



QUANTIFICAZIONE DEI COMPENSI AGLI AUSILIARI

CONVEGNO MODALITA' OPERATIVE DEL DELEGATO CONTABILE
NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

28 Marzo 2023

Relatore: Dr. Leonardo Curatolo



Compenso Esperto Contabile

Liquidazione ACCONTO (solo in presenza di creditore ipotecario fondiario) Il. G.E., in sede di ordinanza ex art. 569 c.p.c.

IL GIUDICE

- 1) liquida al contabile sin da ora acconto di Euro 500,00, a carico del creditore fondiario, che potrà inserirlo nella nota di cui al punto precedente e da corrispondersi a vendita effettuata;

Liquidazione SALDO – PREDETERMINATO – in sede di RIPARTO PARZIALE o FINALE (No liquidazione per singolo lotto)

- FINO A N. 2 CREDITORI ➔ Euro 1.000,00, oltre accessori
- da N. 3 A N. 7 CREDITORI ➔ Euro 1.800,00, oltre accessori
- Oltre N. 7 CREDITORI ➔ Euro 2.100,00 oltre accessori

N.B. Per creditori si intendono il PROCEDENTE e gli INTERVENUTI



Liquidazione compenso C.T.U.

Le fasi del procedimento: liquidazione acconto C.T.U...(I) in sede di udienza ex art. 569 c.p.c.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Preliminarmente ritenuta la necessità di liquidare il C.T.U. estimatore, per l'opera svolta

LIQUIDA

il C.T.U. nella misura di € _____ = come **acconto per onorari**, € _____ = **per spese tecniche**, € _____ = per spese esenti, ed € _____ = per spese soggette ad iva compreso ape, oltre accessori di legge, da **porsi a carico del procedente**, secondo il criterio generale di anticipazione, riservando il saldo alla emissione del decreto di trasferimento, invitando sin da ora il C.T.U. ad essere presente alle prossime 'udienze' della procedura, salva espressa dispensa.



Le fasi del procedimento: liquidazione acconto C.T.U... (2)

ONORARIO: liquidato dal G.E. tenuto conto del valore di stima del compendio (o di ciascun lotto), in misura pari al 50% dei compensi medi determinati ai sensi dell'art. 13 del D.M. 182 del 30.05.2002

TABELLA CALCOLO COMPENSO CTU ART. 13 (estimo)		D. M. 30. 05. 2002				
VALORE PERIZIATO	120.000,00	COMPENSO MINIMO	620,79			
		COMPENSO MASSIMO	1.241,53			
		COMPENSO MEDIO	931,16			
scaglioni di attivo periziato			da	a	COMPENSO MINIMO	COMPENSO MASSIMO
0,00	5.164,57	5.164,57	1,0264%	2,0685%	53,01	106,83
5.164,58	10.329,14	5.164,56	0,9316%	1,8790%	48,11	97,04
10.329,15	25.822,84	15.493,69	0,8369%	1,6895%	129,67	261,77
25.822,85	51.645,69	25.822,84	0,5684%	1,1211%	146,78	289,50
51.645,70	103.291,38	51.645,68	0,3790%	0,7579%	195,74	391,42
103.291,39	258.228,45	16.708,66	0,2842%	0,5684%	47,49	94,97
258.228,46	516.456,90	0,00	0,0474%	0,0947%	0,00	0,00
		120.000,00			620,79	1.241,53



Le fasi del procedimento: liquidazione acconto C.T.U... (3)

SPESE TECNICHE (onorari determinati ai sensi ex Art. 12 - Legge 31/9/'80 - Adeguato al D.M. 30.05.2022) per l'espletamento di attività complementari, tra le quali:

- accessi all'Agencia del Territorio, Conservatoria Registri Immobiliari, Archivio Storico, ecc. per visure, istanze di richiesta e ritiro certificati e planimetrie, etc.
- visure, istanze di richiesta e ritiro certificati e planimetrie, etc.
- richiesta copia pratiche edilizie (licenze, concessioni, autorizzazioni, «condoni edilizi», CDU, etc.)
- verifica rispondenza tecnica alle prescrizioni di progetto
- corrispondenza, partecipazione udienza, deposito relazione, disamina documentazione ipo-catastale, etc.

