



TRIBUNALE DI MONZA
Sezione Fallimenti ed Esecuzioni

Il Presidente della Sezione Esecuzioni Immobiliari,

ritiene necessario adeguare i compensi stabiliti per i Professionisti e i Periti Estimatori, come segue

ATTIVITA' RELATIVA ALLA FASE DELLA CUSTODIA DELL'IMMOBILE:

- L'attività di custodia vera e propria sarà liquidata applicando gli scaglioni percentuali di cui all'art. 2 del D.M. 80/2009.
- Nell'ipotesi in cui l'incarico sia interrotto e/o sospeso – per qualsiasi ragione – il compenso sarà così riconosciuto:
 - a) In misura fissa e pari ad € 250,00, oltre anticipazioni, se l'interruzione si verifica prima dell'accesso all'immobile con il perito estimatore;
 - b) In misura fissa e pari ad € 500,00, oltre anticipazioni, se l'interruzione si verifica dopo l'accesso all'immobile con il perito estimatore ma prima della pubblicità della vendita sui quotidiani e i siti e/o la pubblicazione sul PVP;
 - c) l'equivalente del compenso dovuto per l'attività di custodia ridotto del 30% se l'interruzione si verifica dopo la pubblicità della vendita e/o la pubblicazione sul PVP ma prima di aver fatto visionare il compendio ai terzi interessati all'immobile;
 - d) l'equivalente del compenso dovuto per l'attività di custodia ridotto del 10% se l'interruzione si verifica dopo aver fatto visionare il compendio ai terzi interessati all'immobile, ma prima della celebrazione dell'asta.
- I suddetti compensi parziali non sono cumulabili tra loro.
- L'attività di esecuzione dello soggio dell'immobile da parte degli occupanti (i.e. debitore e/o terzi) sarà remunerata mediante un incremento del 20% del compenso dovuto per l'attività di custodia come previsto dall'art. 3, Il comma, D.M. n. 80/2009
- L'attività di gestione dei canoni di locazione e/o indennità di occupazione sarà remunerata mediante l'applicazione dei parametri di cui all'art. 3 I comma D.M. 80/2009
- Nell'ipotesi in cui il pignoramento immobiliare abbia ad oggetto più lotti nello stesso immobile e gli stessi vengano aggiudicati in aste diverse, il compenso della custodia dovrà essere calcolato su ciascun lotto come se i lotti si trovassero in immobili diversi. Al contrario quando si è in presenza di più lotti nello stesso immobile e gli stessi vengano aggiudicati nella medesima asta, il compenso della custodia sarà calcolato su un valore cumulativo di tutti i lotti aggiudicati.
- Il compenso per la custodia è unico a prescindere dalle aste svolte, dal rinnovo della delega o dalla decadenza dell'aggiudicatario, dipendendo comunque la stessa dalla consegna del bene immobile all'aggiudicatario.

ATTIVITA' RELATIVA ALLA FASE DELLA DELEGA:

- Per l'attività di delegato alla vendita il compenso sarà determinato applicando gli scaglioni disposti dall'art. 2 D.M. n. 227/15, I comma, lettera a), b) e c) punti 1) e 2).
- Nell'ipotesi in cui l'incarico dovesse essere interrotto e/o sospeso – per qualsiasi ragione – il compenso riconosciuto:
 - a) In misura fissa e pari ad € 250,00, oltre anticipazioni, se l'interruzione si verifica dopo l'udienza ex art. 569 c.p.c. ma prima della richiesta di pubblicità legale e/o della pubblicazione sul PVP;
 - b) In misura fissa e pari ad € 500,00, oltre anticipazioni, se l'interruzione si verifica dopo la richiesta della pubblicità legale e/o della pubblicazione sul PVP e fino alla celebrazione di almeno un'asta.
- I compensi parziali di cui alla lettera a) e b) non sono cumulabili tra loro.

