampata senza tener realmente conto della tipologia (e del valore in asta) dell'immobile, anche a seguito di continui ribassi che ne sviscerano oltremodo il valore e che non giustificano, di fatto, l'ulteriore spesa per la pubblicità a stampa, soprattutto quando un anonimo immobile non di pregio finisce in una pagina di un quotidiano nazionale con altri 40 o 50 annunci altrettanto anonimi e spesso senza foto.

La grossa novità comunque apportata dalla citata L. n. 132/2015 è l'introduzione obbligatoria (quando sarà attivato) del "portale unico delle vendite", strumento già previsto nel lontano 2006 con il citato D.M. 31 ottobre 2006, all'art. 7 (chiamato allora "portale vendite giudiziarie"), e mai reso disponibile alle procedure. Lo scopo di tale portale, che ci sentiamo di condividere appieno, è quello di superare l'attuale granularità del sistema della pubblicità delle vendite giudiziarie, sparse su siti internet ufficiali di tribunali, siti di associazioni di custodi e delegati, siti di Istituti di Vendite Giudiziarie, e sono poi replicati, spesso incompleti o inesatti su siti non ufficiali di società immobiliari che offrono consulenza e assistenza in asta, siti di annunci immobiliari generalisti, siti di *servicer* che lavorano per conto dei creditori, e così via. Si è finalmente capito che chi cerca un immobile in una specifica città non deve perdere tempo a indagare quale dei principali siti autorizzati alla pubblicità telematica ha in atto la convenzione con quel tribunale, con la possibilità, inoltre, che un immobile messo in vendita da un altro tribunale non rientri né in quel sito né nel sito del tribunale... decisamente poco "*user-friendly*" per usare un'espressione tanto cara agli strateghi della tecnologia informatica della rete. Poter invece disporre, a livello nazionale, di un unico sito, un aggregatore di tutte le aste disponibili in Italia, esecuzioni individuali e concorsuali, e magari anche beni mobili, dove si possano veramente ricercare tutti i beni in vendita, e reperirne in pochi *click* i relativi documenti necessari per la valutazione, è sicuramente un passo in avanti. Peccato che il portale delle vendite pubbliche doveva essere disponibile da febbraio 2016, ma la sua entrata in vigore è stata prorogata di un anno, di fatto lasciando intatto il sistema attuale, immutato dal 2005.

Bisogna comunque riconoscere che il proliferare di questi siti istituzionali e commerciali ha perlomeno avvicinato una grande massa di utenti al mondo delle aste ed ha aiutato a portare trasparenza e simmetria informativa in un settore che prima era privilegio di pochi; semmai, per ovviare alla frammentarietà dell'informazione, già dal 2007, con basso dispendio di risorse, si sarebbe potuto allestire un motore di ricerca immobiliare e mobiliare alimentato dai *files xml* inviati dai citati siti iscritti all'albo del ministero, con un vantaggio immediato per la fruibilità degli interessati all'acquisto che sarebbe stato anche economicamente sostenibile.

5.2 REQUISITI

Fatte queste doverose premesse, si ricorda appunto che i requisiti che un sito internet deve possedere per poter svolgere l'attività di pubblicità telematica degli avvisi di vendita riguardano principalmente requisiti morali e di eventuali incompatibilità (onorabilità degli amministratori, iscrizione al registro degli operatori di comunicazione, incompatibilità delle funzioni di socio, amministratore o legale rappresentante con quelle di giudice o cancelliere nello stesso distretto) e requisiti tecnico-patrimoniali (manuali di servizio, qualità erogata, procedure interne di sicurezza, salvataggio dati, accessibilità secondo la L. n. 4/2004, etc.). Coloro che possiedono questi requisiti possono iscriversi negli elenchi gestiti dal Ministero presso uno o più distretti di Corte d'Appello (la dotazione patrimoniale minima richiesta varia in base al numero di distretti

– art. 1, co.3) ed essere quindi autorizzati ad esercitare l’attività, autorizzazione che può essere ovviamente revocata al decadere dei requisiti. Per quanto riguarda invece la pubblicità su carta stampata, non risulta essere vigente alcun tipo di obbligo. Si fa sempre riferimento, comunque, a delle convenzioni che i singoli tribunali hanno stipulato nel tempo, con durata media tipicamente di 2/3 anni, con concessionarie di pubblicità, testate editoriali, o intermediari vari (a volte gli stessi siti autorizzati di cui sopra, che come vedremo svolgono anche la funzione di intermediari pubblicitari, potendo sulla carta contare su di un maggior poter contrattuale, avendo in gestione più tribunali).

5.3 ATTIVITA’

L’attività di pubblicazione degli avvisi entra in gioco a seguito dell’ordinanza di vendita del giudice dell’esecuzione, che dispone con la stessa le modalità di vendita, l’affidamento di una delega a professionista delle operazioni relative, l’eventuale nomina di un custode giudiziario, e l’effettuazione di determinate attività promozionali. Tra queste appunto rientrano quelle **obbligatorie**, che come abbiamo visto sono la **pubblicità telematica** degli avvisi su appositi siti autorizzati, e quelle **facoltative**, che possono riassumersi principalmente in **annunci su carta stampata** (per singola procedura, per tribunale, o per zona geografica, su quotidiani locali, nazionali o freepress), **annunci di altro tipo** (spot TV – canali satellitari o SKY, videoriprese e videotour, sempre da pubblicarsi sui siti di cui sopra), **volantinaggio** manuale, affissione di **cartellonistica** nei pressi dell’immobile, distribuzione tramite servizio postale di **buste non indirizzate** a tutti gli edifici limitrofi all’unità in vendita. Si hanno spesso anche **riviste specialistiche**, che raggruppano centinaia di immobili che vanno in asta nei mesi successivi, spesso suddivisi per area geografica, e distribuiti in vari luoghi di passaggio o molto frequentati, nonché tribunali, sedi di istituti di vendite giudiziarie, etc. E’ comunque lecito chiedersi chi si occuperà di tali forme di pubblicità, anche a livello locale (ovviamente fatti salvi gli operatori autorizzati), una volta che sarà entrato a regime il portale delle vendite pubbliche. Merita poi brevemente distinguere tra pubblicità “massiva” o generica, e pubblicità mirata o “qualificata”. Questa si realizza spesso anche a costi minori, ma con attività specifiche che tengono conto delle peculiarità del bene posto in vendita giudiziaria: un capannone o un hotel hanno sicuramente un mercato di riferimento che è più efficace intercettare con campagne pubblicitarie “ad hoc” attraverso svariati canali specializzati, piuttosto che ricorrere a generiche paginate di annunci sulla carta stampata. Per non parlare ormai della diffusione dei *social network*, terreno questo molto utilizzato soprattutto per la promozione delle aste mobiliari di automobili, beni strumentali, macchinari, stock di magazzini, mobili e ogni sorta di oggetti pignorati. Ricordiamoci sempre che se quando fu introdotta la pubblicità telematica obbligatoria pochi erano i lettori di quotidiani *online*, adesso possiamo contare anche su questa enorme platea di lettori che sono passati integralmente alla lettura *online* a discapito di quella su carta, e questo a tutto vantaggio della pubblicità telematica che in certi casi può ben sostituire quella stampata, soprattutto dopo averne confrontati i costi.

L’avviso di vendita (art. 570 c.p.c.) è curato, su disposizione del giudice, dal delegato (ex art. 591bis), che potrebbe incaricarsi direttamente delle incombenze pubblicitarie, oppure demandarle ad altri (p.e. il custode giudiziario o apposite società), sempre però rimanendo all’interno delle indicazioni fornite dal giudice. Giudice che, facciamo notare, non è obbligato ad attenersi ad alcuna convenzione in atto (come sancito recentemente anche da alcune sentenze del TAR); ma di fatto, se questa convenzione garantisse un risparmio sui costi, non avrebbe ragione per discostarsene. L’intermediario (sfruttando economie di scala) spesso fa leva su una maggiore capacità negoziale verso il concessionario di pubblicità che fa capo ad un editore,

raccogliendo più procedure di vendita su più professionisti delegati, e pertanto potendo garantire dei risparmi alla procedura. Si ricorda per dovere di cronaca che l'attività di eventuale controllo sull'integrità e correttezza delle informazioni, sul rispetto della normativa (p.e. la cancellazione del nominativo del debitore come richiesto dal garante privacy con la prescrizione del 7 febbraio 2008), per quanto spesso demandato alle società di pubblicità telematica, è formalmente in capo al delegato, il quale unicamente sarà ritenuto responsabile di errori o omissioni.

5.4 PAGAMENTO DELLE COMPETENZE

A differenza di tutti i costi della procedura relativi ai compensi degli altri professionisti già visti che vengono pagati solo a fine procedura, reperendo i fondi dal ricavato della vendita, i costi per la pubblicità vengono saldati addirittura prima che l'avviso sia pubblicato, pena la sospensione della vendita. Quindi il creditore procedente ha l'obbligo di saldare, prima ancora di vederla pubblicata, la fattura relativa all'obbligo sancito dall'art. 490 c.p.c., assicurando così al gestore della pubblicità che non ci saranno ritardi nei pagamenti o insoluti da recuperare. Le competenze possono essere fatturate direttamente dalla società che eroga/ospita la pubblicità, con IVA di legge al 22%, oppure intermedie o coordinate da altri soggetti. Si ricorda che questa tipologia di spesa è considerata privilegiata (rientra tra le spese di giustizia fatte per l'espropriazione di beni immobili ex art. 2770) e pertanto sarà recuperata dal creditore (che l'ha anticipata) in pre-deduzione, prima cioè della distribuzione del ricavato della vendita.

5.5 ONERI AGGIUNTIVI

Non sono previsti, come nelle parcelle dei professionisti, oneri previdenziali né altre maggiorazioni, se non, quando è presente un intermediario, il relativo costo di gestione e coordinamento della pratica, spesso in misura fissa per singolo avviso d'asta.

5.6 BASE DI CALCOLO E METODOLOGIA

La base di calcolo è materia di difficile schematizzazione, perché si è assistito ad ogni possibile modalità, che possiamo solo accennare per dimostrare la grande eterogeneità presente nel settore che rende estremamente difficile non solo la previsione delle spese prima della ricezione della fattura, ma anche il suo successivo controllo di congruità, sia per i criteri poco chiari di calcolo che per la scarsa disponibilità, nei siti dei tribunali, delle convenzioni tariffarie di riferimento (che come diremo meglio dopo, anche quando sono presenti, raramente riportano l'allegato con le tariffe economiche applicate, ma si limitano solo alle altre condizioni contrattuali di minore importanza).

Il costo degli annunci di pubblicità telematica più o meno si attesta su cifre comprese nello stesso range di prezzo, con eventuali scontistiche per esempio relative al numero di esperimenti (a volte la fase con incanto era inclusa nel costo della fase senza incanto, essendo per forza il medesimo annuncio che veniva copiato e incollato di nuovo, senza nemmeno modificare il prezzo di vendita ma sola la data). Ma quando si esaminano le tariffe della pubblicità su carta stampata, si hanno delle situazioni a volte difficili da comprendere.

Si assiste per esempio, nei pochi documenti reperiti su internet (spesso pubblicati non tanto sui siti dei tribunali, ma su quelli degli ordini professionali, che li rendono disponibili ai propri delegati), a tariffe calcolate anche in maniera originale: per esempio, ci sono casi in cui il costo

della pubblicazione aumenta in percentuale con il valore di vendita dell'immobile, e non dello spazio utilizzato. Come se, nella pubblicità commerciale, si affittasse la stessa pagina a prezzi centuplicati se ad essere promosso è un'autovettura di lusso anziché un detersivo.

La modalità più classica comunque è indicare un costo a "modulo" (il modulo, si ricorda, ha le dimensioni di 42x21 mm). La decisione spetta comunque al delegato, o all'intermediario da lui incaricato, che si assicurerà che il bene in procedura, e per cui si provvederà a fatturare il costo al creditore procedente, sia effettivamente stato oggetto della pubblicità prevista. Se poi si vadano a controllare se si sono rispettate le misure pattuite, su questo qualche dubbio può sussistere, viste le centinaia ed a volte migliaia di annunci che girano periodicamente per ogni tribunale.

Relativamente all'obbligo di pubblicare tutti gli avvisi di vendita sul portale delle vendite pubbliche, come previsto dalla citata L. n. 132/2015, si fa presente che la spesa a carico del creditore procedente è stata stabilita in 100 euro per ogni lotto di vendita e per ogni singola pubblicazione. Una ulteriore e positiva semplificazione anche verso la trasparenza e l'uniformità delle spese, che però lascia ancora il dubbio di cosa succederà nei confronti dei siti autorizzati dal Ministero e che attualmente stanno pubblicando ufficialmente gli annunci in base ai singoli accordi con i tribunali. Ci domandiamo infatti se la spesa dei 100 euro si affiancherà alla spesa attualmente prevista per pubblicare gli annunci, aumentandola, oppure se la sostituirà, facendo venir meno, eventualmente alla loro naturale scadenza, le attuali convenzioni in atto. La domanda non è banale. Gli operatori di lungo corso si ricorderanno infatti di quanto è successo al vecchio F.A.L. (Foglio Annunci Legali), la cui soppressione senza particolari preavvisi ha creato problemi anche occupazionali ai vari editori locali, titolari assegnatari di concessione per la pubblicazione degli avvisi di vendita nelle varie regioni.

5.7 IN CASO DI INTERRUZIONE DELLA PROCEDURA PRIMA DELLA VENDITA DEL BENE E DI EVENTUALE INCAPIENZA A FINE PROCEDURA

La spese per gli adempimenti pubblicitari non risentono del successo della vendita, in quanto il pagamento delle stesse non è assolutamente legato al risultato. Si paga il servizio indipendentemente dalla vendita o meno dell'immobile, e dal suo prezzo. Pertanto, qualora la procedura fosse dichiarata estinta senza che si fosse giunti alla vendita, non cambierebbe alcunché per il gestore della pubblicità, in quanto il pagamento della stessa è regolato prima della vendita ed è da questa indipendente. Semplicemente, in caso di incapienza del ricavato, il creditore procedente che ha anticipato il costo della pubblicità non avrà la possibilità di recuperare la cifra esborsata, che rimarrà a suo totale carico.

