**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

Esecuzioni immobiliari

I Giudici dell’esecuzione,

al fine di uniformare il più possibile i criteri di liquidazione del compenso dei custodi e professionisti delegati alla vendita, invitano entrambi ad uniformarsi e ad adottare il seguente modello di istanza di liquidazione.

Dott.ssa Daniela Angelozzi

Dott.ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro

**ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DEL DELEGATO**

R.g.e. n.

Oggetto: Istanza di liquidazione compenso e spese delegato

Il/la sottoscritto/a\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con studio in\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nella qualità di professionista delegato nella procedura esecutiva n. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_, tale nominato con provvedimento emesso in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, dal Giudice dell’Esecuzione del Tribunale di Caltagirone,

C H I E D E

che gli vengano liquidati in relazione all’incarico svolto i seguenti compensi calcolati in forza del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 come di seguito specificati, oltre oneri previdenziali, al lordo degli acconti percepiti.

**FASE 1) – DAL CONFERIMENTO DELL’INCARICO AL PRIMO AVVISO DI VENDITA**

LOTTO UNICO

Valore del lotto (secondo aggiudicazione): ….

Compenso:

* fino ad euro 100.000,00= euro 1.000,00
* da euro 100.000,00 fino ad euro 500.000,00= euro 1.500,00
* oltre euro 500.000,00= euro 2.000,00

PLURIMI LOTTI

Se i lotti sono pervenuti al debitore in virtù di un medesimo titolo, il delegato domanderà la liquidazione come se si fosse in presenza di un lotto unico (v. sopra), considerando quale valore di aggiudicazione la somma dei singoli valori di aggiudicazione dei lotti.

Se invece i titoli di provenienza fossero diversi (ciò accade tanto più quando si procede alla vendita di beni di più debitori) allora il delegato domanderà per la fase A) una liquidazione per ogni bene o gruppo di beni pervenuto/i al/ai debitore/i in virtù del medesimo titolo.

**FASE 2) – DALLA REDAZIONE DEL PRIMO AVVISO ALL’AGGIUDICAZIONE**

LOTTO UNICO

Valore del lotto (secondo aggiudicazione): ….

Compenso:

* fino ad euro 100.000,00= euro 1.000,00
* da euro 100.000,00 fino ad euro 500.000,00= euro 1.500,00
* oltre euro 500.000,00= euro 2.000,00

Il compenso per la fase A) è aumentato del 10% fino a due tentativi di vendita, del 15% fino a tre tentativi, del 30% fino al quarto tentativo, del 35% fino al quinto, del 45% fino al sesto, del 60% dal settimo tentativo in avanti.

PLURIMI LOTTI

Se vi sono più lotti, il delegato domanderà la liquidazione come se si fosse in presenza di un lotto unico (v. sopra), considerando quale valore di aggiudicazione la somma dei singoli valori di aggiudicazione dei lotti. Effettuerà poi gli aumenti a seconda del numero dei tentativi, come sopra indicato.

**FASE 3) –DALL’AGGIUDICAZIONE AL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA’**

Il compenso del delegato sarà dovuto per ogni decreto di trasferimento emesso, secondo valore del lotto:

Valore del lotto (secondo aggiudicazione): ….

Compenso:

* fino ad euro 100.000,00= euro 1.000,00
* da euro 100.000,00 fino ad euro 500.000,00= euro 1.500,00
* oltre euro 500.000,00= euro 2.000,00

Nella fase C) è ricompreso il compenso relativo alle cancellazioni. Tuttavia, al fine di adeguare il compenso all’effettiva complessità dell’attività espletata, per le cancellazioni successive alla terza potrà essere aumentato nella misura del 10%; per le cancellazioni successive alla quinta potrà essere aumentato nella misura del 15%; per le cancellazioni successive alla settima potrà essere aumentato del 20%.

Si ricorda che, ai sensi dell’art. 2, comma 7, dm. 227/2015, solo la metà del compenso grava sulla procedura, dovendo l’altra metà essere sopportata dall’aggiudicatario.

**FASE 4) – FASE DISTRIBUTIVA**

LOTTO UNICO

Valore del lotto (secondo aggiudicazione): ….

Compenso:

* fino ad euro 100.000,00= euro 1.000,00
* da euro 100.000,00 fino ad euro 500.000,00= euro 1.500,00
* oltre euro 500.000,00= euro 2.000,00

PLURIMI LOTTI

Se vi sono più lotti, un unico debitore e un unico creditore, il delegato domanderà la liquidazione come se si fosse in presenza di un lotto unico (v. sopra), considerando quale valore di aggiudicazione la somma dei singoli valori di aggiudicazione dei lotti.

Se vi sono più lotti, un unico debitore e più creditori che concorrono però su tutti i beni con i medesimi crediti (per quantità e qualità, es. identiche ipoteche su tutti i lotti), il delegato domanderà la liquidazione come se si fosse in presenza di un lotto unico (v. sopra), considerando quale valore di aggiudicazione la somma dei singoli valori di aggiudicazione dei lotti.