- Nessuna maggiorazione sarà riconosciuta in relazione al numero di aste o in caso di rinnovo della delega a seguito delle aste deserte in quanto il suddetto compenso è relativo allo svolgimento dell'intero incarico nel periodo di durata della delega.
- Nell'ipotesi in cui l'incarico sia interrotto a causa della revoca dell'aggiudicazione ovvero della decadenza dell'aggiudicazione sarà riconosciuto il compenso pieno dell'attività per ogni aggiudicazione decaduta / revocata, salvo che ciò dipenda anche dall'inadempienza del delegato nei controlli della documentazione prodromica alla disposizione della vendita del bene immobile o in altre attività a lui affidate.
- Nell'ipotesi in cui il pignoramento immobiliare abbia ad oggetto più lotti e gli stessi vengano aggiudicati nella medesima asta il compenso sarà calcolato su un valore cumulativo di tutti i lotti aggiudicati. Al contrario nell'ipotesi in cui il pignoramento immobiliare abbia ad oggetto più lotti e gli stessi vengano aggiudicati in diverse aste nell'ambito della durata della delega il compenso sarà calcolato sul valore del singolo lotto o sul valore cumulativo di quelli aggiudicati nelle singole aste svolte.

ATTIVITA' RELATIVA ALLA FASE DI DISTRIBUZIONE DELLA SOMMA RICAVATA:

- Per l'attività svolta nel corso della fase di distribuzione della somma ricavata il compenso sarà determinato applicando gli scaglioni disposti dall'art. 2 D.M. n. 227/15, I comma, lettera a), b) e c) punto 4).
- Nell'ipotesi di più debitori e/o creditori sarà previsto, per una sola volta, un incremento pari al 50% del compenso previsto dallo scaglione di riferimento al verificarsi di almeno una delle seguenti ipotesi:
 - a) Presenza di almeno tre creditori, dell'unica massa dell'unico debitore, totalmente o parzialmente soddisfatti diversi dagli ausiliari nominati dal G.E.;
 - b) Pluralità di masse con creditori totalmente o parzialmente diversi rispetto ai debitori.

ATTIVITA' RELATIVA ALLA FASE DI TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA':

- Per tutte le attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà sarà riconosciuto il compenso esclusivamente ai professionisti autorizzati dai Magistrati della Sezione e tale compenso è determinato nell'importo fisso di euro 1.000,00, oltre accessori di legge.
- E' riconosciuto l'incremento di euro 50,00 del compenso dovuto per ciascuna cancellazione oltre la terza e, comunque, fino alla soglia massima di euro 300,00.
- Ai sensi dell'art. 2, VII comma, D.M. 227/15 il compenso, le spese generali e le anticipazioni dovranno essere così determinati:
 - a) Il 50% del compenso riconosciuto al professionista deve essere posto a carico dell'aggiudicatario;
 - b) Le spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale devono essere poste a carico esclusivo dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;
 - c) I costi sostenuti per la cancellazione delle ipoteche e degli altri gravami saranno a carico esclusivo della procedura esecutiva immobiliare.
- Nell'ipotesi in cui l'incarico dovesse essere interrotto e/o sospeso – per qualsiasi ragione – non sarà riconosciuto alcun compenso ad eccezione delle anticipazioni documentate.
- Nessun incremento del sopra indicato compenso sarà riconosciuto per le attività relative a conservatorie diverse da Milano I e II, ad eccezione delle anticipazioni documentate.