5.8 AREE DI MIGLIORAMENTO

Si è rilevato che la pubblicità obbligatoria per legge (o comunque "ordinata" da un giudice), denominata "legale" o "tabellare" è risultata talvolta più costosa dell'equivalente pubblicità "commerciale", a libera contrattazione. Questo è un fenomeno abbastanza curioso, perché tra l'altro, a detta di molti operatori del settore, la pubblicità commerciale riesce a distinguersi maggiormente ed a colpire l'attenzione più di intere paginate di mini moduli spesso senza foto scritti in caratteri piccolissimi che riportano solo alcune informazioni parziali sulla singola asta di vendita, così che l'interessato è comunque costretto a reperire la documentazione, ma anche maggiori informazioni, sul sito internet.

Come abbiamo già accennato, ci sembra alquanto anomalo non poter reperire per ogni tribunale la convenzione, comprensiva di tariffe (offerta economica), vigente tra lo stesso e il concessionario di pubblicità cartacea nonché il gestore della pubblicità telematica. Solo disponendo di queste tariffe il creditore (ma anche il debitore stesso) potrebbe effettuare un migliore controllo sulle spese pubblicitarie, verificando la reale opportunità di sostenere certe spese ricorrendo a forme di pubblicità che qualcuno considera ormai forse un po' obsolete e soprattutto, contrariamente a quelle sui siti internet, prive della possibilità di verifica della reale efficacia (mancanza di misurabilità dei risultati). E magari sarebbe auspicabile anche poter contare su tariffe più semplici ed immediati, con costi per avviso e non per modulo o per carattere il cui controllo successivo è sempre reso molto complicato e oneroso in termini di tempo.

Si è anche notato che, moltiplicando il costo applicato su ogni singolo lotto in vendita, per il numero di annunci pubblicati su una pagina, si è arrivati a costi di decine di migliaia di euro per una pagina di probabile scarso *appeal* commerciale, relegata in una sezione del quotidiano abbastanza marginale, e scritta con caratteri inferiori allo standard degli articoli di cronaca. Forse si sarebbe potuto ottenere un maggior risparmio o una maggiore efficacia della pubblicità se si fossero tenute presenti le tariffe della pubblicità commerciale applicate nella libera contrattazione tra operatori, oppure se si fosse verificata la reale efficacia di tale pubblicità (difficilmente un immobile abitativo venduto a 25.000 euro, occupato abusivamente in una zona periferica di una brutta zona industriale potrà essere di interesse per un lettore di un quotidiano economico-finanziario che magari nemmeno viene venduto nelle edicole dove è sito l'immobile).

Un'altra curiosità rilevata, e che volentieri riportiamo per stimolare alla riflessione, è la seguente: alcuni intermediari di pubblicità (indifferentemente telematica o cartacea) hanno proposto delle convenzioni ai tribunali ed ai delegati dove la tariffa da corrispondere a loro favore era suddivisa in due voci, un costo a carico della procedura (che quindi veniva subito fatturato al creditore procedente) ed un costo a carico del delegato (per il servizio di intermediazione più ulteriori servizi di pubblicità e di custodia). L'augurio è che tale secondo costo, che dovrebbe rientrare tra le attività per cui il delegato già riceve un compenso in virtù del citato art. 591bis, non sia poi richiesto a rimborso come costo nella parcella presentata al giudice per la liquidazione.

Dopo queste segnalazioni che rimarcano una certa necessità di maggiore chiarezza, trasparenza ed uniformità a livello di diverse prassi dei tribunali e diverse abitudini dei delegati, si ricorda anche che sono state intraprese una serie di attività, da parte di alcuni tribunali che hanno voluto affrontare il tema dell'aumento dei costi (pubblicitari) e numero di aste deserte, convocando tavoli di studio e cercando di elaborare soluzioni miranti alla riduzione delle spese, come per esempio richiedere di non effettuare pubblicità cartacee per immobili di valore inferiore a 100.000 euro, oppure eliminarla dopo un certo numero di aste deserte, oppure rivedendo le convenzioni in essere con i vari fornitori (intermediatori e concessionarie di pubblicità, sia cartacea che telematica), o richiedendo nuove quotazioni. Ci auguriamo davvero che si possano trovare soluzioni condivise con tutti gli operatori citati, che tengano conto delle giuste esigenze dei fornitori di servizio, delle aspettative dei creditori, e soprattutto della massimizzazione del risultato della vendita, assicurando visibilità e trasparenza anche attraverso una corretta riduzione dei costi, visto l'uso ormai dilagante di strumenti informatici che hanno soppiantato di fatto i canali pubblicitari tradizionali, come tutti i recenti studi in materia ribadiscono, grazie anche alla diffusione capillare di *smartphone* e altri apparati mobili

con accesso alla rete internet sia domestica che in mobilità (e visti anche i buoni risultati dell'uso dei *social network* per promuovere vendite in asta di beni mobili ed immobili).

In aggiunta, piuttosto che puntare genericamente all'uniformità delle tariffe, molto difficile nelle diverse realtà locali, si potrebbe puntare sulla differenziazione dei canali pubblicitari adattandoli alle diverse realtà e soprattutto alla tipologia di bene posto in vendita, sempre però puntando al mantenimento dei costi sostenuti dal creditore (e dal debitore) o meglio al loro abbattimento, grazie al ricorso a strumenti e tecniche promozionali dematerializzate e dal costo molto ridotto, ed anche dall'efficacia facilmente misurabile.

Infine va ricordato comunque che la maggior parte delle convenzioni analizzate comprende una serie di attività "gratuite" fornite al tribunale dalla società appaltatrice, comprensive di una serie di servizi alla cancelleria relativi alla digitalizzazione degli archivi nonché attività amministrative varie, il cui importo in termini di costo è di difficile quantificazione e confronto, e che non permette pertanto un facile giudizio circa la convenienza di un'offerta piuttosto che di un'altra, perché gli interessi che vengono soddisfatti non sono solo quelli del creditore, del costo del singolo annuncio di vendita, e dell'efficacia delle azioni promozionali, ma nel complesso i servizi di supporto e coordinamento resi al singolo tribunale.

Volendo proporre anche delle possibili soluzioni, a seguito anche delle esperienze positive di portali immobiliari ed esperienze di promozione online basate molto sulla grafica del sito, la qualità delle immagini, la fruibilità di tutti i menu di scelta, si potrebbe consigliare di riuscire a presentare sui siti delle foto che non siano limitate alle scansioni in bianco e nero delle fotocopie della perizia, o a scatti effettuati con cellulari, ma che si promuova una cultura dell'immagine e della fotografia più professionale ed accattivante, anche tenendo conto dell'aumentata potenza di banda (adsl, *wi-fi* e abbonamenti telefonici) disponibile nei *devices* degli interessati all'acquisto.

Infine, puntare non solo sull'informazione (che deve essere la base di partenza) ma anche sulla formazione e sui contenuti, completi, interessanti ed aggiornati. Alcuni siti di pubblicità telematica hanno già investito molto in tal senso, ma se il grande pubblico ancora non si avvicina come dovrebbe all'acquisto in asta evidentemente si può fare ancora qualche ulteriore sforzo per comunicare quanto gli addetti vanno dicendo da anni, che gli acquisti in asta non presentano più rischi di un normale acquisto immobiliare sul libero mercato, purché si svolgano tutti i dovuti approfondimenti del caso.

ALLEGATO 5: TABELLA DI CALCOLO SPESE PUBBLICITARIE

PUBBLICITA' OBBLIGATORIA (E FACOLTATIVA) EX ART. 490 C.P.C.			
<i>voce di costo</i>	<i>#</i>	<i>costo unit.</i>	<i>costo tot.</i>
COSTO MEDIO PUBBLICAZIONE ONLINE - PER SINGOLO ESPERIMENTO	1	€ 150,00	€ 150,00
COSTO PER PUBBLICITA' PORTALE UNICO VENDITE (X LOTTO E X ESP.)	0	€ 100,00	€ -
COSTO GESTIONE ADEMPIMENTI PUBBLICITARI	1	€ 25,00	€ 25,00
COSTO MEDIO PUBBLICITA' SU CARTA STAMPATA PER 6 MODULI	1	€ 500,00	€ 500,00
COSTO MEDIO PER FREE PRESS	0	€ 100,00	€ -
COSTO PER POSTALTARGET, VOLANTINI ED ALTRO	0	€ 300,00	€ -
TOTALE IN MEDIA PER ESPERIMENTO			€ 675,00
IVA	22%		€ 148,50
TOTALE PER SINGOLO ESPERIMENTO DI VENDITA			€ 823,50
	<i># ESP.</i>		
TOTALE PER TUTTI GLI ESPERIMENTI	5		€ 4.117,50

Nella simulazione che abbiamo preso ad esempio abbiamo ipotizzato 5 esperimenti di vendita, considerando quelli svolti prima dell'entrata in vigore della L. n. 132/2015 che imponevano sempre una doppia fase senza incanto-con incanto che di fatto duplicava i costi. Non sono stati presi in considerazione i costi, ancora non obbligatori, per la pubblicazione sul "portale delle vendite pubbliche".

Abbiamo un costo medio per singolo esperimento d'asta formato dal costo per la pubblicazione dell'avviso sui siti internet, dalla *fee* di gestione dell'intermediario che si occupa di tutti gli adempimenti, e dal costo a stampa (che abbiamo comunque mantenuto nella media, considerando il valore dell'immobile), che comprende anche la pubblicazione su free-press, diffuso gratuitamente nei punti di maggior affluenza o concentrazione di pubblico (stazioni di mezzi pubblici soprattutto). Inoltre non abbiamo voluto considerare una spesa che sempre più spesso viene incaricata, ed a nostro avviso ha anche la sua efficacia, cioè la distribuzione, tramite servizi postali, di buste non indirizzate contenenti l'avviso d'asta, recapitate nelle caselle postali dei condomini prossimi all'immobile subastato. Alla somma così ottenuta si aggiunge l'IVA di legge del 22% e questo è l'importo che viene fatturato al creditore precedente che, ricordiamo, deve pagarlo pena l'annullamento della vendita. L'importo calcolato per un esperimento di vendita l'abbiamo poi moltiplicato per il numero di esperimenti necessari all'aggiudicazione del bene.

Le cifre indicate sono ovviamente una media ricavata dall'analisi di decine di ordinanze di vendita, convenzioni, tariffari, fatture e quant'altro a nostra disposizione. Per ogni singolo tribunale, come già accennato, possiamo trovarci di fronte a spese che differiscono da quanto da noi indicato, ma ci sentiamo tranquillamente di affermare che 5 esperimenti di vendita di un immobile valutato 125.000 euro possono portare verosimilmente ad una spesa come quella indicata.

[6] COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO DEL BENE IMMOBILE

Nell'ambito del presente studio e nel solco di quanto già esposto si ritiene rilevante, ai fini di una disamina completa della materia oggetto di approfondimento, delineare e fornire una stima preventiva di quei costi che non sono strettamente strumentali all'espropriazione, ma che sono ad esso connessi, in quanto sostenuti dall'aggiudicatario del bene espropriato. Un criterio che può essere adottato ai fini di una più chiara esposizione, è quello della necessità o meno di tali spese. Infatti, come si potrà riscontrare, il soggetto acquirente di un bene all'asta sarà tenuto a corrispondere sicuramente determinate spese, mentre altre saranno sostenute solo in presenza di determinate condizioni.

Spese necessarie

E' possibile definire spese c.d. "necessarie" tutte quelle che l'aggiudicatario è certamente tenuto a sostenere e che, infatti, vengono versate al professionista delegato al fine di procedere al trasferimento della proprietà del bene libero da qualsiasi gravame. La corresponsione di tali somme avviene mediante la consegna da parte dell'aggiudicatario di un assegno al professionista delegato che si occuperà delle attività necessarie. Le modalità di determinazione dell'importo di cui sopra non sono disciplinate da nessuna norma di legge anche se la prassi di numerosi delegati operanti in diversi Tribunali prevede una percentuale pari al 10%-15% del prezzo di aggiudicazione. A questo riguardo, abbiamo verificato che alcuni delegati (anche se non richiesto dall'ordinanza di vendita), richiedono il versamento di tale somma addirittura come requisito per la presentazione di offerte di acquisto, pena la loro invalidazione.

Pur consapevoli della circostanza che il delegato dovrà, nella sua qualità di sostituto d'imposta, versare all'erario quanto dovuto e dovrà disporre di quel denaro prima del trasferimento dell'immobile, riteniamo che tale modalità possa, in certi casi, rappresentare un aggravio importante dei costi di partecipazione, comportando, potenzialmente, una limitazione del numero degli interessati e pertanto minando la massimizzazione del ricavato. Va ricordato infatti che la L. n. 80/2005, comprendendo la difficoltà che un anticipo troppo elevato, quale requisito indispensabile alla validità dell'offerta, comporta nei confronti della maggioranza degli interessati, aveva riformato l'art. 580 c.p.c. eliminando l'onere per l'offerente di versare anche "*l'ammontare approssimativo delle spese di vendita*".

Anche in considerazione della possibilità, da parte del professionista delegato di effettuare una previsione in concreto delle somme necessarie, ci chiediamo se non sia possibile uno sforzo della procedura per calcolare puntualmente l'esborso che l'aggiudicatario dovrà sostenere (anche a fronte di autocertificazioni firmate) e richiedere solo una cifra di poco superiore, soprattutto in presenza di agevolazioni fiscali che riducono la tassazione a poco più del 2% (della rendita catastale, spesso più bassa del valore di aggiudicazione) o addirittura a 200 euro (nei casi previsti dalla recente L. n. 49/2016).

