



TRIBUNALE DI MONZA  
Sezione III civile

I GIUDICI ADDETTI ALLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OSSERVANO



L'introduzione del sistema delle vendite delegate immobiliari di cui all'art. 591 bis c.p.c. rende necessaria la determinazione di un meccanismo di liquidazione dei compensi dei professionisti per le attività loro demandate che sia uniforme per le tre diverse categorie professionali coinvolte (notai, avvocati, commercialisti) e proporzionato alla natura, alle caratteristiche ed all'impegno richiesto per ciascun gruppo di attività nell'ambito delle tre fasi che contraddistinguono la procedura.

#### Fase della custodia:

Per la remunerazione delle attività di custodia verrà applicato l'art. 2 del D.M. 80/2009, che prevede un sistema di liquidazione percentuale per scaglioni di valore.

Nell'ipotesi in cui venga completata la liberazione dell'immobile pignorato, l'importo verrà incrementato del 20%, mentre le attività minori (spese non documentabili) saranno remunerate con una maggiorazione compresa tra il 5% ed il 10%, così come previsto dall'art. 2 D.M. 80/2009. Nessuna maggiorazione sarà, invece, riconosciuta in relazione al numero degli esperimenti d'asta ed alla difficoltà della custodia.

#### Fase dell'asta:

Le attività inerenti alla vendita vera e propria dell'immobile, dall'avviso di vendita, alle aste e fino alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, con particolare riferimento ai compiti specificati nell'ordinanza di delega e nelle condizioni generali, saranno remunerate in applicazione della normativa recentemente entrata in vigore, a seguito dell'abrogazione del sistema tariffario per le tre categorie professionali qui interessate: trattandosi di attività non tipizzate, la liquidazione per le incombenze dall'assunzione dell'incarico di delegato e fino all'esaurimento delle tornate d'asta avverrà ai sensi dell'art. 30 del D.M. 140/2012, tabella "D" (altri atti), come segue:

- € 1.000,00 (cioè, nella misura massima) oltre accessori ed anticipazioni documentate, per la remunerazione delle attività del delegato alla vendita, meglio indicate nelle disposizioni generali delle espropriazioni immobiliari predisposte da questo Tribunale, con l'esclusione di quanto inerente alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, alla trascrizione della proprietà, alla registrazione e cancellazione dei gravami iscritti e trascritti. Non sarà riconosciuta alcuna maggiorazione per il numero di aste celebrate, il numero delle notifiche, il valore dei cespiti e per la redazione di più verbali. Sarà riconosciuta una maggiorazione di € 250,00 in presenza di più lotti, da conteggiare una sola volta;
- € 250,00 oltre accessori ed anticipazioni documentate, in caso di interruzione dell'incarico prima della celebrazione dell'asta indipendentemente dal numero di notifiche, dal numero dei lotti e dal valore dei beni;
- € 500,00 oltre accessori ed anticipazioni documentate, in caso di interruzione dopo la celebrazione di almeno un'asta.

Per le attività relative alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, la liquidazione avverrà applicando una seconda volta l'art. 30 del D.M. 140/2012, tabella "D" (altri atti), come previsto dall'art. 32, 6° comma, come segue:

- € 800,00 oltre accessori spese ed anticipazioni, per la predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, della trascrizione della proprietà, della registrazione dello stesso e per la cancellazione dei gravami iscritti e trascritti. Verrà riconosciuta una maggiorazione di € 200,00 per Agenzie del Territorio al di fuori di quella di Milano ed € 90,00 per ogni annotamento di cancellazione. I compensi di cui sopra sono dovuti anche nel caso di aggiudicatario dichiarato decaduto dall'aggiudicazione.

I costi per l'esecuzione degli adempimenti di cui sopra saranno imputati come segue:

- € 600,00, oltre accessori, anticipazioni e bolli, a carico dell'aggiudicatario. Nel caso in cui l'immobile da trasferire sia registrato al di fuori dell'Agenzia del Territorio di Milano, l'ulteriore maggiorazione resterà a carico dell'aggiudicatario.
- € 200,00, oltre accessori e spese per la cancellazione dei gravami, a carico della procedura.

Al delegato che non ha la specifica competenza propria dei professionisti che sono iscritti al Collegio Notarile, al fine di garantire un accesso di pubblico alla Cancelleria il più contenuto possibile e per assicurare l'uniformità degli elaborati (decreto di trasferimento e registrazione) si raccomanda di avvalersi del servizio offerto dagli ausiliari come *monza.doc Srl* e *Studio Avitalia Srl*, assicurando la distribuzione degli incarichi secondo un criterio di alternanza mediante annotazione sull'apposito registro ubicato presso la sala aste dell'IVG di Monza.

