

7. VENDITE GIUDIZIARIE

LA LEGGE 302/98 E LA DELEGA AI NOTAI

La legge 3 agosto 1998 numero 302, attribuì al G.E. la facoltà di delegare ai *notai* le operazioni di incanto nelle procedure esecutive mobiliari ed immobiliari e il Ministro della Giustizia col D.M. 25 maggio 1999 n. 313 ne disciplinò i compensi, agganciandoli in più punti alla tariffa notarile allora vigente.

Successivamente sono intervenuti il d.l. 14 marzo 2005 n. 35 (art. 2 comma, lett. e) n. 33, convertito nella legge 14 marzo 2005 n. 80, che ha esteso ad *avvocati* e *commercialisti* la delegabilità delle operazioni in oggetto, seguita dalla legge 28 dicembre 2005 n. 263 e poi dal d.l. 24 gennaio 2012 n. 1 (convertito nella legge 24 marzo 2012 numero 27) il quale, abolendo in generale le tariffe professionali, ha rimesso al Ministro della giustizia la determinazione dei *parametri* per la liquidazione giudiziale dei compensi spettanti ai professionisti per le loro prestazioni.

Il Guardasigilli, il 20 luglio 2012 ha emanato il D.M. n. 140 che, pur elencando in maniera molto puntuale gli atti e le prestazioni notarili, non ha fatto alcun riferimento diretto o indiretto alle attività svolte su delega del Giudice (né al servizio protesti cambiari).

Il susseguirsi degli interventi legislativi pose il problema se il decreto 1/2012 interferisse sul D.M. 313/1999, sostanzialmente “liberalizzando” i compensi professionali anche in questo settore oppure se tale decreto collocandosi nell’ambito del processo civile e determinando anche i criteri per la liquidazione degli onorari spettanti ai soggetti delegati dal GE per lo svolgimento di particolari e ben determinate funzioni nel processo di esecuzione, avesse una sua autonomia e non sottostasse alle norme di abolizione delle tariffe professionali.

Fu ritenuto, anche dalla Commissione Esecuzioni Immobiliari del Consiglio Nazionale del Notariato in data 28 settembre 2012 che il Decreto Ministeriale 140 e il Decreto Ministeriale 313 attenessero a due ben distinti settori del diritto: rispettivamente quello *pubblico* (processuale) e quello *privato* (civile notarile), rispondenti a diritti e interessi del tutto diversi non essendo immaginabile che, ritenendosi superata la regolamentazione pubblicistica dei compensi corrisposti nell’ambito processuale per le prestazioni di professionisti all’uopo delegati, si venisse a creare un così grave vuoto nel complesso sistema

di norme di contorno ai codici di procedura civile e penale, emergente dall'art. 50 del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - Testo Unico in materia di spese di giustizia - in cui le tariffe professionali sono adeguate alla natura pubblicistica degli incarichi.

D'altro canto, tale sistema complessivo, trovando applicazione per tutti i professionisti delegati, a prescindere dall'Ordine di appartenenza, evita forme distorte di concorrenza "al ribasso" che incidono negativamente sulla qualità delle prestazioni, come ampiamente dimostrato negli studi in materia effettuati dai diversi Ordini professionali. Una "negatività" particolarmente a rischio nelle attività che si concretano in pubbliche funzioni, nelle quali la qualità assoluta della prestazione è elemento fondamentale ed irrinunciabile.

Tale problema è stato superato con l'emanazione del D.M. 227/2015 che, abrogando il D.M. 213/1999 ha disciplinato ex novo la materia dei compensi spettanti ai professionisti delegati confermando quindi le conclusioni a cui si era pervenuti sotto la vigenza del citato D.M. 313/1999.

Le indicazioni di seguito riportate hanno la funzione di facilitare la liquidazione dei compensi dovuti ai professionisti delegati sia per le operazioni di vendita con incanto di beni immobili sia per quelle di vendita con incanto di beni mobili, ai sensi dell'art. 179-bis delle *Disposizioni di attuazione* del codice di procedura civile e sono state elaborate sulla base di quanto disposto dal D.M. 227 e dal D.M. 15 febbraio 2009 numero 80 riportati in appendice.

Il compenso è liquidato dal giudice con specifica determinazione della parte riguardante le operazioni di vendita e di quelle successive che sono poste a carico dell'aggiudicatario.

Il provvedimento di liquidazione del compenso costituisce titolo esecutivo ex art. 172 *bis* comma 2 delle *Disposizioni di attuazione* del codice di procedura civile e il relativo credito è privilegiato, ai sensi dell'articolo 2770 del codice civile.

7.1. IL COMPENSO DEL DELEGATO ALLA VENDITA

Il Ministro della Giustizia con D.M. 15 ottobre 2015 numero 227, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale numero 45 del 24 febbraio 2016, in vigore dal 10 marzo 2016, ha emanato il nuovo "Regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi delegati dal

Giudice dell'Esecuzione ai sensi degli articoli 169 bis e 179 bis delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile”.

Tale decreto abroga il D.M. 25 maggio 1999 numero 313.