Svolte tali premesse, occorre analizzare in concreto quali spese siano effettivamente a carico dell'aggiudicatario e quali invece verranno sostenute dalla procedura.

Il quadro normativo che emerge dagli artt. 2770 e 2777 del codice civile, e dell'art. 95 del codice di procedura civile, delineano un criterio generale in base al quale tutte le spese

sostenute prima del trasferimento di proprietà del bene immobile subastato (e quindi necessarie al suo trasferimento) devono rimanere a carico della procedura esecutiva (e quindi del creditore e del debitore). Quanto invece sarà a beneficio dell'aggiudicatario (cioè la trascrizione e registrazione del decreto, nonché la sua voltura catastale – ed il relativo compenso per l'operato del professionista) sarà posto a esclusivo carico di quest'ultimo. Per questo motivo dovrebbe essere sempre garantito che le spese (intese come spese e competenze del professionista delegato) necessarie alla cancellazione delle pregiudizievoli, essendo atto necessario alla consegna del bene all'aggiudicatario, siano ad esclusivo carico della procedura.

A questo riguardo, c'è da notare che il nuovo D.M. 227/2015 ha confermato tale impostazione distinguendo le spese che gravano sulla procedura da quelle a carico dell'aggiudicatario.

L'art. 7 del citato decreto prevede che *“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”*. Il Legislatore, nell'escludere a carico dell'aggiudicatario le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e del pignoramento, ha provveduto, di fatto, a porle a carico della procedura, conformemente ad una prassi ampiamente consolidata nei Tribunali. Tale scelta appare conforme ad una tendenza che mira a favorire e sostenere la partecipazione alle aste di un numero sempre più elevato di soggetti, semplificando al massimo gli adempimenti burocratici, limitandone i costi e soprattutto rendendoli noti o chiaramente e facilmente calcolabili prima della partecipazione.

Ciò che non è stato esplicitamente espressamente risolto dalle novità normative, riguarda l'imputazione delle competenze (onorari) relative alle attività di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che, salvo diverse espresse determinazioni legislative dovrebbero restare a carico dell'aggiudicatario in conformità al noto orientamento giurisprudenziale in materia (Cass. 711 del 19/01/2010). Approfittiamo di questo scritto per suggerire ai tribunali che ancora non l'avessero fatto di redigere degli accordi con gli ordini professionali (da pubblicare poi rigorosamente su internet a disposizione di chiunque ne abbia legittimo interesse) per stabilire l'importo di tali tariffe in modo che il loro importo sia conoscibile in via preventiva e non sia suscettibile di discrezionalità da parte del professionista.

Ai fini della determinazione, nel concreto, degli importi che l'aggiudicatario dovrebbe sostenere nell'ipotesi di un acquisto all'asta, evidenziamo che l'art. 2 del D.M. 227/2015 si è occupato di fissare i compensi del delegato nella fase di trasferimento della proprietà dell'immobile (1.000,00 euro nell'ambito delle procedure ove vi siano state aggiudicazioni ad un prezzo inferiore o pari a 100.000,00 euro, come nell'esempio della nostra simulazione).

A questo riguardo, abbiamo avuto modo di rilevare che, nella prassi, ad oggi molti professionisti delegati predispongono le parcelle di procedure incardinate prima del citato D.M. e relative alle proprie competenze secondo il previgente D.M. 313/99 e che troppo spesso vengono liquidate di conseguenza. L'auspicio, sarebbe l'eliminazione di tale deformità, che conduce ad una pratica che risulta illegittima. Da chiarire, a questo riguardo, se il citato D.M. 227 debba essere adottato solo per il calcolo dei compensi dei delegati incaricati con ordinanza solo successiva all'entrata in vigore del decreto, oppure per tutti i compensi anche relativi a procedure già avviate con professionisti già delegati da ordinanze precedenti.

Schematizzando quanto esposto, le tipologie di costi che sono (o possono essere) imputabili a carico dell'aggiudicatario, possono essere distinte in tre categorie:

- **imposizione fiscale** dovuta sull'atto di trasferimento (necessariamente a carico dell'aggiudicatario), cioè le imposte di registro (o IVA), ipotecaria e catastale, l'imposta di bollo sul decreto di trasferimento, le spese di voltura ed i diritti di conservatoria
- **spese vive per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli** (imposta ipotecaria di cancellazione di ipoteche e pignoramenti e relativi diritti di conservatoria), che sono normalmente poste a carico della procedura, ma potrebbero essere poste a carico dell'aggiudicatario se disposto nell'avviso o nell'ordinanza di vendita. In questa simulazione si sono volute comunque calcolare ed indicare in quanto, pur prevedendo l'art. 2770 c.c. la loro pre-deducibilità dal ricavato della vendita, si sono riscontrati casi in cui tali spese sono state lasciate in capo all'aggiudicatario, vuoi per ignoranza di quest'ultimo circa la possibilità di richiederli a rimborso vuoi per la espressa volontà di non farlo.
- **compensi dovuti al professionista delegato per l'esecuzione delle formalità** di registrazione, voltura catastale e trascrizione del decreto di trasferimento, eventuali comunicazioni obbligatorie alle pubbliche autorità, e cancellazione di ipoteche e pignoramenti. Questi compensi sono sempre a carico dell'aggiudicatario. Possono essere ricomprese in questa voce, e quindi essere poste a carico dell'aggiudicatario, anche eventuali spese di custodia (e legali) finalizzate alla liberazione del bene, anche se normalmente tali spese dovrebbero essere a carico della procedura.

Ad integrazione di quanto rappresentato, e volendo rispettare lo spirito, anche pratico, del presente approfondimento giuridico, cercheremo, di seguito di elencare anche ulteriori spese di cui l'aggiudicatario di un bene all'asta potrebbe doversi far carico.

Spese Eventuali

Analizzate le spese che l'aggiudicatario dovrà certamente sostenere, è ora possibile passare brevemente in rassegna quelle che sono da ritenersi "eventuali" poiché subordinate al verificarsi di determinate circostanze.

In caso di immobile non libero, ad esempio, potrebbero essere a carico dell'aggiudicatario le spese per la liberazione del bene (di norma a carico integrale della procedura esecutiva immobiliare) qualora il professionista delegato sia stato espressamente esonerato da questo tipo di attività dall'aggiudicatario. Ne consegue che, qualora quest'ultimo intenda ottenere, in un secondo momento, la liberazione, dovrà provvedere a proprie spese. Inoltre, si consiglia sempre di informarsi, anche preventivamente, presso custode e delegato, in ogni caso in cui l'immobile sia occupato. Infatti è prassi considerare, come criterio di attribuzione delle spese relative alla sua liberazione, se la procedura sia stata avviata prima o dopo la vendita dell'immobile. Se la liberazione non è stata avviata prima, le spese relative potrebbero ricadere sull'aggiudicatario.

Un'ulteriore situazione che può imporre l'esborso di spese è quella relativa alla necessità di sanare eventuali abusi edilizi rilevati in sede di relazione peritale da parte del CTU.

Infatti, in deroga a quanto previsto dal D.P.R. n. 380/2011 (che vieta gli atti di trasferimento di immobili realizzati senza concessione edilizia), in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria. Il deposito della domanda della concessione in sanatoria deve avvenire entro centoventi giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal D.L. 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che

hanno lasciato fermo il termine; nel caso in cui l'abuso non sia sanabile, l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto con obbligo in capo all'aggiudicatario di ripristinare lo stato dei luoghi. I costi relativi alle attività indicate sono formalmente a carico dell'aggiudicatario, anche se quasi sempre tali costi, ben quantificati nella relazione dell'esperto, sono stati considerati nell'individuazione del più congruo prezzo di vendita, che risulterà quasi sempre scontato di una cifra equivalente.

Pertanto, seppur il pagamento di queste somme sarà effettuato dall'aggiudicatario, il relativo costo, in virtù della decurtazione operata, sarà, a livello sostanziale, sostenuta dalla procedura esecutiva.

Un'ulteriore voce di spesa non sempre tenuta in considerazione, qualora l'immobile oggetto di vendita sia posto in un condominio, è quella relativa alle spese ad esso collegate. L'aggiudicatario è infatti obbligato solidalmente con l'esecutato al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente al trasferimento immobiliare (art. 63 disp. att. c.p.c.). In ragione di ciò, l'amministratore potrà rivalersi sull'aggiudicatario al fine di ottenere il versamento di quanto dovuto.

A questo riguardo la normativa di riferimento, nel sancire la solidarietà nel pagamento degli oneri condominiali, non fa alcuna distinzione tra oneri ordinari o straordinari.

Senza avere la pretesa di approfondire tali argomenti in questa sede, è ragionevole suggerire ai potenziali aggiudicatari di accertarsi se nel condominio siano stati deliberati o siano per essere eseguiti lavori di particolare rilevanza.

Si ricorda inoltre che, in caso di appartenenza dell'unità immobiliare a consorzi, l'importo dovuto solidalmente, in capo al nuovo proprietario, riguarda tutte le annualità non pagate e non solo gli ultimi due anni come per il condominio.

Da ultimo si ritiene opportuno affrontare brevemente il tema relativo all'attestazione di prestazione energetica. Ad oggi, la normativa derivante dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive integrazioni e modificazioni non prevede espressamente che tale documento sia necessario nell'ambito di trasferimenti derivanti da procedure esecutive poiché espressamente previsto come allegato solamente agli atti di compravendita immobiliare.

In ragione di tale lacuna normativa, sono stati, soprattutto in passato, riscontrati da parte dei Tribunali approcci differenti in merito alla necessità da parte del perito/delegato di acquisire l'attestazione di prestazione energetica (prima ACE, attestato di certificazione energetica) ai fini della pubblicazione dei bandi di vendita e del successivo trasferimento immobiliare.

Pertanto, seppure si stia uniformando una tendenza che prevede il reperimento dell'attestazione di prestazione energetica in pendenza di procedura, riteniamo che ad oggi, in mancanza di ordini specifici da parte del G.E, l'immobile potrà essere trasferito all'aggiudicatario anche in mancanza del suddetto documento, lasciando a carico dell'aggiudicatario i costi per la richiesta dell'attestato quando provvederà ad alienare a sua volta il bene.

Tuttavia, al di fuori di questa ipotesi, che riteniamo costituirà in futuro un'eccezione, il reperimento dell'APE resterà in ogni caso ad esclusivo carico della procedura.

ALLEGATO 6 - COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

TIPOLOGIA DI SPESA	IMPORTO	
COMPETENZE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO		
Competenze fase trasferimento immobiliare ex art 2 co.1 D.M. 227/2015	50%	€ 500,00
Spese generali - ex art. 2 co.4 D.M. 227/2015, in percentuale sul compenso ex art. 2 co.1	10%	€ 50,00
<i>Attività di cancellazione iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (svolte da delegato nell'interesse dell'aggiudicatario)*</i>		€ -
<small>*Tali onorari di cancellazione non sono più previsti dal DM 227/2015 in quanto sono ricompresi nella fase 3 della tariffa</small>		
TOTALE COMPETENZE		€ 550,00

RIMBORSI SPESE VIVE		
Spese relative alla cancellazione delle pregiudizievoli (pignoramenti e ipoteche)**		
	€ 917,00	
Annotazione della cancellazione del pignoramento		€ 294,00
Imposta ipotecaria (misura fissa)	€ 200,00	
Imposta di bollo (misura fissa)	€ 59,00	
Tassa ipotecaria (misura fissa)	€ 35,00	
Annotazione della cancellazione dell'ipoteca volontaria - D.P.R. 601/73		€ 35,00
Imposta ipotecaria (misura fissa)	€ 0,00	
Imposta di bollo (misura fissa)	€ 0,00	
Tassa ipotecaria (misura fissa)	€ 35,00	
Annotazione della cancellazione dell'ipoteca giudiziale iscritta per 7.500 euro	0,50%	€ 294,00
Imposta ipotecaria (misura proporzionale 0,50% - calcolata sul minor valore tra l'importo di aggiudicazione e l'importo di iscrizione ipotecaria, min. 200 euro)	€ 200,00	
Imposta di bollo (misura fissa)	€ 59,00	
Tassa ipotecaria (misura fissa)	€ 35,00	
Annotazione della cancellazione dell'ipoteca giudiziale iscritta per 15.000 euro	0,50%	€ 294,00
Imposta ipotecaria (misura proporzionale 0,50% - calcolata sul minor valore tra l'importo di aggiudicazione e l'importo di iscrizione ipotecaria, min. 200 euro)	€ 200,00	
Imposta di bollo (misura fissa)	€ 59,00	
Tassa ipotecaria (misura fissa)	€ 35,00	

***Le spese (composte da imposte e bolli per attività di Conservatoria) di cancellazione delle pregiudizievoli (ipoteche e pignoramenti) dovrebbero essere solo anticipate dall'aggiudicatario per poi essergli restituite in via privilegiata nel riparto ex art. 2770 c.c. Infatti tali costi dovrebbero essere a carico della procedura, in quanto riguardano un'attività necessaria al trasferimento del bene ed avvengono prima del decreto di trasferimento, in quanto servono alla sua emissione. Ma in molti casi si stabilisce che tali spese devono gravare sull'aggiudicatario, pertanto li abbiamo comunque riportati.*

Spese relative al trasferimento del bene (esclusa imposta di registro, vedi nota)		
	€ 87,08	
Registrazione del decreto in Agenzia delle Entrate = il costo è l'imposta di registro, si veda la nota		
Trascrizione (Conservatoria) del decreto di trasferimento - ad oggi esente (salvo sanzione per fuori termine 30 gg)	€ 0,00	€ -
Bolli su pagine decreto di trasferimento (1 ogni 4 pagg. - si stimano max 6 pagg) - copia trascrizione e copia aggiudicatario	€ 16,00	€ 64,00
Diritti richiesta copie (da 11,54 euro in su per ogni copia)	€ 11,54	€ 23,08
TOTALE RIMBORSI SPESE		€ 1.004,08