ATTIVITA' RELATIVA AI PERITI ESTIMATORI:

1. Il compenso per l'attività svolta dai Periti Estimatori nelle procedure esecutive e concorsuali incardinate presso il Tribunale di Monza è determinato a norma degli artt. 12 e 13 del D.M. n. 182/2002 senza il riconoscimento, in nessun caso, della liquidazione di onorari a vacazione.
2. L'art. 13 determina il compenso sulla base del valore di aggiudicazione dei beni oggetto di perizia. Tale compenso presuppone che il Perito Estimatore abbia svolto interamente l'attività peritale e depositato il relativo elaborato nel rispetto dei termini concessi con il decreto di nomina o successivamente prorogati dal Giudice su specifica e motivata richiesta. L'elaborato peritale deve essere redatto secondo il modello predisposto e in uso presso la Sezione, e deve includere necessariamente una chiara descrizione del compendio, corredato di fotografie e l'esplicitazione dei criteri di stima.
3. L'aliquota che si ritiene di dover applicare per il calcolo dei compensi ex art. 13 D.M. 182/2002 è quella dell'80% del valore ricompreso tra le aliquote relative agli scaglioni minimi e massimi. Il valore di riferimento del bene stimato al fine dell'individuazione dello scaglione da applicare è quello corrispondente al prezzo base di vendita

del bene pignorato (quindi, se il Perito Estimatore stima l'intero immobile per pervenire alla individuazione del valore della quota pignorata, il compenso sarà determinato unicamente sulla quota da vendere).

4. Nel compenso determinato ai sensi dell'art. 13 è inclusa la obbligatoria partecipazione del Perito Estimatore all'udienza ex art. 569 c.p.c. o rinvii della stessa (nella quale è chiamato a prestare il giuramento e a verificare con il Giudice la correttezza dei dati riportati nel verbale con riferimento ai beni pignorati) e a tutte le udienze in contraddittorio fissate in corso di procedura per la valutazione di problematiche di natura tecnica.
5. Se la stima del compendio immobiliare riguarda più immobili aventi caratteristiche uguali, ubicati nel medesimo comune, fabbricato, o complesso immobiliare, e che quindi comportino operazioni ripetitive, il compenso ex art. 13 sarà calcolato partendo dal lotto di maggior valore di aggiudicazione e applicando per i lotti successivi l'importo del 10% calcolato sul maggior valore di aggiudicazione. Al contrario, se la pluralità di immobili sono tra loro ubicati in comuni diversi e se gli immobili medesimi sono del tutto diversi e differenti per caratteristiche e tipologie, la liquidazione del compenso sarà determinata per ciascuno come singola stima, con gli opportuni congruagli a conclusione di tutte le operazioni di vendita.
6. L'art. 12 prevede, invece, la corresponsione di un compenso aggiuntivo rispetto a quello determinato ai sensi dell'art. 13, che viene corrisposto in relazione alla effettuazione, da parte del Perito Estimatore, di una serie di adempimenti (a titolo esemplificativo e non esaustivo sopralluoghi, acquisizione di dati catastali, elaborazione di mappe, planimetrie, effettuazione di rilievi, redazione e deposito di schede catastali...). Tale compenso viene determinato per le procedure esecutive e concorsuali incardinate presso il Tribunale di Monza in euro 900,00 oltre I.V.A. Nel compenso ex art. 12 è ricompresa tutta l'attività diversa dalla stima in senso stretto, disciplinata dall'art. 13.
Nell'ipotesi di più immobili nello stesso comune il suddetto compenso è determinato per una sola volta.
7. Nel caso in cui si rendessero necessarie attività di carattere eccezionale o comunque inconsuete (quali nuovi accatastamenti, frazionamenti, sanatorie urbanistiche ed edilizie) non ricomprese nell'art. 12, le stesse dovranno essere previamente autorizzate dal giudice e saranno liquidate solo se autorizzate e dopo la presentazione di documentazione giustificativa di tale attività
8. Nel caso in cui, a seguito della sospensione della procedura, fosse necessario procedere con l'aggiornamento della perizia di stima, a suo tempo, depositata al Perito Estimatore sarà riconosciuta una maggiorazione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione sul compenso complessivo.
9. All'atto del conferimento dell'incarico viene riconosciuto al Perito Estimatore un fondo spese di euro 1.200,00 oltre I.V.A., nel quale è interamente ricompreso il compenso determinato ai sensi dell'art. 12 D.M. 182/2002.
10. I compensi come sopra determinati sono soggetti a modulazione se la procedura si interrompe (per sospensione, interruzione o improcedibilità) nelle more tra il conferimento dell'incarico e il deposito della relazione peritale completa. In proposito, occorre sottolineare che l'attività del perito si interrompe d'ufficio solo se il creditore procedente / intervenuto ha depositato istanza di rinuncia o sospensione ovvero quando il debitore ha depositato istanza di conversione del pignoramento nella procedura esecutiva. Laddove invece il Perito Estimatore sia stato informato per iscritto dal creditore di trattative in corso per definire bonariamente la procedura che richiedano la sospensione anche momentanea delle operazioni di stima, il Perito è tenuto a depositare immediatamente in via telematica una istanza informativa, allegando la comunicazione del creditore, e deve preliminarmente chiedere l'autorizzazione a sospendere le operazioni peritali. In caso di mancata presentazione dell'istanza e di prosecuzione dell'incarico, il compenso non sarà corrisposto (o sarà corrispondentemente ridotto) laddove il creditore dimostri di avere tempestivamente informato per iscritto il Perito Estimatore medesimo delle trattative in corso.
11. Se l'evento interruttivo si verifica subito dopo l'accettazione dell'incarico e prima che il Perito Estimatore abbia svolto le attività previste dall'art. 12 (che devono essere provate analiticamente dal perito con esibizione della documentazione a riscontro dell'attività svolta), viene allo stesso riconosciuto un compenso fisso e onnicomprensivo di euro 250,00 oltre iva. Detto compenso non è cumulabile con il compenso di cui al punto 12)
12. Se l'evento interruttivo si verifica dopo l'inizio delle attività di cui all'art. 12, ma prima del deposito della perizia, il compenso da liquidarsi sarà solo quello di cui all'art. 12, da modularsi in relazione all'attività effettivamente