#### Fase del riparto:

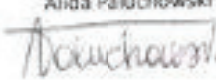
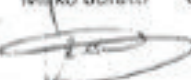
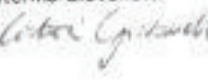



Per la remunerazione dell'attività di predisposizione della bozza del progetto di distribuzione verrà riconosciuto un compenso aggiuntivo determinato – trattandosi di attività di contenuto vario – ai sensi dell'art. 2 D.P.R. 352/88, secondo gli scaglioni di valore aggiornati con il D.M. 30.5.2002, applicati nella misura minima e con il limite massimo di € 1.500,00. Una maggiorazione di € 500,00 sarà riconosciuta in presenza di più masse ed in situazioni di difficoltà particolarmente elevata. In ogni caso, è dovuto un compenso minimo, indipendentemente dal valore di aggiudicazione, pari ad € 1.000,00 oltre accessori, come per legge.

Ai fini del calcolo del compenso per l'attività svolta i Custodi/professionisti delegati/ consulenti per la predisposizione dei piani di riparto, dovranno utilizzare il foglio di calcolo excel allegato alla presente circolare e predisposto dall'Associazione Interprofessionale di Monza e Brianza.

I compensi indicati nella presente circolare dovranno essere applicati alle vendite delegate già effettuate e, con decorrenza dal giorno 01/06/2013, si applicheranno le disposizioni per quanto riguarda le spese a carico dell'aggiudicatario e le modalità di versamento in favore del creditore fondiario.

Si comunichi alla Cancelleria, all'I.V.G. di Monza Srl ed a tutti i professionisti tramite l'Associazione Interprofessionale e gli ordini professionali di appartenenza, nonché alla società Asteimmobili Servizi Online SpA per l'aggiornamento degli avvisi pubblicitari e l'aggiornamento del sito internet del Tribunale

Monza, 31 gennaio 2013.

Il Presidente Alida Paluchowski	Il giudice Mirko Buratti	Il giudice Caterina Giovanetti	Il giudice Silvia Giani	Il giudice Cinzia Folto	Il giudice Francesca Capelli
					



**TRIBUNALE DI MONZA**  
Sezione III civile

**I GIUDICI ADDETTI ALLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



Premesso che:

- I dati rilevati sull'andamento delle vendite immobiliari hanno riscontrato un aumento apprezzabile del numero delle aste deserte anche nel corso dell'anno 2012;
- tale fenomeno appare riconducibile, principalmente, alla generale contrazione del mercato delle vendite immobiliari;
- la situazione critica del mercato immobiliare appare, oggi, ulteriormente aggravata dalla crisi di liquidità e dalla difficoltà da parte dei soggetti interessati all'acquisto ad ottenere prestiti dalle banche (mutui);
- per quanto le perizie redatte nell'ambito delle procedure già prevedano un abbattimento del prezzo stimato di mercato nella misura del 20% (cosiddetto ribasso o invito d'asta), tali valutazioni risultano ancora troppo ottimistiche, tanto che gli immobili, di norma, riescono ad essere aggiudicati solo dopo plurimi esperimenti d'asta negativi, ad un prezzo che, per effetto del meccanismo dei ribassi, raggiunge spesso anche il 50% del prezzo base della prima asta;
- a tale ribasso, peraltro, si contrappone l'incremento dei costi della procedura per la ripetizione della pubblicità;
- il sistema delle vendite delegate, di recente introdotto dal Tribunale per migliorare la competitività e l'efficienza delle vendite espropriative immobiliari, rende indispensabile un intervento di riallineamento del prezzo base di prima asta che tenga conto delle mutate condizioni del mercato immobiliare e valga a dare nuovo impulso al collaudato sistema pubblico delle vendite immobiliari nelle procedure esecutive e fallimentari, rendendole maggiormente appetibili;
- la soluzione può essere individuata nella generalizzata diminuzione del prezzo base d'asta degli immobili, elevando l'abbattimento (cosiddetto invito d'asta) al 25% (in luogo dell'attuale 20%) del prezzo di stima riportato dalle perizie;

**DISPONGONO CHE**

- ai fini della determinazione del prezzo base d'asta, le ordinanze di delega delle operazioni di vendita emesse dopo la data del 01/02/2013 operino l'abbattimento (cosiddetto invito d'asta) al 25% (in luogo dell'attuale 20%) del prezzo di stima riportato dalle perizie;
- per le perizie depositate in data successiva al 01/02/2013, l'abbattimento in tale percentuale del 25% del valore stimato sarà applicato direttamente dal perito.

Le presenti disposizioni hanno carattere generale e, come tali, integrano e modificano per quanto diversamente stabilito, con effetto immediato le precedenti disposizioni.

Si comunichi a tutti i periti tramite la cancelleria, all'Associazione Interprofessionale e agli ordini professionali di appartenenza, nonché alla società Asteimmobili Servizi Online s.p.a. per l'aggiornamento degli avvisi pubblicitari e per l'aggiornamento del sito internet del Tribunale.  
Monza, 31 gennaio 2013.

Il Presidente  
Alida Paluchowski

Il giudice  
Miko Buratti

Il giudice  
Caterina Giovanetti

Il giudice  
Silvia Gianì

Il giudice  
Cristina Fallo

Il giudice  
Francesca Capelli