<i>Cassa Previdenza Avvocati - CPA (su competenze e spese generali)</i>	4%	€ 22,00
COMPETENZE + CPA		€ 572,00
<i>IVA (su competenze + spese generali + CPA)</i>	22%	€ 125,84
TOTALE COMPETENZE CON IVA		€ 697,84

TOTALE A CARICO AGGIUDICATARIO (COMPETENZE + RIMBORSI)	€ 1.701,92
---	-------------------

Sono escluse dalla presente simulazione, in quanto non pertinenti e relative a situazioni troppo specifiche dell'immobile e/o dell'acquirente, ed alcune anche eventuali, le seguenti spese (alcune necessarie, altre eventuali):

- Imposta di **registro** (varia in base alla tipologia catastale del bene, al regime dell'aggiudicatario, e ad altri fattori. Le aliquote più comuni sono il 2% del valore di aggiudicazione o della rendita catastale - se prima casa; oppure il 9% se seconda casa; oppure 200 euro flat se presupposti L.49/2016)
- Imposta **catastale** (50 euro in misura fissa oppure 200 euro se presupposti L.49/2016)
- Imposta **ipotecaria** (50 euro in misura fissa oppure 200 euro se presupposti L.49/2016)
- Eventuali **oneri condominiali** (ex art. 63 disp att cpc) e consortili
- Spese legali per compenso custode, ufficiale giudiziario e legale incaricato per **liberazione immobile** (se non avviate prima dell'aggiudicazione)
- Certificazione di prestazione energetica se richiesta dalla normativa regionale o dal Giudice
- Oneri di regolarizzazione per **sanatoria urbanistica** (se presente e sanabile)

Nello schema presentato si è calcolato il compenso che spetta al delegato alla vendita (il 50% del compenso relativo alla fase del trasferimento del bene, la c.d. terza *tranche*), calcolato sul prezzo di aggiudicazione, ed a cui si è aggiunto il 10% di rimborso spese forfettarie, il 4% di cassa di previdenza professionale ed il 22% di IVA.

Si è poi calcolato il costo delle cancellazioni in Conservatoria, per il pignoramento e per le tre ipoteche iscritte, una volontaria di primo grado, una giudiziale di secondo grado ed un'altra giudiziale di terzo grado. Però si è ricordato che tale spesa, richiesta spesso all'aggiudicatario, è generalmente restituita in pre-deduzione, prelevandola quindi dal ricavato della vendita, in quanto spesa privilegiata ex art. 2770 c.c.

Sono invece a carico integrale dell'aggiudicatario le imposte per la registrazione del decreto di trasferimento (cioè l'imposta di registro), nonché eventuali bollo o diritti di segreteria o di copia per le attività di voltura catastale e trascrizione in Conservatoria.

Abbiamo tralasciato di addentrarci nella variopinta e mutevole tematica fiscale, in quanto abbiamo agevolazioni per acquisti "prima casa", agevolazioni per acquirente non esercente l'attività di impresa (rendita catastale rivalutata come base imponibile), IVA al posto dell'imposta di registro in caso di immobili commerciali o di acquirente persona giuridica, nonché leggi provvisorie che hanno introdotto una imposta di registro "fissa" in presenza di determinate condizioni. Visto che appunto il regime fiscale è difficilmente calcolabile a priori, perché dipende sia dall'immobile che dall'acquirente, abbiamo deciso di non approfondire.

[7] ANALISI DEI COSTI MARGINALI PER PROSECUZIONE PROCEDURA

In questo capitolo si è provato ad analizzare i costi che gravano sulla procedura esecutiva simulando alcune fasi al termine delle quali potrebbe interrompersi il giudizio prima di giungere alla sua naturale conclusione.

Non tutte le procedure espropriative immobiliari si concludono con la vendita in asta (aggiudicazione o assegnazione) in quanto possono estinguersi anticipatamente al ricorrere di tutta una serie di ipotesi tipiche espressamente previste dalla legge (tra le quali l'infertilità dell'esecuzione disciplinata dal nuovo art. 164bis c.p.c.), così come per espressa rinuncia od inattività delle parti (può accadere che i creditori, valutato il costo dell'esecuzione in relazione al credito vantato ed al tempo di recupero, possano accettare una soddisfazione parziale - c.d. "stralcio" - del credito vantato e rinunciare quindi alla prosecuzione dell'esecuzione).

In questa sezione abbiamo quindi individuato quei momenti nei quali si potrebbe più verosimilmente giungere ad un'estinzione anticipata, raggruppando per ciascuno di essi tutte le voci di costo relative alle attività svolte dai vari professionisti che vi partecipano e cercando quindi di evidenziare come i diversi centri di costi vadano ad incidere sul costo dell'intera procedura ed in quali termini e percentuali.

A partire dall'avvio dell'esecuzione (ovvero con la redazione dell'atto di precetto a cura del legale del creditore) si può ipotizzare una possibile definizione del contenzioso prima che si arrivi alla trascrizione del pignoramento, ovvero prima che si sostengano tutte quelle spese di tasse e bolli relative all'iscrizione a ruolo della procedura ed alla trascrizione del pignoramento nei pubblici registri immobiliari presso la Conservatoria. In questa prima fase l'unico professionista coinvolto è il legale del procedente ed ipotizzando una conclusione in questo momento si consentirebbe un notevole risparmio in termini di tempo (le attività di questa prima fase si concentrano in circa 2-3 mesi) e di costi.

Se, invece, il processo segue il suo regolare iter e si procede con la trascrizione dell'atto di pignoramento e con tutte le successive attività (dal deposito dell'istanza di vendita, sino al deposito della relazione notarile sostitutiva della certificazione ipo-catastale, passando per la notifica degli avvisi ai creditori iscritti ed ad eventuali comproprietari), si ha un incremento dei costi, dovuto soprattutto alle spese vive anticipate dal legale e che vanno comunque poste a carico della procedura in quanto sostenute nell'interesse della stessa. Anche tale seconda fase è incentrata sull'attività del legale e si concretizza in alcuni mesi di lavoro. Ipotizzando una conclusione subito dopo il deposito della certificazione si avrebbe comunque una notevole riduzione dei costi.

Il terzo momento in cui si è simulata la possibilità di un'estinzione anticipata è stato individuato con il deposito della perizia. In questa fase, oltre all'attività legale, subentra quindi quella di un ulteriore professionista ovvero il perito estimatore in veste di ausiliario del giudice. L'ingresso della procedura in questa fase fa scaturire dei costi (quelli per il pagamento del compenso del perito) che non possono essere più evitati, e che contribuiscono ad alzare ulteriormente il totale dei costi a carico della procedura.

Con il deposito della perizia, si può ipotizzare di entrare nella quarta fase, che vede, con l'udienza di comparizione delle parti ex art. 569 c.p.c. e la successiva emissione dell'ordinanza di vendita, il coinvolgimento di altri professionisti, con un notevole ed ulteriore aggravio dei costi. Infatti con l'ordinanza vengono incaricati il professionista delegato al compimento delle

operazioni di vendita, ed il custode giudiziario (nell'ipotesi in cui non sia già stato nominato con il provvedimento di fissazione udienza), i quali, già con il solo conferimento dell'incarico, maturano il diritto alla percezione dei relativi compensi, per quanto questi scontino, come vedremo, un congruo importo in base alle operazioni ed alle attività effettivamente compiute dal momento della nomina.

Infine l'ultima fase marginale che abbiamo ipotizzato è quella relativa alla prima asta e che può di base (pur se con qualche precisazione ed accortezza) essere replicata ogni volta che la vendita va deserta. Con questo momento si aggiunge una ulteriore voce di costo: quella relativa alle spese di pubblicità che vanno anticipate dal creditore precedente.

La precisazione che ci sentiamo di fare, prima di mostrare in dettaglio il costo stimato relativo ad ogni fase, è che quando la procedura si interrompe senza giungere alla vendita del bene (aggiudicazione o assegnazione) maturano comunque tutta una serie di costi, in base alle attività svolte dai professionisti ed alle spese vive sostenute che devono essere rimborsate. Da notare però che una buona parte dei costi matura con il perfezionamento della vendita: è infatti con l'aggiudicazione/assegnazione che il custode ed il delegato maturano il diritto a percepire ulteriori tranches di compenso. Inoltre la procedura deve sopportare ulteriori spese per le attività di cancellazione delle pregiudizievoli sul bene.

Nella nostra simulazione, la somma dei costi cumulati per le varie tranches progressive non sarà mai uguale alla cifra totale che abbiamo calcolato all'inizio in caso di aggiudicazione (nella prima parte di questa ricerca) in quanto i compensi del delegato vanno parametrati sul valore del bene all'asta prima ed al prezzo di aggiudicazione poi, ma lo scarto non sarà comunque rilevante ai fini di questa ricerca.

