



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



**CORSO DI FORMAZIONE PER L'ISCRIZIONE
NEGLI ELENCHI DEI PROFESSIONISTI CHE
PROVVEDONO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

PROGETTO DI DISTRIBUZIONE DEL RICAVATO DELLA VENDITA

Dott. Giuseppe Ragusa

24 ottobre 2023



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Accantonamento dei crediti oggetto di accertamento

Art. 510 c.p.c.: Se vi è un solo creditore pignorante senza intervento di altri creditori, il giudice dell'esecuzione, sentito il debitore, dispone a favore del creditore pignorante il pagamento di quanto gli spetta per capitale, interessi e spese.

*In caso diverso la somma ricavata è dal giudice distribuita tra i creditori a norma delle disposizioni contenute nei capi seguenti, con riguardo cause legittime di prelazione e previo **accantonamento delle somme che spetterebbero ai creditori intervenuti privi di titolo esecutivo i cui crediti non siano stati in tutto o in parte riconosciuti dal debitore.***

*L'accantonamento è disposto dal giudice dell'esecuzione per il tempo ritenuto necessario affinché i predetti creditori possano munirsi di titolo esecutivo e, in ogni caso, **per un periodo di tempo non superiore a tre anni.*** segue



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Decorso il termine fissato, su istanza di una delle parti o anche d'ufficio, il giudice dispone la comparizione davanti a se' del debitore, del creditore procedente e dei creditori intervenuti, con l'eccezione di coloro che siano già stati integralmente soddisfatti, e dà luogo alla distribuzione della somma accantonata tenuto conto anche dei creditori intervenuti che si siano nel frattempo muniti di titolo esecutivo. La comparizione delle parti per la distribuzione della somma accantonata è disposta anche prima che sia decorso il termine fissato se vi è istanza di uno dei predetti creditori e non ve ne siano altri che ancora debbano munirsi di titolo esecutivo.

Il residuo della somma ricavata, dopo l'ulteriore distribuzione di cui al terzo comma ovvero dopo che sia decorso il termine nello stesso previsto, è consegnato al debitore o al terzo che ha subito l'espropriazione.

In ordine ai creditori non muniti di titolo esecutivo è necessario distinguere se il debitore ha riconosciuto in tutti o in parte i crediti o il caso in cui li abbia contestati.

1. Nel primo caso il giudice provvede all'assegnazione anche in loro favore;
2. Nella seconda ipotesi il creditore deve avviare il giudizio per munirsi di titolo esecutivo e in sede di distribuzione del ricavato il giudice dell'esecuzione disporrà l'accantonamento delle somme a lui spettanti.

L'accantonamento è disposto per il tempo necessario affinché i creditori privi di titolo possano armarsi di titolo esecutivo, e in ogni caso per un periodo non superiore di tre anni.

Decorso il termine fissato, il giudice dell'esecuzione, previa istanza di una delle parti o anche d'ufficio, dispone la comparizione del debitore, del creditore procedente e dei creditori intervenuti, con l'eccezione di coloro che siano già stati integralmente soddisfatti, per poi procedere alla distribuzione delle somme residue, escludendo i creditori che non si sono muniti di titolo esecutivo.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



L'udienza di discussione e il riparto cartolare avanti il professionista

1. Provvedimento del GE
2. Convocazione delle parti
3. Verbale approvazione della bozza di approvazione piano di riparto
4. Visto di esecutività al piano di riparto e attendere un termine di 20 gg

Il termine di 20 gg è una prassi

In materia esecutiva tutti i provvedimenti del GE sono immediatamente produttivi di effetti, indipendentemente dal fatto che siano o meno decorsi i termine per promuovere l'opposizione agli atti esecutivi a norma dell'art. 617 c.p.c.

Peraltro, la riforma Cartabia ha colto l'occasione di chiarire il principio modificando l'art. 597 c.p.c.

La norma oggi dispone che la mancata comparizione delle parti per la discussione del piano di riparto comporta approvazione dello stesso ed il professionista delegato procede ai pagamenti nei 7 giorni successivi.

Tale previsione costituisce la chiara risposta al diffuso convincimento per cui il pagamento delle somme in esecuzione del piano di riparto approvato potesse essere eseguito solo decorsi i termini di cui all'art. 617 c.p.c.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Il compenso del professionista delegato per le operazioni di vendita e del custode giudiziario

Professionista delegato per le operazioni di vendita

Il Ministero della Giustizia con il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ha emanato il "Regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione ai sensi degli articoli 169-bis e 179-bis delle disposizioni per l'attuazione del c.p.c.

Sono previste tre diverse fasce di valore, per ognuna della quale è previsto un compenso fisso

- fino a 100.000,00 --> 1.000,00
- da 100.000,01 fino a 500.000,00 --> 1.500,00
- oltre 500.000,01 --> 2.000,00

Al Professionista Delegato spetta il compenso in base all'attività svolta, che viene indicata suddividendo in 4 le fasi del processo di espropriazione immobiliare delegate al professionista ex art. 591 bis c.p.c..