Euro 320,00 per ciascun lotto



La liquidazione del compenso del custode

ACCONTO

liquidato con ordinanza ex art. 568 c.p.c.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE LIQUIDA

sin da ora al custode, per le prevedibili attività connesse all'incarico qui conferito, acconto di euro 450,00 oltre accessori di legge ponendo la somma a carico del creditore precedente.

N.B. ACCONTO LIQUIDATO SEMPRE IN MISURA FISSA A PRESCIDERE DAL N. DI LOTTI



Disposizioni al custode – ordinanza ex art. 569 c.p.c.

- ❑ Il Custode è tenuto a depositare l'istanza per la liquidazione del compenso e delle spese vive anticipate nel corso della procedura entro il termine concesso ai creditori per il deposito delle precisazioni di credito. Nell'istanza di liquidazione il Custode dovrà segnalare se l'acconto liquidato nell'ordinanza ex art. 568 c.p.c. è stato effettivamente incassato. **L'istanza deve essere depositata entro e non oltre il termine assegnato dall'esperto contabile per la formazione del progetto di distribuzione ai sensi dell'art. 596 c.p.c.**

- ❑ In fase di nomina il G.E. autorizza preventivamente il Custode a sostenere le spese necessarie ed urgenti per manutenzioni, conservazione e liberazione dell'immobile:
 - Per una spesa massima + accessori fiscali, sino all'aggiudicazione dell'immobile, da porsi a carico del creditore precedente.
 - Per una aggiuntiva spesa massima + accessori fiscali, dopo l'aggiudicazione dell'immobile, da porsi a carico della procedura, in prededuzione sul ricavato della vendita, con pagamento a cura dell'esperto contabile, previo deposito di specifica istanza di liquidazione con indicazione degli interventi svolti ed allegazione della relativa fattura.
 - Gli interventi che implicheranno costi superiori dovranno essere preventivamente autorizzati dal G.E.

Nell'istanza di liquidazione il Custode dovrà segnalare se l'acconto liquidato nell'ordinanza ex art. 568 c.p.c. è stato effettivamente incassato.



Le fasi del procedimento: la liquidazione del saldo...

- a seguito dell'aggiudicazione del compendio staggito e dell'emissione del decreto di trasferimento
- l'Esperto contabile fissa l'udienza avanti a sé per l'approvazione del progetto di distribuzione (**parziale/finale**) e ne dà comunicazione al G.E., al debitore esecutato (adempimento a cura della Cancelleria in caso di mancata costituzione), ai creditori e agli ausiliari nominati
- i creditori e gli ausiliari sono tenuti a depositare sul fascicolo (e a trasmettere al contabile) le note di precisazione del credito e le istanze di liquidazione del saldo (avendo cura di specificare il proprio regime fiscale...)
 - ** il CTU non è tenuto a depositare la nota finale ma è tenuto a trasmettere al contabile la nota precisando il regime fiscale unitamente alla fattura relativa all'acconto
- l'Esperto Contabile redige il progetto di distribuzione parziale / finale, avendo cura di liquidare i compensi (a saldo) agli ausiliari nominati (C.T.U. e Custode), avuto riguardo al prezzo di aggiudicazione di CIASCUN LOTTO e degli acconti già liquidati (se corrisposti dal creditore precedente e/o fondiario)
- approvato il progetto di distribuzione ed eseguiti i pagamenti ivi previsti, gli ausiliari devono trasmettere le proprie fatture al contabile per il successivo deposito presso la Cancelleria



Liquidazione saldo compenso al C.T.U.