ALLEGATO 7 - ANALISI DEI COSTI MARGINALI

FASI E DETTAGLIO ATTIVITA' (ogni fase comprende i costi della fase precedente)		ATTORI	COSTI	NOTE
Fase I - dall'avvio dell'esecuzione alla notifica del pignoramento				
<i>ATTIVITA': precetto (redazione e notifica), pignoramento (redazione e notifica)</i>				
Il legale del creditore è il solo attore coinvolto				
compensi per legale del creditore procedente (ridotta dell'80%)	20%	Legale del creditore	€ 622,15	In assenza di precise indicazioni normative si è considerato un risparmio dell'onorario in % sul compenso totale per quella fase, applicando un abbattimento dell'80% sulle competenze previste dal D.M. 55/14 per l'attività legale relativa all'intero processo esecutivo
spese vive relative alle attività svolte		Legale del creditore	€ 192,00	Vi si comprendono: notifica atto di precetto, notifica atto di pignoramento, marca da bollo per copia uso trascrizione
Cassa Previdenza Avvocati (CPA) su compenso	4%	Legale del creditore	€ 24,89	
IVA su compenso	22%	Legale del creditore	€ 142,35	
TOTALE COSTI FASE I - (COMPENSI E RIMBORSI SPESE PER SOLO LEGALE DEL CREDITORE)		Legale del creditore	€ 981,38	
Fase II - dalla trascrizione del pignoramento alla relazione ipocatastale				
<i>ATTIVITA': trascrizione pignoramento, deposito istanza di vendita, produzione certificazione ipocatastale</i>				
Il legale del creditore il solo attore coinvolto				
compensi per legale del creditore procedente (ridotta del 50%)	50%	Legale del creditore	€ 1.555,38	In assenza di precise indicazioni normative si è considerato un risparmio dell'onorario in % sul compenso totale per quella fase, applicando un abbattimento del 50% sulle competenze previste dal D.M. 55/14 per l'attività legale relativa all'intero processo esecutivo
spese vive relative alle attività svolte		Legale del creditore	€ 1.354,00	Vi si comprendono quelle della fase precedente + trascrizione del pignoramento, notifica avvisi creditori iscritti ex art. 498, istanza di vendita, iscrizione a ruolo, contributo unificato, certificazione notarile sostitutiva
Cassa Previdenza Avvocati (CPA) su compenso	4%	Legale del creditore	€ 62,22	
IVA su compenso	22%	Legale del creditore	€ 355,87	
TOTALE COSTI FASE I - II (COMPENSI E RIMBORSI SPESE PER SOLO LEGALE DEL CREDITORE)		Legale del creditore	€ 3.327,46	
Fase III - nomina dell'esperto stimatore				
<i>ATTIVITA': nomina dell'esperto stimatore ed incarico a redigere relazione di stima</i>				
Costi per perizia di stima (compensi e rimborsi spese vive)				
Costi per legale del creditore procedente				
compensi per legale del creditore procedente (ridotta del 35%)	65%	Legale del creditore	€ 2.021,99	In assenza di precise indicazioni normative si è considerato un risparmio dell'onorario in % sul compenso totale per quella fase, applicando un abbattimento del 35% sulle competenze previste dal D.M. 55/14 per l'attività legale relativa all'intero processo esecutivo
spese vive relative alle attività svolte		Legale del creditore	€ 1.499,00	Vi si comprendono quelle della fase precedente + notifica decreto comparizione delle parti ex art. 569
Cassa Previdenza Avvocati (CPA) su compenso	4%	Legale del creditore	€ 80,88	Cassa di Previdenza Avvocati
IVA su compenso	22%	Legale del creditore	€ 462,63	
totale costi per legale creditore (ridotti del 35%)			€ 4.064,50	
TOTALE COSTI FASE I - III (COMPENSI E RIMBORSI PER LEGALE E ESPERTO STIMATORE)		Legale e perito	€ 6.167,12	
Fase IV - dall'udienza ex art. 569 c.p.c. (ordinanza di vendita) alla pubblicità dell'avviso esclusa				
<i>ATTIVITA': partecipazione ad udienza ex art. 569 cpc, pronuncia ordinanza di vendita, nomina del professionista delegato ed (eventuale) incarico a custode giudiziario</i>				
Si è ipotizzato che, con l'ordinanza, si provvede anche alla nomina del custode giudiziario.				
Costi per perizia di stima (compensi e rimborsi spese vive)				
Costi per legale del creditore procedente				
compensi maturati dal legale del creditore procedente (ridotti del 25%)	75%	Legale del creditore	€ 2.333,06	In assenza di precise indicazioni normative si è considerato un risparmio dell'onorario in % sul compenso totale per quella fase, applicando un abbattimento del 25% sulle competenze previste dal D.M. 55/14 per l'attività legale relativa all'intero processo esecutivo
spese vive relative alle attività svolte		Legale del creditore	€ 1.499,00	Sono le stesse della fase precedente
Cassa Previdenza Avvocati (CPA) su compenso	4%	Legale del creditore	€ 93,32	
IVA su compenso	22%	Legale del creditore	€ 533,80	
totale costi per per legale creditore (ridotti del 25%)		Legale del creditore	€ 4.459,19	
compensi maturati dal professionista delegato (solo fase I ex D.M. 227/2015)	fase I	Professionista delegato	€ 1.500,00	Il compenso del professionista, quando non si giunge alla vendita, è calcolato, come quello del custode, sull'ultimo valore base d'asta o, in sua assenza, sul valore di stima iniziale. In questo caso si è calcolato su 106.205€ che è il valore stabilito dal giudice per la prima asta. Inoltre, si aggiunge il 10% di rimborso spese forfettario ed si sconta del 10% per poca complessità (la norma prevede una oscillazione tra -60% e +60%)
spese vive relative alle attività svolte		Professionista delegato	€ 191,10	Vi si comprende: rimborso per costi di notifica a 5 soggetti per n. 1 notifica, diritti di segreteria e ispezioni ipotecarie
Cassa Previdenza Avvocati (CPA) su compenso	4%	Professionista delegato	€ 60,00	
IVA su compenso	22%	Professionista delegato	€ 343,20	
totale costi per delega a professionista (compenso ridotto)		Professionista delegato	€ 2.094,30	
compensi maturati dal custode giudiziario (compenso scontato ex art. 2 co.3 - di solito tra il 20% ed il 30% del compenso pieno con un minimo garantito di 250 euro)	25%	Custode giudiziario	€ 426,15	Il compenso del custode, in base all'art. 2 co.3 del DM 80/2009 va ridotto in caso di estinzione senza vendita di un importo tra il 20% ed il 30%. Abbiamo ipotizzato uno sconto medio pari al 25% del compenso intero. Al compenso comunque si aggiunge il rimborso spese forfettario del 10% e l'eventuale maggiorazione o diminuzione per complessità dell'incarico. In assenza di un prezzo di vendita, il compenso si calcola sull'ultima base d'asta e, se non presente, sul valore di perizia (106.205€).
spese vive relative alle attività svolte		Custode giudiziario	€ 10,90	Vi si comprende il solo costo delle raccomandate per notifica primo accesso
Cassa Previdenza su compenso	4%	Custode giudiziario	€ -	Solo in caso di custode libero professionista - qui si è simulato custode IVG
IVA su compenso	22%	Custode giudiziario	€ 93,75	
totale costi per custodia giudiziaria (compenso ridotto)		Custode giudiziario	€ 530,80	
TOTALE COSTI FASE I - IV (COMPENSI E RIMBORSI SPESE PER TUTTE LE FIGURE COINVOLTE)			€ 9.186,92	
Fase V - effettuazione pubblicità obbligatoria e prima asta di vendita DESERTA (base d'asta 106.205 euro)				
<i>ATTIVITA': effettuazione pubblicità (obbligatoria e facoltativa) come da ordinanza, attività di ricezione offerte, gestione visite, prima asta e verbale di diserzione</i>				
Costi per perizia di stima (compensi e rimborsi spese vive)				
Costi per legale del creditore procedente				
pubblicità telematica per singolo esperimento di vendita	22%	Sito internet autorizzato	€ 213,50	stima media su valori standard comprensivi di commissione di intermediazione/coordinamento
eventuale pubblicità su carta stampata	22%	Editore	€ 610,00	costo medio rilevato in base a numerose convenzioni in atto, non sempre ripetuto con il protrarsi degli esperimenti nel tempo (e con l'abbassamento del prezzo base d'asta)
eventuali altre attività (volantinaggio, locandine, riviste)		Coordinatore pubblicità	€ -	in questo caso abbiamo ipotizzato che, in presenza di pubblicità a stampa, non si doveva operare la procedura di spese ulteriori per pubblicità, riservando tali attività ad eventuali fasi successive
totale costi pubblicitari per singolo esperimento d'asta		Pubblicità degli avvisi	€ 823,50	
compensi maturati dal legale del creditore procedente (ridotti del 15%)	85%	Legale del creditore	€ 2.644,14	In assenza di precise indicazioni normative si è considerato un risparmio dell'onorario in % sul compenso totale per quella fase, applicando un abbattimento del 15% sulle competenze previste dal D.M. 55/14 per l'attività legale relativa all'intero processo esecutivo
spese vive relative alle attività svolte		Legale del creditore	€ 1.499,00	Sono le stesse della fase precedente
Cassa Previdenza Avvocati (CPA) su compenso	4%	Legale del creditore	€ 105,77	
IVA su compenso	22%	Legale del creditore	€ 604,98	
totale costi per legale creditore (scontato al 10%)		Legale del creditore	€ 4.853,88	
compensi maturati per le ulteriori attività svolte (ma scontate tra il 30% ed il 70%)	50%	Custode giudiziario	€ 852,30	la tariffa scontata può variare dal 30% al 70% del compenso intero. Abbiamo simulato uno compenso ridotto del 50%. Però il compenso si calcola sul prezzo dell'ultima asta (106.205 €, in questo caso anche la prima) e non su quello di aggiudicazione
spese vive relative alle attività realmente effettuate		Custode giudiziario	€ 10,90	Vi si comprende il solo costo delle raccomandate per notifica primo accesso
CPA su compenso	4%	Custode giudiziario	€ -	Solo in caso di custode libero professionista - qui si è simulato custode IVG
IVA su compenso	22%	Custode giudiziario	€ 187,51	
totale costi per custodia giudiziaria (compenso ridotto)		Custode giudiziario	€ 1.050,71	
compensi maturati dal professionista delegato (fasi I + II)	fasi I + II	Professionista delegato	€ 3.300,00	il compenso si calcola ancora sul secondo scaglione (da 100.000 euro a 500.000 euro) in quanto basato sulla prima asta di vendita al valore di 106.205 euro)
spese vive relative alle attività svolte		Professionista delegato	€ 240,60	Alle spese della fase precedente si + aggiunta 1notifiche a 5 soggetti, escludendo le spese relative solo al trasferimento del bene
Cassa di Previdenza su compenso	4%	Professionista delegato	€ 132,00	
IVA su compenso	22%	Professionista delegato	€ 755,04	
totale costi per professionista delegato (compenso ridotto)		Professionista delegato	€ 4.427,64	
TOTALE COSTI FASE I - V (COMPENSI E RIMBORSI SPESE PER TUTTE LE FIGURE COINVOLTE)			€ 13.258,36	

Come spiegato sopra, si sono ipotizzati dei costi crescenti con il passare del tempo e con l'aumentare delle attività e pertanto anche dei costi procedurali. Considerando il costo finale di 21.299,70 euro ottenuto con l'aggiudicazione del bene come da simulazione, si vede che il risparmio che si ottiene ad interrompere la procedura dopo la sua instaurazione, cioè entro la **prima fase**, è di oltre 20.000, in quanto a questo stadio ancora non sono stati "coinvolti" i vari professionisti ausiliari del giudice. Qualora scattasse la **seconda fase**, si avrebbe ancora un costo "contenuto" e pertanto il relativo risparmio, sempre riferito alla spesa massima simulata per l'asta in questione, sarebbe importante. La **terza fase** è quella che fa subito lievitare i costi, in quanto è quella in cui viene incaricato l'esperto del giudice (perito) per redigere la perizia di stima. Questa può avere un costo anche superiore ai 2.000 euro, pur per abitazioni di valore inferiore ai 100.000 euro. I costi poi subiscono una impennata con l'ingresso nella **quarta fase**, perché come minimo il giudice delega il professionista e di solito nomina anche il custode giudiziario. Saranno pertanto 2 le ulteriori figure da compensare a fine procedura, a cui si aggiungono tutti i costi maturati fino a quel momento. Fasi come la **quinta** possono ripresentarsi spesso, ogni volta che l'asta va deserta, ed è necessario effettuare di nuovo la pubblicità obbligatoria. Ma è proprio con la vendita definitiva del bene subastato che le spese di procedura aumentano di importo, dovendo compensare una serie ulteriore di attività tra cui la redazione del decreto di trasferimento, la cancellazione delle pregiudizievoli, la liberazione del bene se occupato. Visti questi numeri, non ci meravigliamo che chi ha chiara la spesa che comporta la prosecuzione di una espropriazione forzata immobiliare, preferisca tentare ulteriori accordi di risoluzione stragiudiziale della controversia, con buona possibilità di "stralcio" (accettazione parziale della somma richiesta con estinzione però totale della pretesa creditoria), che è appunto anche calcolato tenendo conto dei tempi di presunto incasso ma anche e soprattutto dei costi di procedura.

Nelle infografiche abbiamo rappresentato, per ogni fase e per ogni centro di costo, l'ammontare dei costi suddiviso tra compensi (netti) e spese (tra cui abbiamo incluso anche contributi previdenziali e IVA, in quanto, pur essendo calcolati sulla sola voce dei compensi del professionista, li abbattano proporzionalmente).

INFOGRAFICHE

Tav. 1 – Suddivisione dei costi di ogni “attività” professionale suddivisi tra compensi lordi e rimborsi spese vive

	COMPENSI LORDI*	SPESE** VIVE	TOTALE
1 – LEGALE DEL CREDITORE	€ 3.946,92	€ 1.644,00	€ 5.590,92
2 – ESPERTO STIMATORE	€ 1.961,08	€ 141,55	€ 2.102,63
3 – PROFESSIONISTA DELEGATO	€ 5.443,15	€ 438,60	€ 5.881,75
4 – CUSTODE GIUDIZIARIO	€ 1.668,11	€ 1.021,80	€ 2.689,91
5 – PUBBLICITA' DEGLI AVVISI DI VENDITA	€ 4.117,50	€ -	€ 4.117,50
6 - CANCELLAZIONE PREGIUDIZIEVOLI	€ -	€ 917,00	€ 917,00
TOTALE COSTI A CARICO PROCEDURA	€ 17.136,75	€ 4.162,95	€ 21.299,70

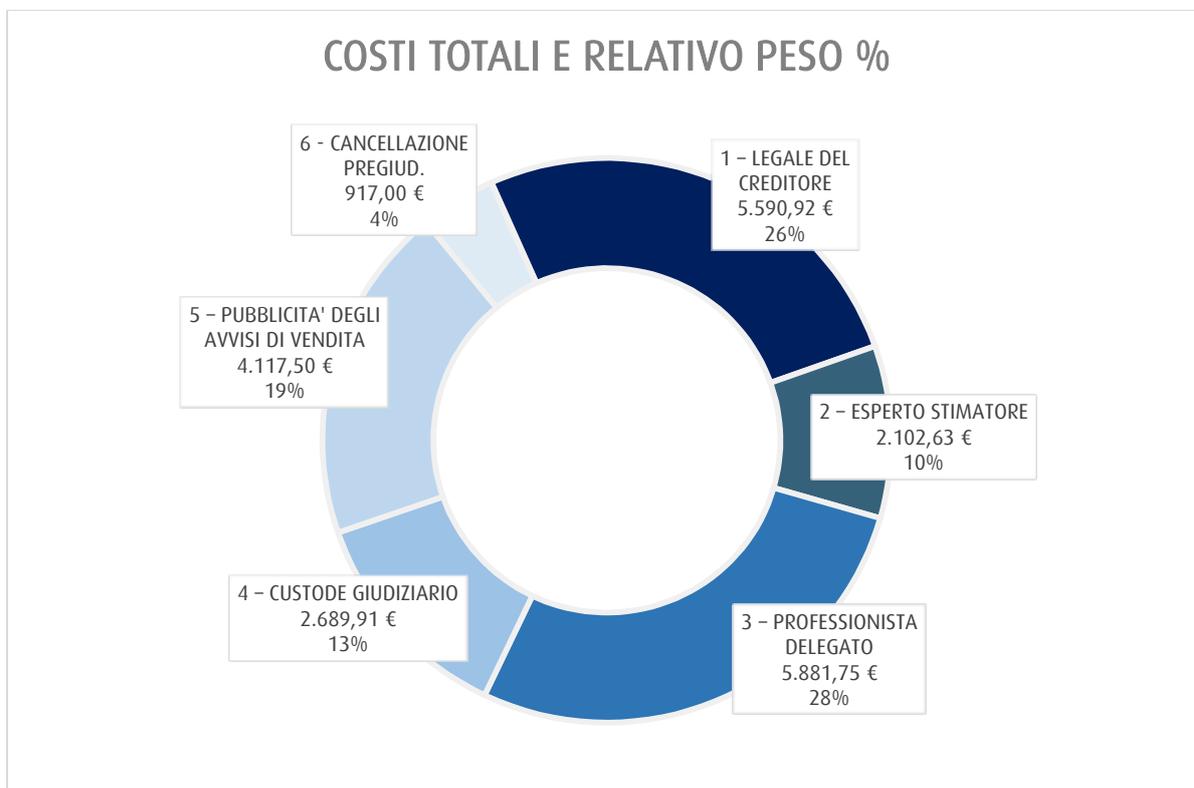
[6 – COSTI DI TRASFERIMENTO*** – a carico aggiudicatario]	€ 697,84	€ 1.004,08	€ 1.701,92
--	----------	------------	------------

*Inclusi quindi di CPA e IVA

**La voce "spese" comprende i rimborsi delle spese vive (bolli, diritti, servizi di terzi, contributi unificati, etc.)

***Si sono escluse le imposte di registro, catastale ed ipotecaria in quanto dipendono dal regime fiscale dell'acquirente e dalla tipologia di immobile (IVA o imposta di registro)