svolta e documentata sino a quel momento e, comunque, fino ad un massimo di euro 900,00. In particolare ove siano effettuati sopralluogo col custode e accesso agli uffici con richiesta delle copie degli atti, verrà riconosciuto un compenso di € 450,00; ove invece l'attività sia stata completata a mezzo del ritiro della documentazione e la relativa disamina, spetterà il compenso di € 900,00. Detto compenso non è cumulabile con quello indicato al punto 11)

13. Se l'evento interruttivo si verifica nei 15 giorni precedenti la scadenza del termine per il deposito della perizia, al Perito Estimatore sarà liquidato il compenso ex art. 12 da modularsi come al punto che precede e il 50% del compenso previsto ex art. 13 (in considerazione del presumibile stato di avanzamento della predisposizione della relazione) calcolato sul valore stimato dell'immobile.
14. Nelle ipotesi disciplinate dai precedenti punti 11, 12 e 13 (i.e. casi di interruzione / sospensione della procedura), il Perito Estimatore è tenuto a restituire alla procedura la quota di fondo spese ricevuta in eccedenza rispetto a quanto liquidato.
15. Il deposito della perizia deve avvenire entro il termine indicato nel decreto di nomina ovvero entro quello prorogato. La proroga del termine per il deposito della perizia, per essere efficace, deve essere richiesta mediante istanza depositata telematicamente prima della scadenza del termine oggetto di proroga con indicazione dei nuovi termini necessari: il Perito Estimatore, per ottenere la proroga, dovrà sempre documentare non solo di non poter adempiere nel termine concessogli, ma anche di essersi attivato per tempo nella cura sollecita dei propri adempimenti anche presso gli uffici pubblici al fine di rispettare il termine di deposito assegnato. I termini prorogati decorrono d'ufficio dalla scadenza del precedente termine, a meno che la procedura non sia stata nelle more sospesa in tal caso all'atto della riassunzione del processo esecutivo, saranno concessi nuovi termini.
16. La reiterata intempestività nel deposito degli elaborati da parte del Perito Estimatore determinerà, inoltre, l'esclusione dello stesso dall'affidamento di ulteriori incarichi e l'immediata segnalazione al Presidente del Tribunale per la valutazione della permanenza nell'Albo dei Periti e all'Ordine di appartenenza del perito per la valutazione di eventuali provvedimenti disciplinatori.
17. Se la perizia non è depositata nei termini oppure è depositata con grave ritardo rispetto al termine indicato si applicherà la riduzione disposta dall'art. 52 2° comma DPR 115/02 (a norma del quale "*Se la prestazione non è completata nel termine originariamente stabilito o entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili all'ausiliario del magistrato, per gli onorari a tempo non si tiene conto del periodo successivo alla scadenza del termine e gli altri onorari sono ridotti di un terzo*"). In caso di ritardo nel deposito, il professionista delegato alla predisposizione del progetto di distribuzione provvederà direttamente all'applicazione della decurtazione.