.... sul PREZZO DI AGGIUDICAZIONE di CIASCUN LOTTO – acconto (UNITARIO su valore perizia)

TABELLA CALCOLO COMPENSO CTU ART. 13 (estimo)				D.M. 30.05.2002		
PREZZO AGGIUDICAZIONE	200.000,00	COMPENSO MINIMO				848,15
		COMPENSO MASSIMO				1.696,28
		COMPENSO MEDIO				1.272,21
scaglioni di attivo			da	a	COMPENSO MINIMO	COMPENSO MASSIMO
0,00	5.164,57	5.164,57	1,0264%	2,0685%	53,01	106,83
5.164,58	10.329,14	5.164,56	0,9316%	1,8795%	48,11	97,07
10.329,15	25.822,84	15.493,69	0,8369%	1,6895%	129,67	261,77
25.822,85	51.645,69	25.822,84	0,5684%	1,1211%	146,78	289,50
51.645,70	103.291,38	51.645,68	0,3790%	0,7579%	195,74	391,42
103.291,39	258.228,45	96.708,66	0,2842%	0,5684%	274,85	549,69
258.228,46	516.456,90	0,00	0,0474%	0,0947%	0,00	0,00
		200.000,00			848,15	1.696,28



Liquidazione saldo compenso al Custode

.... sul PREZZO DI AGGIUDICAZIONE di CIASCUN LOTTO – acconto (450,00 – in misura fissa)

COMPENSI PER OPERAZIONI DI CUSTODIA				D.M. 15.05.2009, n. 80 - art. 2		
	SCAGLIONE	DA	A	%	VALORE (per scaglioni)	PROGR.
					€ 200.000,00	
FINO A 25.000 €	€ 25.000,00	€ -	€ 25.000,00	FISSO	€ 25.000,00	€ 750,00
DA 25.000 A 100.000 €	€ 75.000,00	€ 25.000,00	€ 100.000,00	1%	€ 75.000,00	€ 750,00
DA 100.000 A 200.000 €	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 200.000,00	0,8%	€ 100.000,00	€ 800,00
DA 200.000 A 300.000 €	€ 100.000,00	€ 200.000,00	€ 300.000,00	0,7%	€ -	€ -
DA 300.000 A 500.000 €	€ 200.000,00	€ 300.000,00	€ 500.000,00	0,5%	€ -	€ -
DA 500.000 € IN POI		€ 500.000,00	€ 200.000,00	0,3%	€ -	€ -
						€ 2.300,00
PREZZO DI AGGIUDICAZIONE					€ 200.000,00	



Liquidazione saldo compenso al Custode... (2)

N.B.: Riconoscere il 10% di rimborso forfetario.

Verificare regime fiscale

Verificare le spese documentate allegate all'istanza (es. fabbro).

Per le trasferte **viene riconosciuto un rimborso massimo di € 0,35 a Km.**

In caso di richiesta di liquidazione di attività straordinarie, rimettere l'istanza al G.E.

MAGGIORAZIONE PER ATTIVITA' DI RISCOSSIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE O PER ALTRE SOMME A TITOLO DI INDENNITA' DI OCCUPAZIONE:

Compenso aggiuntivo calcolato per scaglioni sull'ammontare delle somme incassate:

- 4% fino a € 5.000,00
- 3% oltre € 5.000,00

Compensi Procuratori Legali Procedente e Intervenuti (Soddisfatti) in sede di riparto

LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI – NUOVO D.M. 13 AGOSTO 2022 N. 147

Fare riferimento alla tabella di calcolo n. 18 redatta sulla base del nuovo D.M. 13.08.2022 n. 147.

18. PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI

Valore	da € 0,01 a € 1.100,00	da € 1.100,01 a € 5.200,00	da € 5.200,01 a € 26.000,00	da € 26.000,01 a € 52.000,00	da € 52.000,01 a € 260.000,00	da € 260.000,01 a € 520.000,00
1. Fase di studio della controversia	147,00	452,00	683,00	1.050,00	1.433,00	1.890,00
3. Fase istruttoria e/o di trattazione	76,00	299,00	452,00	677,00	982,00	1.281,00

N.B. I parametri forensi «aggiornati», ai sensi dell'art. 6 del DM n. 147/2022, si applicano alle prestazioni professionali esaurite successivamente all'entrata in vigore del medesimo Decreto (i.e. **23 ottobre 2022**)