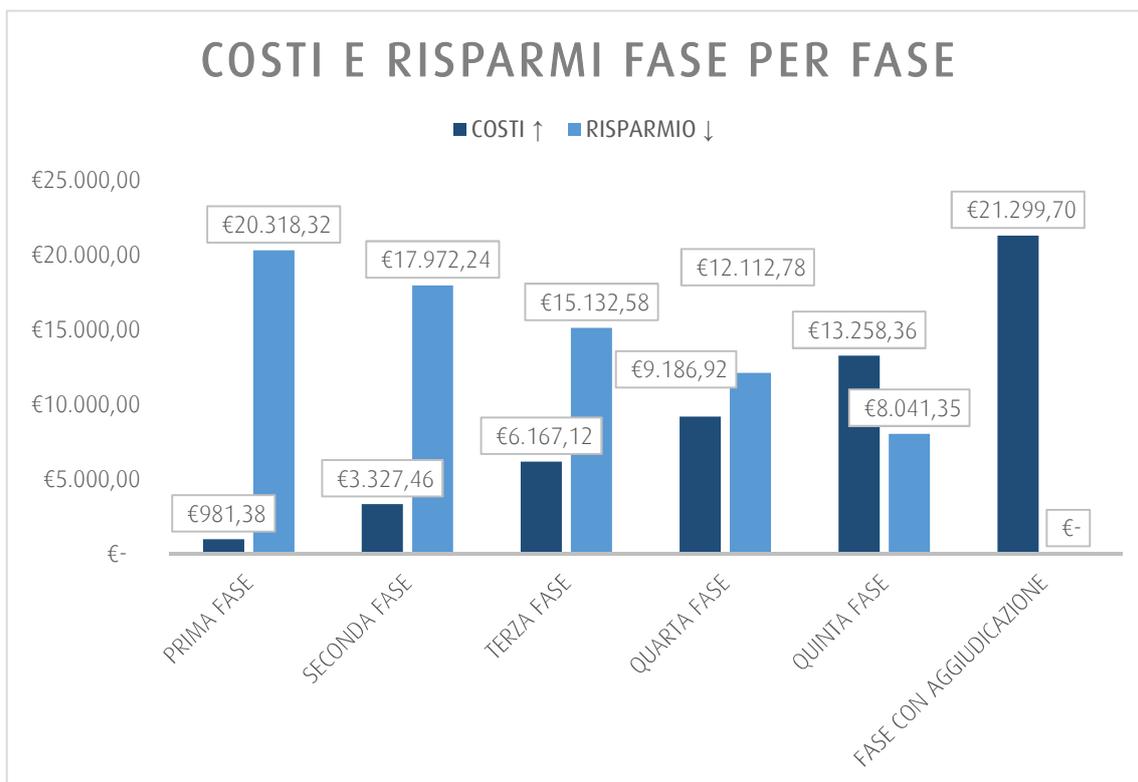
Tav. 2 - Costi totali in caso di aggiudicazione con percentuali di incidenza dei costi lordi



Tav. 3 – Suddivisione dei costi cumulati per fase e per centro di costo

COSTI PER SPESE E COMPENSI:	FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4	FASE 5	TOTALE AGGIUD.
1.LEGALE DEL CREDITORE	€ 981,38	€ 3.327,46	€ 4.064,50	€ 4.459,19	€ 4.853,88	€ 5.590,92
di cui SPESE VIVE	€ 192,00	€ 1.354,00	€ 1.499,00	€ 1.499,00	€ 1.499,00	€ 1.644,00
di cui cassa previdenza e IVA	€ 167,23	€ 418,08	€ 543,51	€ 627,13	€ 710,74	€ 836,17
di cui COMPENSI	€ 622,15	€ 1.555,38	€ 2.021,99	€ 2.333,06	€ 2.644,14	€ 3.110,75
2. ESPERTO STIMATORE	€ -	€ -	€ 2.102,63	€ 2.102,63	€ 2.102,63	€ 2.102,63
di cui SPESE VIVE	€ -	€ -	€ 141,55	€ 141,55	€ 141,55	€ 141,55
di cui cassa previdenza e IVA	€ -	€ -	€ 430,18	€ 430,18	€ 430,18	€ 430,18
di cui COMPENSI	€ -	€ -	€ 1.530,90	€ 1.530,90	€ 1.530,90	€ 1.530,90
3.PROFESSIONISTA DELEGATO	€ -	€ -	€ -	€ 2.094,30	€ 4.427,64	€ 5.881,75
di cui SPESE VIVE	€ -	€ -	€ -	€ 191,10	€ 240,60	€ 438,60
di cui cassa previdenza e IVA	€ -	€ -	€ -	€ 403,20	€ 887,04	€ 1.300,99
di cui COMPENSI	€ -	€ -	€ -	€ 1.500,00	€ 3.300,00	€ 4.142,16
4.CUSTODE GIUDIZIARIO	€ -	€ -	€ -	€ 530,80	€ 1.050,71	€ 2.689,91
di cui SPESE VIVE	€ -	€ -	€ -	€ 10,90	€ 10,90	€ 1.021,80
di cui cassa previdenza e IVA	€ -	€ -	€ -	€ 93,75	€ 187,51	€ 300,81
di cui COMPENSI	€ -	€ -	€ -	€ 426,15	€ 852,30	€ 1.367,30
5.PUBBLICITA' DEGLI AVVISI	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 823,50	€ 4.117,50
6.CANCELLAZIONE PREGIUD.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 917,00
TOTALE	€ 981,38	€ 3.327,46	€ 6.167,12	€ 9.186,92	€ 13.258,36	€ 21.299,70

Tav. 4 – Progressione nel tempo di costi in aumento e risparmio in calo



[8] CONCLUSIONI

Una prima considerazione che abbiamo fatto, e che farà riflettere, è che non sempre le parti del processo si rendono conto di quanto ammontano in totale le spese, perché, come abbiamo visto, alcuni professionisti ricevono delle anticipazioni (che quindi aiutano a diluire nel tempo la percezione dell'esborso), la perizia sino alla L. n. 132/2015 veniva saldata subito dopo la realizzazione, la pubblicità viene pagata addirittura prima di essere effettuata. Non sempre quindi il creditore, per non parlare del debitore, riesce ad avere una chiara idea di quelli che sono i costi da sostenere, non solo prima di avviare il processo, ma addirittura nemmeno dopo, proprio per gli acconti già versati ed alcune competenze già saldate mesi se non anni prima. Proprio la lunga durata nel tempo, e l'avvicinarsi a volte anche di più soggetti a seguire una pratica di recupero del credito non aiuta a comprendere il peso effettivo dei costi che in questo lavoro abbiamo provato ad aggregare e dettagliare a fondo.

Come descritto nell'Allegato B, si nota che la componente di costi associati all'esecuzione immobiliare è decisamente importante. Una procedura esecutiva immobiliare necessita, per il suo avvio, dell'anticipo di diverse migliaia di euro, indipendentemente dal valore del bene o del credito da riscuotere, e soprattutto con l'incertezza per il creditore relativamente al prezzo che verrà realizzato in asta, alle tempistiche in cui tale realizzo si perfezionerà, e purtroppo anche al perfezionamento della vendita o meno. Infatti le uniche certezze sono che, una volta che la procedura è avviata, si è chiamati ad anticipare una serie di costi certi nell'esigibilità ma non sempre facilmente quantificabili.

Proviamo a ricostruire brevemente le attività necessarie e soprattutto i loro costi: un creditore che dovesse ricorrere all'esecuzione forzata per recuperare il proprio credito dovrebbe necessariamente rivolgersi ad un **legale** che curerà tutti gli adempimenti necessari (redazione e notifica atto di precetto, raccolta documentazione ipo-catastale, notifica e trascrizione pignoramento, deposito istanza di vendita, iscrizione a ruolo, etc.), sostenendo per conto del mandante i primi costi vivi. Fin qui stiamo parlando di una cifra che, per la situazione simulata, può tranquillamente superare i 2.500 euro, comprendendo anche il legittimo compenso dell'avvocato incaricato dal creditore.

Con la pronuncia dell'ordinanza di vendita da parte del giudice dell'esecuzione, si deve subito affrontare un'altra spesa, in quanto verrà incaricato un **esperto stimatore** per procedere con l'indagine approfondita e la relativa valutazione del bene pignorato. Anche con la nuova normativa che ha modificato le modalità di pagamento dell'esperto, questo potrà richiedere comunque un anticipo pari alla metà del compenso calcolato sul valore di perizia. Stiamo parlando di una cifra che tranquillamente può superare i 1.000 euro.

Il giudice inoltre nominerà con l'ordinanza il **professionista delegato** che si occuperà della gestione delle operazioni di vendita del bene. Dal momento in cui viene nominato, il professionista ha diritto ad un compenso, che sarà dovuto per intero in caso di vendita del bene oppure ridotto in base alle fasi a cui ha preso parte, con ovvio rimborso integrale delle spese comunque sostenute. Anche in questo caso, si potrà considerare, tra compenso tabellare, spese, iva, cassa di previdenza, etc. una cifra che non sarà inferiore a 1.500 euro solo per la

fase iniziale. In ogni caso, il giudice dispone quasi sempre un anticipo dei compensi, di almeno 1.000 euro, a favore dell'incaricato alle operazioni di vendita.

Al delegato alla vendita potrà essere affiancato, con nomina del giudice, un **custode giudiziario**, che, come il professionista di cui sopra, sarà saldato solo alla fine della procedura ma avrà diritto ad un anticipo che di solito prevede un minimo di 500 euro, ma varia anche in base alla complessità delle attività preventivate. Anche il custode avrà diritto al compenso intero solo se la procedura non si interrompe prima, nel qual caso si vedrà l'importo decurtato di una certa percentuale a cui si aggiungeranno le spese sostenute.

Come si può capire, già con l'ordinanza che dispone la vendita dell'immobile la procedura avrà richiesto anticipi di almeno 3.000/3.500 euro a carico del creditore procedente. Ogni eventuale interruzione da questo punto in avanti dovrà tener conto del fatto che il creditore avrà sostenuto queste spese ed altrettante almeno le dovrà affrontare, anche in caso non si riesca a vendere l'immobile.

Con la stessa ordinanza di nomina dei due soggetti che gestiranno la vendita (il delegato) e l'immobile (il custode) il giudice dispone anche la **pubblicità** che obbligatoriamente dovrà essere effettuata per il rispetto della normativa. Si indicheranno i gestori dei siti di pubblicità telematica che ospiteranno gli avvisi di vendita, e si dirà quali testate sono state selezionate per l'effettuazione di pubblicità a stampa (che, con il nuovo art. 490 c.p.c. è diventata facoltativa) o ulteriori forme ritenute idonee. Anche questa spesa andrà sostenuta integralmente dal creditore, che pagherà direttamente il gestore di pubblicità telematica, la concessionaria o il delegato/custode che si occuperà di amministrare tale adempimento. Se il giudice, considerando il basso valore del bene in vendita, ed i costi della pubblicità su carta stampata, ordina solo la pubblicità telematica, il creditore potrà cavarsela con qualche centinaio di euro (che fino a poco tempo fa raddoppiavano perché si aveva sempre l'abbinata del doppio esperimento di vendita "senza incanto" e "con incanto"). Ma per ogni annuncio su quotidiani e free press il conto sale, e per una uscita di un solo giorno si possono tranquillamente spendere dai 500 ai 1.000 euro per singolo esperimento di vendita.

Qua capiamo quindi che ogni ulteriore esperimento di vendita senza che si presentino acquirenti produce nuovi costi, sia perché il delegato ed il custode sosterranno verosimilmente ulteriori spese (sia procedurali che per attività espletate, si pensi alla necessità di procedere con accessi forzosi e con cambio di serratura all'immobile a seguito di ordine di liberazione), sia perché ogni singolo esperimento di vendita necessita di una specifica pubblicità che può, come detto, incidere in maniera non trascurabile.

Dopo esserci addentrati a fondo nella materia, pur con tutti i limiti ben espressi in premessa, si può tranquillamente sostenere che tutti i costi citati, che abbiamo quantificato all'interno dello studio, purtroppo non sono mai facilmente prevedibili a priori sia per motivi sopravvenuti (si pensi ad un giudizio di divisione del bene che sospende la procedura e ne aggrava le spese) sia per le difficoltà di calcolo delle stesse.

[9] PROPOSIZIONI

Ci sentiamo pertanto di suggerire, a completamento di quanto esposto, alcuni possibili interventi tesi a garantire trasparenza ed efficienza, portando verosimilmente anche ad un risparmio dei costi descritti, a beneficio non tanto e non solo del creditore, che comunque vedrà ridurre la sua pretesa anche solo a seguito dei ribassi d'asta, ma soprattutto del debitore esecutato, che molto difficilmente non solo non ricaverà alcuna eccedenza dalla vendita, ma non riuscirà nemmeno a liberarsi integralmente dall'obbligazione (il mutuo non pagato) con il creditore.

i) Semplificazione ed uniformità: un primo intervento potrebbe essere volto a semplificare ed armonizzare la materia, anche attraverso decreti o circolari, per evitare differenze di trattamento e difficoltà nelle previsioni di costo da stimare all'avvio di una procedura. Infatti tale disomogeneità riscontrata sul campo si riverbera negativamente sulla capacità di coordinare centralmente l'attività di un soggetto (creditore procedente, legale, ordine professionale nazionale) che volesse intervenire presso tutti i tribunali italiani. Inoltre, l'assenza di criteri certi, definiti, oggettivi ed identici per il calcolo di tali compensi rende sicuramente più complessa, se non addirittura quasi impossibile, una attività di verifica ex post come invece sarebbe nel diritto, e nella buona prassi, di ogni creditore e di ogni debitore che dovessero compensare un fornitore per un servizio ricevuto. Anche perché si nota, purtroppo, che l'applicazione delle tariffe massime o di alcuni "correttivi" tesi ad aumentare il compenso al verificarsi di determinate situazioni di complessità o difficoltà non sempre sono motivati, rendendo così abbastanza complicata l'eventuale verifica di congruità da parte degli interessati. Si rileva spesso infatti l'esigenza di una maggiore uniformità anche per permettere un più facile (e legittimo) controllo delle parti interessate (legale del creditore, debitore, associazioni di consumatori, magistrati stessi), che quella spesa sostengono o autorizzano.