- fase che inizia con il conferimento incarico e sino alla redazione dell'avviso di vendita
- fase dalla redazione dell'avviso vendita e sino all'aggiudicazione o assegnazione
- fase di trasferimento della proprietà
- fase distribuzione della somma ricavata

Il G.E. può pertanto decidere di aumentare il compenso sino al 60% o di ridurlo sino al 25% (modifica a seguito emanazione decreto n. 104 del 2021), tenuto conto della complessità delle attività svolte.

Si ritiene che tale facoltà spetti per ognuna dei 4 gruppi di attività identificate.

Al professionista delegato spetta inoltre un rimborso forfettario delle spese generali in misura pari al 10% dell'importo del compenso determinato in base alle attività svolte, nonché il rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Il compenso del professionista delegato per le operazioni di vendita e del custode giudiziario

Custode giudiziario

La liquidazione dei compensi per i custodi dei beni pignorati, nominati in sostituzione del debitore nelle esecuzioni immobiliari è disciplinata dal DM Giustizia n. 80 del 15/05/2009.

All'art. 2,

- 1° comma, il decreto sancisce la quantificazione del compenso da calcolarsi per ciascun lotto immobiliare, parametrato a scaglioni del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione, cui vengono applicate le percentuali previste dalla norma, con una previsione minima di compenso pari a € 250,00.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Tabella:

- ☐ fino a euro 25.000,00: 3%;
- ☐ da euro 25.000,01 e fino a euro 100.000,00: 1%;
- ☐ da euro 100.000,01 e fino a euro 200.000,00: 0,8%;
- ☐ da euro 200.000,01 e fino a euro 300.000,00: 0,7%;
- ☐ da euro 300.000,01 e fino a euro 500.000,00: 0,5%;
- ☐ da euro 500.000,01 e oltre: 0,3%.

2° comma:

- a) accessi presso l'ufficio giudiziario per il conferimento dell'incarico e la consultazione del fascicolo, nonché presso altri pubblici uffici;
- b) accessi all'immobile pignorato, anche in caso di apertura forzata delle porte;



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

- c) verifica dello stato di conservazione del bene e dell'esistenza di eventuali mutamenti rispetto a quanto risultante dalla relazione dell'esperto;
- d) verifica dello stato di occupazione del bene e dell'eventuale sussistenza di titoli opponibili da parte di terzi;
- e) quantificazione delle spese condominiali relative all'ultimo biennio, nonché di quelle future già deliberate;
- f) sostituzione di serrature, installazione o sostituzione di dispositivi di sicurezza;
- g) informazioni relative all'immobile pignorato e alla procedura di vendita, rese agli interessati mediante l'utenza telefonica indicata nell'avviso di vendita di cui all'articolo 570 del codice di procedura civile;



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

- h) invio agli interessati, anche tramite posta elettronica o fax, di copie o estratti della perizia di stima;
- i) accompagnamento degli interessati presso l'immobile posto in vendita;
- l) cura degli adempimenti pubblicitari previsti nell'ordinanza di vendita;
- m) chiarimenti resi al giudice o suo delegato, alle parti ed agli offerenti nel corso delle operazioni di vendita;
- n) attività di liberazione dell'immobile ai sensi dell'articolo 560, terzo comma, del codice di procedura civile;
- o) redazione e deposito del rendiconto di cui all'articolo 560, primo comma, del codice di procedura civile.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



I commi 3°, 4° e 5° dell'art. 2 prevedono delle ipotesi di riduzione o di maggiorazione del compenso, in base all'attività effettivamente svolta e/o alla complessità/difficoltà dell'incarico.

Riduzione per: 1) cessazione dell'incarico; 2) inefficacia del pignoramento; 3) sospensione o estinzione del processo prima della vendita.

Il 6° comma dell'art. 2 prevede il riconoscimento al custode di un rimborso forfettario per spese generali, pari al 10% del compenso.

Il 7° comma dell'art. 2 prevede il riconoscimento al custode del rimborso delle spese vive documentate.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Art. 3 Compenso per attività straordinarie:

- 1° comma riporta i criteri di calcolo del compenso aggiuntivo per l'eventuale riscossione di frutti dell'immobile (ad es. canoni di locazione, ecc.), nonché per la gestione di contratti di locazione;
- 2° comma prevede la spettanza di un compenso aggiuntivo per seguenti attività:
 - a) azione per la convalida della licenza o dello sfratto per finita locazione o per morosità e promozione di ogni altra azione, anche esecutiva, occorrente per conseguire la disponibilità del bene;
 - b) partecipazione alle assemblee condominiali;
 - c) interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;
 - d) regolarizzazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili;
 - e) direzione e controllo delle attività di asporto e trasferimento presso un depositario delle cose mobili appartenenti al debitore o a terzi rinvenute nell'immobile pignorato

Esempio di calcolo compenso delegato alla vendita e custode
giudiziario (foglio excel)

Dott. Giuseppe Ragusa
Dottore Commercialista
Coordinatore Corso di Formazione
Email: formazionecorsi@fcm.mi.it