DISPOSIZIONI COMUNI

- Al Custode, al Delegato, al Professionista nominato per le attività di trasferimento della proprietà e al Perito Estimatore spetta, inoltre, un rimborso forfettario a titolo di spese generali in misura pari al 10% dell'importo del compenso complessivo così come sopra determinato, nonché il rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate.
- In ogni caso, l'ammontare complessivo del compenso e delle spese generali liquidati per le attività di delega alla vendita, per il trasferimento di proprietà e per la fase di distribuzione della somma ricavata e di stima non potranno mai essere liquidate in misura superiore al 40% del prezzo di aggiudicazione.
- Nell'ipotesi in cui il processo esecutivo si definisca a prescindere dalla vendita del bene (i.e. interruzione, sospensione o revoca dell'aggiudicazione, conversione), ai fini della liquidazione del compenso del Custode, del Delegato e del Perito Estimatore, il valore di riferimento per l'applicazione degli scaglioni sarà pari al prezzo base previsto per l'ultima asta ovvero, in mancanza, il valore di stima.
- Il professionista nominato per il trasferimento della proprietà e il Perito Estimatore dovranno trasmettere a mezzo PEC al Custode / Delegato, nominato per la predisposizione del progetto di distribuzione, l'istanza di liquidazione solo all'esito dell'aggiudicazione o assegnazione del bene immobile e a tale istanza dovranno essere allegati il foglio di calcolo del compenso e i giustificativi delle anticipazioni sostenute che, in mancanza, non saranno rimborsate.
- Nell'ipotesi in cui invece il processo esecutivo si definisca a prescindere dalla vendita del bene (i.e. interruzione, sospensione o revoca dell'aggiudicazione, conversione) tutti i professionisti dovranno depositare a PCT l'istanza

di liquidazione del loro compenso allegando il foglio di calcolo e i giustificativi delle anticipazioni sostenute che, in mancanza, non saranno rimborsate.

- Ai fini del calcolo del compenso per l'attività svolta tutti i Professionisti dovranno obbligatoriamente utilizzare, senza apportare alcuna modifica, il format di calcolo allegato alla presente circolare e predisposto dall'Associazione Interprofessionale di Monza e Brianza su indicazione dei Giudici della Sezione Esecuzioni e Fallimenti.
- La liquidazione dei compensi, ad eccezione dei casi di interruzione / sospensione, sarà disposta dal Giudice dell'esecuzione all'udienza ex art. 596 c.p.c..

I compensi indicati nella presente circolare saranno applicati dalle istanze di liquidazione depositate o inviate a partire dal 15 luglio 2019 indipendentemente dalla data di svolgimento dell'asta e la presente circolare sostituisce qualsiasi altra precedente circolare in materia di compensi.

Si allegano fogli di calcolo con bozza di istanze

Monza, 4 luglio 2019

Il Presidente
Dott. Maria Gabriella Mariconda