ii) Verifica preventiva delle parcelle: in seconda battuta, o meglio in parallelo, sarebbe necessario introdurre un meccanismo che prevede l'invio obbligatorio della richiesta di pagamento della notula da parte dei vari soggetti professionali/ausiliari del giudice non solo al giudice dell'esecuzione, ma anche al creditore ed al debitore, senza aggravio di costi (PEC ed e-mail). La richiesta di pagamento dovrebbe ovviamente contenere la descrizione dettagliata di ogni singola voce di costo (distinguendo sempre tra compensi e rimborsi spese), con indicazione delle modalità di calcolo e delle convenzioni o accordi di riferimento, per permettere un facile riscontro. Questo soprattutto per un motivo di correttezza professionale, perché alla fine i soggetti che dovranno sostenere l'onere economico di tale costo sono il creditore e il debitore, ed è giusto che possano effettuare un controllo formale delle spettanze prima che queste siano effettivamente saldate, godendo di un congruo lasso di tempo a disposizione per far arrivare le proprie osservazioni al giudice che comunque non può essere assolutamente vincolato ad una eventuale opinione contraria di una delle parti citate (creditore e debitore).

iii) Pubblicazione delle convenzioni e degli accordi sui siti dei tribunali: potrebbe essere utile, al fine di facilitare il controllo di cui sopra, che ogni tribunale rendesse disponibile per la consultazione, sul proprio sito, ogni documento relativo ad accordi, convenzioni, direttive, modalità di calcolo dei compensi, etc. a cui i singoli ausiliari o professionisti delegati dovranno attenersi e su cui calcoleranno i propri compensi: si pensi ai modelli di ordinanza dove si indicano i giornali o i siti su cui fare pubblicità, le convenzioni in essere con i concessionari di pubblicità o con altri intermediari, i costi applicati per le pubblicità telematiche, le indicazioni

del tribunale a periti, custodi e delegati circa le modalità di calcolo dei propri compensi (soprattutto in relazione a quali criteri applicare tra minimi e massimi, quali tipologie di rimborsi sono permessi, in quale percentuale aumentare o diminuire i compensi, etc.). Tra l'altro questa pubblicità sarebbe anche prevista dalla vigente normativa (D. Lgs. n. 33 del 14 marzo 2013 sugli *"obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni"*).

iv) Revisione delle modalità di calcolo dei compensi: sarebbe inoltre utile un ripensamento di tali compensi, non necessariamente per abbassarli, ma magari per razionalizzarli soprattutto in relazione al valore del bene ed al relativo (ed inferiore) prezzo di aggiudicazione in asta. Si dovrebbero valutare eventuali risparmi che potrebbero derivare sia da modifiche normative (abolizione di certi obblighi, o limitazioni alla eccessiva discrezionalità, imponendo magari maggiori regole) sia dalla diffusione di una maggiore cultura tecnologica, evitando comportamenti poco virtuosi (per esempio, l'eccesso di notifiche ai soggetti per cui non è obbligatorio, o l'uso della notifica anche in caso di semplici comunicazioni, etc.), oppure ricorrendo a strumenti innovativi proprio per ridurre il costo di quelli tradizionali (come dovrebbe avvenire per esempio con la pubblicità una volta che partirà il portale unico delle vendite). Infatti la complessità nel gestire tali procedure non ci deve far pensare ad una banale riduzione del compenso del professionista, che si trova a gestire molto spesso situazioni difficili, complesse e dalla difficile e lenta soluzione, con pagamenti a volte molto distanti dal momento in cui il servizio è stato erogato. Ma ci si può augurare di efficientare lo scorrere delle procedure, così che le professionalità coinvolte siano facilitate nello svolgimento dei loro compiti, e possano ragionevolmente sperare di abbreviare anche i tempi di riscossione del dovuto compenso.

v) Risparmi su costi processuali, sprechi, duplicazioni non necessarie, maggior ricorso all'informatizzazione. Abbiamo mostrato, analizzando e dettagliando le singole voci di spesa, come si possano totalizzare tranquillamente centinaia di euro di spese di "notificazioni" alle parti, spesso non utilizzando lo strumento più economico a disposizione (PEC), sia ricorrendo alla pratica della "notificazione" quando invece è richiesta una semplice "comunicazione" (quindi, meno formale, meno ufficiale, che non necessita dell'ufficiale giudiziario o della raccomandata), sia notificando indiscriminatamente e *"ad abundantiam"* anche a soggetti a cui la legge non prevede alcun diritto di notifica, etc. Si potranno ottenere risparmi anche evitando di richiedere bolli su atti dove la legge non li richiede, per esempio certi verbali processuali, certe istanze, certi decreti. Addirittura si legge di richieste di bollo su ordini di pagamento emessi dal giudice per procedere al pagamento della parcella di un professionista, presentata anch'essa in bollo, ed a cui si emette una quietanza sempre in bollo. Per non parlare di eventuali diritti di copia, autentica di firma, etc. anche se fortunatamente, con la diffusione del processo civile telematico, molte di queste abitudini poco virtuose stanno decisamente scemando.

[10] ALLEGATI

- a) IPOTESI E SIMULAZIONI
- b) RISULTATI ECONOMICI (COMPENSI E SPESE)

[11] DISCLAIMER

Il presente studio contiene informazioni generali sui costi delle procedure esecutive immobiliari individuali.

Il contenuto del lavoro incluso ogni testo, articolo o commento, sono forniti unicamente per scopi informativi generali e non sono in nessun caso destinati ad affrontare esigenze particolari od a costituire o sostituire alcuna forma di consulenza, parere o analisi giuridica. I lettori sono quindi invitati a non fondare decisioni aziendali o personali semplicemente sulla base delle informazioni qui riportate e senza un preventivo consulto con un legale.

Lo studio è orientativo essendo il frutto di esperienze professionali di coloro che hanno partecipato alla stesura del lavoro nonché dell'analisi di documenti quali istruzioni, direttive e circolari di tribunali, convenzioni, modelli e indicazioni di ordini professionali e/o associazioni di categoria. Non si prefigge di calcolare con assoluta certezza i costi della procedura esecutiva immobiliare che risentono inevitabilmente di variabili come, ad esempio, le prassi dei diversi Tribunali.

I contenuti del lavoro sono destinati a fini di studio e di informazione giuridica, e non commerciale. E' possibile copiare, riprodurre, scaricare o stampare il presente materiale per uso personale, istituzionale, culturale, senza finalità di lucro, potendo includere estratti, contenuti e dati sui propri documenti, presentazioni, blogs, siti web, materiali formativi, a condizione che sia sempre correttamente ed integralmente riportata la fonte "Associazione T6" come proprietaria del documento.

ALLEGATI

[a] IPOTESI E SIMULAZIONI

INFO CREDITO E GARANZIE IPOTECARIE	
Tipologia mutuo	FONDIARIO
Numero proprietari [anche con diverse quote di proprietà]	2
Numero obbligati non proprietari [garanti]	0
Numero proprietari NON obbligati [terzi datori di ipoteca]	0
Grado ipotecario dalla garanzia sul mutuo per cui si avvia l'esecuzione	1
Altri creditori iscritti sui registri in aggiunta al pignorante [#]	2
Valore di perizia del bene al momento dell'erogazione del mutuo	€ 125.000,00
Capitale totale erogato al mutuatario	€ 100.000,00
Capitale rimborsato sino al momento dell'avvio dell'esecuzione	€ 15.000,00
Credito residuo da rimborsare alla banca [ipotesi]	€ 85.000,00
LTV origination [Loan To Value]: rapporto tra valore erogato e valore di mercato [max 80% per non perdere requisito fondiaria]	80%
LTV corrente [Loan To Value]: rapporto tra debito residuo e valore di mercato del bene	68%
Percentuale di iscrizione dell'ipoteca sul valore erogato	150%
Valore ipoteca I grado	€ 150.000,00
Importo credito esigibile di Equitalia garantito da ipoteca II grado [giudiziale] per cartella esattoriale	€ 10.000,00
Valore iscrizione ipotecaria giudiziale di II grado	€ 15.000,00
Importo credito esigibile dal Condominio garantito da ipoteca di III grado [giudiziale] per arretrati quote spese condominiali	€ 5.000,00
Valore iscrizione ipotecaria giudiziale di III grado	€ 7.500,00
Importo credito chirografario [non garantito] per credito al consumo	€ 950,00

INFO IMMOBILE	
Agevolazioni Prima Casa?	SI
Rendita catastale	€ 615,34
Coefficiente rivalutazione della rendita catastale	115
Rendita catastale rivalutata	€ 70.764,10
Presenza di abusi urbanistici [anche minori] da calcolare ed indicare i costi di sanatoria?	SI
Valore perizia casa [stima esperto indipendente ausiliario del giudice]:	€ 125.000,00

NOTE
Contratto di mutuo ipotecario e fondiario per acquisto immobile residenziale con finalità prima casa
Marito e moglie comproprietari [indifferente la %] dell'immobile a garanzia del mutuo
Eventuali garanti [quindi co-obbligati con il mutuatario principale] non proprietari dell'immobile
Eventuali comproprietari non obbligati [quindi non titolari di contratto di mutuo] ma che hanno rilasciato assenso alla iscrizione dell'ipoteca volontaria di primo grado
Iscrizione di ipoteca volontaria di primo grado, a favore della banca, su bene in garanzia
Eventuali creditori che, a seguito del credito vantato, hanno provveduto a far iscrivere ipoteca giudiziale [con grado successivo al primo] sul bene di proprietà dei debitori
Valore dell'immobile come periziato dall'esperto indipendente, per conto della banca, per ottenere il mutuo
Importo in linea capitale erogato dalla banca all'atto del finanziamento per l'acquisto dell'immobile
Capitale rimborsato dal mutuatario fino al momento del default [per semplicità si escludono interessi e spese legali]
Esposizione totale a carico del debitore a seguito del rimborso del capitale per alcuni anni. Si ipotizza di aver rimborsato il 15% circa del capitale erogato [non si considerano, per semplicità, gli interessi e le spese legali]
LTV, Loan To Value: rapporto tra capitale erogato [LOAN] e valore di mercato del bene [Value] al momento dell'erogazione del finanziamento
LTV, Loan To Value: rapporto tra capitale da rimborsare [LOAN - 85.000€] e valore di mercato del bene [VALUE - 125.000€] al momento dell'avvio della procedura esecutiva
A discrezione della banca erogante, comunque di solito si iscrive ipoteca per un importo che va dal 150% al 200% dell'importo erogato
Si è applicato il coefficiente di cui sopra al valore del credito erogato
Importo del credito da rimborsare a Equitalia [creditore in secondo grado]
Si è applicato il coefficiente di cui sopra al valore del credito erogato
Importo del credito da rimborsare al Condominio [creditore in terzo grado]
Si è applicato il coefficiente di cui sopra al valore del credito erogato
Per esempio, un prestito per acquisto elettrodomestici. Questo credito non è garantito da ipoteca, pertanto il creditore non è considerato "iscritto" ma può comunque intervenire nell'esecuzione e ricavare quanto residua dopo aver soddisfatto tutti i privilegiati.

NOTE
Dato ininfluente per questa simulazione
Il dato è utilizzato per calcolare il valore catastale del bene su cui calcolare i compensi di professionista delegato e custode qualora non si addivenga alla vendita, e l'immobile non sia mai stato oggetto di perizia di stima [oggetto di studio della seconda parte]
Utilizzato per calcolare il valore catastale del bene applicandolo al valore della rendita catastale
Valore su cui calcolare i compensi dei professionisti in caso la procedura esecutiva si chiuda senza la vendita del bene
La presenza di abusi [ipotesi abbastanza frequente in certe tipologie di abitazioni ed in certe zone] può impattare sul calcolo del compenso del perito stimatore, aumentandone l'importo per l'ulteriore incarico di indagine che questo comporta
Valore indicato dal perito esperto stimatore ausiliario del giudice che sarà utilizzato come valore da cui ricavare il prezzo di vendita in asta. Per semplicità e coerenza, si è preferito lasciarlo uguale al valore di perizia effettuata dal valutatore immobiliare per conto della banca al momento dell'erogazione

[a] IPOTESI E SIMULAZIONI

INFO PROCEDURA	
Totale notifiche [parti del procedimento]:	5
Numero debitori principali	2
Numero co-obbligati [fidejussore, garante, etc.]	0
Numero terzi datori di ipoteca [comproprietari non obbligati]	0
Numero altri creditori iscritti in conservatoria [titolari di ipoteche o altri diritti di garanzia] - ulteriori rispetto al precedente	2
Numero creditori intervenuti iscritti [ipotecari]	1
Numero creditori intervenuti non iscritti [anche chirografari]	1
Numero occupanti l'immobile [con titolo o senza] ma diversi dal debitore	0
Numero altri soggetti aventi diritto ad essere notificati	0
Richiesta del creditore fondiario di pagamento diretto ex art. 41 TUB?	NO
Numero iscrizioni e trascrizioni da cancellare [pignoramento, ipot. vol. + somma iscrizioni di cui sopra]	4
Numero Lotti di vendita	1
Delega a professionista?	SI
Il professionista delegato svolge anche funzione di custode?	NO
Nomina altro custode?	SI
Numero di accessi "semplici" all'immobile [senza ufficiale giudiziario e/o forse P.S.]	1
Debitore e/o occupante collaborativo, che libera l'immobile senza che il custode debba cominciare azione di sgombero forzoso con ufficiale giudiziario, fabbro, forza pubblica?	SI
Valore perizia casa [stima esperto indipendente ausiliario del giudice]:	€ 125.000,00
Decurtazione per mancanza di garanzia per vizi e altro [prassi tribunale]	15%
Valore prima base d'asta	€ 106.250,00
Presenza di contratto di locazione da riscuotere	NO
Importo annuo canone di locazione attivo	€ -
Numero totale di esperimenti di vendita sostenuti [incluso quello finale con aggiud./assegn.]	5
Ribasso medio applicato dopo aste deserta	25%
Ipotesi di aggiudicazione a quale asta?	III
Valore base d'asta all'esperimento aggiudicato	€ 59.765,63
Interruzione della procedura prima della vendita?	NO
Prezzo di aggiudicazione / assegnazione simulato [ipotizzando +5% rispetto al secondo ribasso, quindi III asta]	€ 63.000,00
ASTA AGGIUDICATA	SI