Se vi sono più lotti, più debitori e i creditori (o il creditore) concorrono su tutti i beni con i medesimi crediti (per quantità e qualità, es. identiche ipoteche su tutti i lotti), il delegato domanderà la liquidazione come se si fosse in presenza di un lotto unico (v. sopra), considerando quale valore di aggiudicazione la somma dei singoli valori di aggiudicazione dei lotti.

In tutti gli altri casi, sarà riconosciuto il compenso di fase tante volte quante sono le masse attive da distribuire, avuto riguardo al valore complessivo del ricavato dalle vendite, determinato per ogni singola massa. Il delegato che chieda tanti compensi quante sono le masse, deve esplicare – allegando il progetto distributivo alla istanza di liquidazione – il numero di masse formate e le ragioni della formazione delle diverse masse.

**SPESE**

Al professionista delegato spetta il rimborso forfettario delle spese generali in misura pari al 10%, nonchè il rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate.

Le spese effettivamente sostenute per l’esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell’aggiudicatario.

**L’ammontare complessivo del compenso e delle spese generali liquidato non può essere superiore al 40 % del prezzo di aggiudicazione (art. 2, comma 5, d.m. 227/2015). In tale caso il delegato segnala al G.e. che il valore massimo liquidabile è di euro: (40% del valore aggiudicazione).**

**ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DEL CUSTODE**

R.g.e. n.

Oggetto: Istanza di liquidazione compenso e spese custode

Il/la sottoscritto/a\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con studio in\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nella qualità di custode giudiziario dell’immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva n. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_, tale nominato con provvedimento emesso in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, dal Giudice dell’Esecuzione del Tribunale di Caltagirone,

C H I E D E

che gli vengano liquidati in relazione all’incarico svolto i seguenti compensi calcolati in forza del d.m. 15.5.2009 n. 80 come di seguito specificati, oltre oneri previdenziali, al lordo degli acconti percepiti.

LOTTO UNICO/LOTTO n. …

*(Da compilare per ogni lotto)*

Periodo di custodia: dal … al …

**A) ATTIVITA’ ORDINARIA**

(*Indicare con una X ogni singola attività ordinaria compiuta; art. 2, comma 2, d.m. 80/2009)*

accessi presso l'ufficio giudiziario per il conferimento dell'incarico e la consultazione del fascicolo, nonché presso altri pubblici uffici;

accessi all'immobile pignorato, anche in caso di apertura forzata delle porte;

verifica dello stato di conservazione del bene e dell'esistenza di eventuali mutamenti rispetto a quanto risultante dalla relazione dell'esperto;

verifica dello stato di occupazione del bene e dell'eventuale sussistenza di titoli opponibili da parte di terzi;

quantificazione delle spese condominiali relative all'ultimo biennio, nonché di quelle future già deliberate;

sostituzione di serrature, installazione o sostituzione di dispositivi di sicurezza;

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;

invio agli interessati, anche tramite posta elettronica o fax, di copie o estratti della perizia di stima;

accompagnamento degli interessati presso l'immobile posto in vendita;

cura degli adempimenti pubblicitari previsti nell'ordinanza di vendita;

chiarimenti resi al giudice o suo delegato, alle parti ed agli offerenti nel corso delle operazioni di vendita;

attività di liberazione dell'immobile ai sensi dell'articolo 560, terzo comma, del codice di procedura civile;

redazione e deposito del rendiconto di cui all'articolo 560, primo comma, del codice di procedura civile;

altre attività(specificare dettagliatamente eventuali ulteriori attività).

IMMOBILE OCCUPATO

Valore del lotto (secondo aggiudicazione): ….

(*Deve essere indicato, per ciascun singolo lotto, il valore di aggiudicazione o di assegnazione ovvero, in caso di cessazione dell’incarico, di inefficacia del pignoramento, sospensione o estinzione del processo prima della vendita valore indicato nell’ultima ordinanza di vendita o, se non ancora pronunciata, su quello stimato. In tali ultime ipotesi, il Giudice della esecuzione provvederà alla liquidazione riducendo il compenso in proporzione all’attività effettivamente svolta, giusto art. 2, comma 3, d.m. 80/2009*).

Compenso:

* Euro … per lo scaglione sino ad euro 25.000,00 (3% su max euro 25.000,00);
* Euro … per lo scaglione da euro 25.000,01 ad euro 100.000,00 (1% su max euro 74.999,99);
* Euro … per lo scaglione da euro 100.000,01 ad euro 200.000,00 (0,8% su max euro 99.999,99);
* Euro …per lo scaglione da euro 200.000,01 ad euro 300.000,00 (0,7% su max euro 99.999,99);
* Euro …per lo scaglione da euro 300.000,01 ad euro 500.000,00 (0,5% su max euro 199.999,99);
* Euro …per lo scaglione da euro 500.000,01 in poi (0,3% sulle somme ulteriori rispetto ad euro 5000.000,01).