NOTE
Numero totale dei soggetti che hanno diritto a ricevere una notifica [via raccomandata, ufficiale giudiziario o PEC] per alcuni atti indicati dal codice di procedura civile, tra cui gli obbligati [debitori eseguiti e co-obbligati] ed i creditori iscritti nei registri immobiliari
Soggetto titolare del mutuo obbligato principale con il soggetto erogante [banca]
Eventuale ulteriore soggetto obbligato in solido con il debitore principale verso la banca e che deve ricevere le notifiche
Chiunque, pur non essendo obbligato nel rapporto di mutuo [e quindi non debitore verso la banca] è comunque proprietario di una quota dell'immobile e si definisce "terzo datore di ipoteca", dovendo all'atto di mutuo acconsentire all'iscrizione dell'ipoteca volontaria sulla sua quota di immobile
Abbiamo ipotizzato 1 titolare di ipoteca giudiziaria di II grado, Equitalia + 1 titolare di ipoteca giudiziaria di III grado [condominio]. Indipendentemente se decidono o meno di intervenire nella procedura, sono oggetto di alcune notifiche obbligatorie.
si notifica 1 sola volta, in quanto, in questo caso di esempio, iscritto ed intervenuto
Un creditore iscritto [II grado] interviene, l'altro [III grado] decide di attendere il ricavato della vendita, il chirografario interviene per poter eventualmente partecipare alla distribuzione [non può agire come l'ipotecario]
Nel caso si tratti di occupante con titolo [es. contratto di locazione] dovrà essere destinatario di certe notifiche
Es. un usufruttuario, o altro
In questa simulazione, pur avendo il creditore "fondiario" la facoltà di richiedere il pagamento diretto, ha deciso di non farlo, pertanto il pagamento avverrà alla procedura ed il creditore sarà soddisfatto solo a seguito dell'approvazione del progetto di distribuzione
Si indicano qua il pignoramento [di solito uno, e così anche in questa simulazione], e le altre iscrizioni ipotecarie standard che saranno cancellate, a cura del delegato alla vendita, con l'emissione del decreto di trasferimento, con costo a carico della procedura
Numero di lotti in cui è suddiviso il patrimonio immobiliare sottoposto a esecuzione, e per cui è possibile effettuare una singola offerta. Avendo ipotizzato un immobile standard, formato da appartamento, box e cantina di pertinenza, si considera sempre un lotto unico. Questo dato incide sui costi perché alcune voci di compenso del delegato [prima del DM 227/2015] nonché della pubblicità aumentano con l'aumentare del numero dei lotti
Ormai obbligatoria in base alla vigente L. 132/2015.
Il professionista delegato può anche svolgere la funzione di custode giudiziario, percependone il relativo compenso. Oppure la custodia può non essere incaricata, oppure può essere svolta da un custode apposito, professionista o società [IVG].
Vedi sopra, non è obbligatorio nominare un custode. La cosa importante però da garantire è che, in assenza di un custode regolarmente nominato non si devono poi richiedere, da parte del professionista delegato, i compensi relativi alle attività ricomprese sotto alla voce "custodia"
Il custode dovrebbe effettuare accessi regolari e periodici, per verificare lo stato dei luoghi. Sicuramente il primo accesso, in occasione del quale redigerà il relativo verbale e prender contatto con il debitore, se presente, verificando anche le condizioni dell'immobile e riferendo al delegato ed al giudice
Il debitore e/o l'occupante, se collaborativi, oltre che facilitare le visite e quindi aumentare l'interesse degli acquirenti, contribuiscono a non aumentare ulteriormente le spese della procedura, perché se fosse necessario l'intervento di un fabbro [più volte], di un veterinario, degli assistenti sociali, di un medico, dell'ambulanza, etc. soprattutto se non necessario, i costi sostenuti dal custode sia per il primo accesso che per quelli successivi fino alla liberazione [con tanto di eventuale accesso con fabbro e forza pubblica per cambio serrature] salirebbero discretamente. Si ricorda anche che per la liberazione forzata dell'immobile il custode dovrà nominare un legale il cui compenso sarà a carico della procedura e quindi in ultimo del creditore precedente e quindi del debitore.
Valore indicato dal perito esperto stimatore ausiliario del giudice che sarà utilizzato come valore da cui ricavare il prezzo di vendita in asta. Per semplicità e coerenza, si è preferito lasciarlo uguale al valore di perizia effettuata per conto della banca al momento dell'erogazione
Percentuale di ribasso applicata da molti periti anche su indicazione o prassi del tribunale e relativa al minor valore di un immobile in asta derivante dall'assenza di garanzia per vizi
Il prezzo base d'asta a cui il giudice chiede al delegato di mettere in vendita l'immobile alla prima asta, prima che intervengano eventuali ribassi a seguito di aste deserte. Corrisponde di solito a quello indicato dal perito stimatore [con eventuale applicazione di correttivi / robassi]
In caso di contratto di locazione con canoni da riscuotere, è previsto per il custode giudiziario un compenso aggiuntivo in percentuale del canone riscosso. Abbiamo simulato che non ci sono contratti in quanto la casa è occupata dallo stesso debitore esecutato
N.D.
Questo dato serve perché alcune voci di compenso [es. quelle del delegato prima del DM 227/2015] erano parametrizzate sul numero di verbali redatti [per ogni esperimento si doveva redigere un verbale]. Il dato serve ancora per calcolare le spese pubblicitarie.
E' facoltà del giudice decidere il ribasso, salvo direttive del presidente di sezione o del tribunale, e comunque il ribasso standard a cui si assiste è quello del 25%, oppure si vedono ribassi decrescenti
Alla terza asta il prezzo ha subito due ribassi del 25% oltre a quello iniziale del 15% sulla perizia
Valore d'asta dopo il secondo abbattimento del 25% - si è ipotizzato di aggiudicare partendo da questa base d'asta
L'informazione è utile per calcolare i costi che il creditore [e quindi il debitore] dovrà comunque sostenere nel caso in cui l'esecuzione si interrompa o venga estinta per vari motivi [rinuncia del creditore, infruttuosità dell'esecuzione, opposizione e ricorsi vari, accordo transattivo, conversione del pignoramento, etc.]. I compensi dei professionisti subiscono una decurtazione ma vanno comunque pagati per le attività concretamente svolte
L'ipotesi analizzata prevede un intervento alla terza asta [secondo ribasso], con alcuni rilanci che portano il prezzo di aggiudicazione alla cifra indicata. L'ipotesi è abbastanza verosimile e si basa sull'analisi storica delle dinamiche di esperimenti d'asta per immobili di simile tipologia
Questa informazione comporta che il calcolo dei compensi dei professionisti sia basato sul valore di aggiudicazione. In caso contrario, cioè qualora si dovessero liquidare i compensi senza che sia intervenuta l'aggiudicazione, si dovrà utilizzare il prezzo dell'ultima asta. Se non ci fossero stati esperimenti d'asta e/o ribassi, si dovrà utilizzare il valore di perizia. In caso la perizia non fosse ancora stata effettuata [per esempio, se il custode viene nominato insieme al perito anche per accompagnarlo nelle operazioni peritali, e l'esecuzione si interrompe prima della redazione della stima], si dovrà utilizzare come base di calcolo per il suo compenso la rendita catastale rivalutata

[b] – RISULTATI ECONOMICI (COMPENSI E SPESE)

VALORI E PREZZI

[A]	Valore credito (mutuo ipotecario fondiario) erogato	€	100.000,00
[B]	Valore credito da rimborsare (esigibile) e per cui si pignora (es. Banca), I grado	€	85.000,00
[C]	Valore altro credito iscritto e intervenuto (ipotecario di II grado) (es. Equitalia)	€	10.000,00
[D]	Valore altro credito iscritto e non intervenuto (ipotecario di III grado) (es. Condominio)	€	5.000,00
[E]	Valore credito chirografario per spese legali di intervento 2 creditori: ipotecario (Equitalia) + chirografario	€	2.150,50
[F]	Valore immobile al momento della stima del tribunale (= al valore di stima all'erogazione)	€	125.000,00
[G]	Valore prima asta (con decurtazione standard del 15%)	€	106.250,00
[H]	Valore terza asta (primo ribasso del 25%)	€	79.687,50
[I]	Valore quinta* asta (secondo ribasso del 25%)	€	59.765,63
[J]	Prezzo di aggiudicazione (RICA VO LORDO) = I + EVENTUALI RILANCI (IPOTESI)	€	63.000,00

SPESE PROCEDURALI PRIVILEGIATE (PRE-DEDUZIONE)

		% sul tot.	
[K]	Spese per COMPENSO PER LEGALE CREDITORE PROCEDENTE	18,53%	€ 3.946,92
[K1]	Rimborso spese vive tra cui oneri procedurali quali bolli, diritti, notifiche, contributi, etc. (gestite da LEGALE)	7,72%	€ 1.644,00
[L]	Spese per COMPENSO PER PERITO STIMATORE	9,21%	€ 1.961,08
[L1]	Rimborso spese vive tra cui oneri procedurali quali bolli, diritti, notifiche, contributi, etc. (gestite da PERITO)	0,66%	€ 141,55
[M]	Spese per PUBBLICITA' OBBLIGATORIA E FACOLTATIVA (5* esperimenti)	19,33%	€ 4.117,50
[N]	Spese per COMPENSO PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA	25,56%	€ 5.443,15
[N1]	Rimborso spese vive tra cui oneri procedurali quali bolli, diritti, notifiche, contributi, etc. (gestite da DEGATO)	2,06%	€ 438,60
[O]	Spese per COMPENSO CUSTODE GIUDIZIARIO (senza includere i costi di sfratto)	7,83%	€ 1.668,11
[O1]	Rimborso spese vive tra cui oneri procedurali quali bolli, diritti, notifiche, contributi, etc. (gestite da CUSTODE)	4,80%	€ 1.021,80
[P]	Rimborso spese sostenute dall'aggiudicatario per cancellazione pregiudizievoli	4,31%	€ 917,00
[Q]	TOTALE SPESE DI ESECUZIONE IN PRE-DEDUZIONE [K + L + M + N + O]	100%	€ 21.299,70
	<i>DI CUI RIMBORSI SPESE VIVE [ANCHE BOLLI, DIRITTI, NOTIFICHE, ETC.]</i>	15%	€ 4.162,95
	<i>In caso di sfratto forzoso con ufficiale giudiziario, fabbro e legale si aggiungono anche ulteriori</i>		€ 1.889,08
	<i>In caso di pubblicità su "portale vendite pubbliche" - art. 490 c.p.c. (non ancora operativo) si aggiungeranno</i>		€ 610,00

PROGETTO (SEMPLIFICATO) DI DISTRIBUZIONE E GRADUAZIONE DEI CREDITI

[R]	RICA VO NETTO DALLA VENDITA IN ASTA [J - P]	€	41.700,30
[S]	Soddisfazione creditore ipotecario I grado (banca pignorante)	€	41.700,30
[T]	<i>Eventuale credito residuo creditore ipotecario I grado (banca) non soddisfatto</i>	€	43.299,70
[U]	Soddisfazione creditore ipotecario II grado (Equitalia)	€	-
[V]	Soddisfazione creditore ipotecario III grado (Condominio)	€	-
[W]	Soddisfazione creditore chirografario (spese legali per 1 creditore intervenuto)	€	-
[X]	RESIDUO DA RESTITUIRE AL DEBITORE	€	-

DATI SUL RECUPERO DEL CREDITO

[Y]	CREDITO RECUPERATO (IN % SUL CREDITO VANTATO DEL I° GRADO) - [R / B]	49,06%
[Z]	CREDITO RECUPERATO (IN % SUL CREDITO VANTATO TOTALE) [R / B+C+D]	41,70%
[AA]	obbligazione residua del debitore con ipotecario di I grado [T]	€ 43.299,70
[AB]	obbligazione residua dei debitori con ipotecario di II grado e III grado [C + D]	€ 15.000,00
[AC]	obbligazione residua TOTALE a carico del debitore [AA + AB] - se superiore a zero nessuna esdebitazione	€ 58.299,70
[AD]	SVALUTAZIONE GARANZIA RISPETTO AL VALORE PERIZIATO [1 - J/F]	49,60%
[AE]	INCIDENZA SPESE SU CREDITO VANTATO DAL PRIMO CREDITORE IPOTECARIO [Q / B]	25,06%
[AF]	INCIDENZA SPESE SU RICA VO LORDO ASTA [Q / J]	33,81%

Valore di realizzo delle garanzie reali rispetto al valore all'inizio della pratica (€41.700 su €85.000) = <50%. Tale dato è anche in linea con quanto riportato sul recente paper di Banca d'Italia intitolato "La gestione dei crediti deteriorati: un'indagine presso le maggiori banche italiane", n. 311 del febbraio 2016: nell'indagine si fornisce un dato medio pari al 54%. Considerando che su valori di credito inferiori a quello della nostra simulazione il valore di realizzo tende a scendere anche in maniera rilevante, ma sale molto su procedure dove l'immobile a garanzia ha un valore di diverse centinaia di migliaia di euro. Per la nostra simulazione abbiamo voluto attestarci sul taglio medio di abitazione che è la tipologia più diffusa tra i mutuatari italiani.

* Nella simulazione si è considerato che alcuni esperimenti di vendita erano stati tenuti con la legge previgente alla L.132/2015, e quindi facilmente si è raggiunto il numero di 5 esperimenti (comprese appunto le fasi con incanto). La situazione è comunque comune alla maggioranza delle procedure pendenti attualmente