IMMOBILE LIBERO

Se l’immobile è libero per tutta la durata della custodia i compensi indicati per l’immobile occupato sono ridotti del 50%.

IMMOBILE IN PARTE LIBERO

Se l’immobile è per una parte della durata della custodia libero, per altra parte è occupato, i compensi indicati per l’immobile occupato sono ridotti del 25%.

**B) ATTIVITA’ DI ECCEZIONALE DIFFICOLTA’**

Compenso:

* massimo 20% del compenso previsto da A) Attività ordinaria, per aver incontrato nello svolgimento dell’incarico le seguenti difficoltà: …

*(indicare dettagliatamente le eccezionali difficoltà incontrate nello svolgimento dell’incarico; art. 2, comma 5, d.m. 80/2009)*

**C) ATTIVITA’ STRAORDINARIA**

(*Indicare con una X ogni singola attività straordinaria compiuta; art. 3, comma 1, d.m. 80/2009)*

attività di riscossione dei canoni di locazione;

attività di riscossione altre somme dovute per l’occupazione dell’immobile;

stipula contratto di godimento;

rinnovo contratto di godimento;

disdetta contratto di godimento.

Valore delle somme incassate: ….

Compenso:

* Euro … per lo scaglione sino ad euro 5.000,00 (4% su max euro 5.000,00);
* Euro … per lo scaglione da euro 5.000,01 in poi (3% sulle somme ulteriori rispetto ad euro 5.000,01).

**D) ATTIVITA’ EXTRA**

(*Indicare con una X ogni singola attività straordinaria compiuta; art. 3, comma 2, d.m. 80/2009)*

azione per la convalida della licenza o dello sfratto per finita locazione o per morosità;

promozione di ogni altra azione, anche esecutiva, occorrente per conseguire la disponibilità del bene;

partecipazione alle assemblee condominiali;

interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;

regolarizzazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili;

direzione e controllo delle attività di asporto e trasferimento presso un depositario delle cose mobili appartenenti al debitore o a terzi rinvenute nell'immobile pignorato.

Compenso:

* 10% del compenso previsto da A) Attività ordinaria, per aver svolto massimo 2 delle attività indicate = Euro…;
* 20% del compenso previsto da A) Attività ordinaria, per aver svolto più di 2 delle attività indicate = Euro…

**SPESE**

Al professionista delegato spetta il rimborso forfettario delle spese generali in misura pari al 10%, nonchè il rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate.

Ogni singola spesa deve essere documentata. Le spese non documentabili devono intendersi comprese in quelle forfettarie di cui all’art. 2, comma 6, d.m. 80/2009.

**CONCLUSIONI**

Con la presente istanza, lo scrivente professionista delegato e custo chiede pertanto alla S.V. Ill.ma la liquidazione di:

**compensi quale professonista delegato di:**

• **Euro …** per onorari Fase 1)

• **Euro …** per onorari Fase 2)

• **Euro …** per onorari Fase 3) di cui euro…a carico dell’aggiudicatario/i

• **Euro …** per onorari Fase 4)

**spese per le vendite e per attivita’ di delegato** *(inserire solo quelle che abbia fatturato il professionista, non quelle che siano state pagate direttamente dal creditore, es. pubblicità su aste giudiziarie, e che andranno inserite nel riparto e a questo rimborsate quali spese prededucibili):*

• **Euro …**

**compensi quale custode di:**

• **Euro …** per onorari Attività ordinaria

• **Euro …** per onorari Attività ordinaria

• **Euro …** per onorari Attività di eccezionale difficoltà

• **Euro …** per onorari Attività extra

**spese per la custodia di** *(inserire solo quelle che abbia fatturato il professionista, non quelle che siano state pagate direttamente dal creditore, es. interventi di pulizia o manutenzione effettuati da terzi e pagati direttamente dal creditore con fattura a lui intestata, e che andranno inserite nel riparto e a questo rimborsate quali spese prededucibili):*

• **Euro …** per onorari Fase A)

**Gli onorari debbono essere maggiorati del rimborso forfettario del 10%, oltre contributo Cassa Previdenza ed I.V.A. nella misura di Legge**.

\*\*\*

**CHIEDE QUINDI IN SINTESI LA LIQUIDAZIONE DELLE SEGUENTI SOMME**

Previa riduzione degli acconti eventualmente già percepiti

**Euro … quale SOMMA COMPLESSIVA per onorari di professionista delegato**, oltre rimborso forf. 10%, oltre iva e cassa previdenziale.

**Euro … per spese vendita**.

**Euro … quale SOMMA COMPLESSIVA per onorari di custode**, oltre rimborso forf. 10%, oltre iva e cassa previdenziale.

**Euro … per spese custodia**.

Luogo e Data

Il professionista delegato e custode