Per i beni immobili

I criteri per la determinazione del compenso prendono a base il prezzo di aggiudicazione e il valore di assegnazione e semplifica notevolmente i criteri stabiliti con il decreto abrogato.

Sono infatti previste tre diverse fasce di valore per ognuna delle quali è determinato un compenso fisso con facoltà per il Giudice di aumentarlo o diminuirlo in misura non superiore al 60% in funzione della complessità delle attività svolte; tale facoltà spetta per ciascuna delle attività che sono così suddivise:

- 1) fase che inizia con il conferimento dell'incarico e sino alla redazione dell'avviso di vendita e che comprende lo studio della documentazione depositata ex art. 567 comma 2 C.P.C.
- 2) tutte le attività svolte successivamente alla redazione dell'avviso di vendita e sino all'aggiudicazione o all'assegnazione;
- 3) tutte le attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà;
- 4) tutte le attività svolte nel corso della fase di distribuzione della somma ricavata.

Tale compenso ammonta ad Euro:

- 1.000,00 se il prezzo o il valore non è superiore ad Euro 100.000;
- 1.500,00 se il prezzo o il valore non è superiore ad Euro 500.000;
- 2.000,00 se il prezzo o il valore è superiore ad Euro 500.001.

Quando le attività di cui ai gruppi 1 – 2 – 3 riguardano più lotti, in presenza di giusti motivi, il compenso può essere liquidato per ciascun lotto mentre per il gruppo 4 esso può essere moltiplicato se la distribuzione ha ad oggetto somme riferibili a più debitori.

Al professionista delegato spetta inoltre un rimborso forfetario delle spese generali in misura pari al 10% (15% nel precedente decreto) del compenso liquidato nonché quello delle spese effettivamente sostenute e documentate con la precisazione che i costi degli ausiliari incaricati sono ricompresi nelle spese.

Tuttavia in ogni caso l'ammontare complessivo del compenso e delle spese generali non può essere superiore al 40% del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione.

Il Giudice può ammettere acconti sul compenso finale in caso di giustificati motivi.

Il compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà aumentato delle relative spese generali e di quelle effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, è posto per metà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario e per metà a carico della procedura.

Il Giudice può stabilire di determinare diversamente la ripartizione sopra indicata in presenza di giustificati motivi.

In mancanza di aggiudicazione o assegnazione nello stabilire l'importo della liquidazione il Giudice tiene conto del prezzo previsto per l'ultimo esperimento di vendita ovvero, in mancanza, del valore di stima.

Per i beni mobili iscritti nei pubblici registri il compenso è determinato:

in Euro 200,00:

1. per tutte le attività svolte nel corso della fase di autorizzazione della vendita,
2. per tutte le attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà;

in Euro 250,00:

1. per tutte le attività svolte nel corso della fase delle operazioni di vendita o di assegnazione;
2. per tutte le attività svolte nel corso della distribuzione.

Per importi di aggiudicazione o assegnazione superiori ad Euro 25.000,00 ma inferiori ad Euro 40.000,00 il compenso è raddoppiato. Per importi superiori il compenso è determinato in Euro 1.000,00.

In presenza di più lotti si applicano i criteri previsti per i beni immobili, compresa la facoltà del Giudice di aumentare o diminuire l'ammontare del compenso liquidato ma questo non può essere diminuito in misura superiore al 60% né aumentato in misura superiore al 40%.

Anche nel caso di beni mobili spetta al professionista il rimborso forfettario delle spese generali, quello delle spese sostenute e documentate e dei costi degli ausiliari incaricati e sono ammessi acconti sul compenso finale.

In ogni caso l'ammontare del compenso e delle spese generali non può eccedere la misura del 30% del prezzo di aggiudicazione.

Per la ripartizione del compenso relativo al trasferimento della proprietà nonché per quella delle spese generali e per quella sostenute per l'esecuzione delle formalità si fa riferimento ai criteri determinati per i beni immobili.

In assenza di assegnazione si tiene conto del prezzo previsto per l'ultimo esperimento di vendita o, in mancanza, del valore di stima.

7.2. IL COMPENSO SPETTANTE AI CUSTODI DEI BENI PIGNORATI, NOMINATI IN SOSTITUZIONE DEL DEBITORE

Contrariamente a quanto previsto per compensi spettanti al professionista delegato, modificati dal D.M. 15 ottobre 2015 numero 227 che ha abrogato il precedente regolamento del 25 maggio 1999 numero 313 non è stato variato il D.M. 15 maggio 2009 numero 80 che regolava e regola attualmente il compenso spettante ai custodi dei beni pignorati e che è entrato in vigore a distanza di tre anni dall'entrata in vigore delle nuove norme in materia di processo esecutivo.

Il Regolamento stabilisce all'articolo 2 il compenso spettante per le attività ordinarie di custodia dei beni immobili.

Il compenso di cui al comma 1 è dovuto unitariamente per le seguenti attività:

- a) accesso presso l'ufficio giudiziario per il conferimento dell'incarico e la consultazione del fascicolo;
- b) accesso presso altri pubblici registri;
- c) accesso all'immobile pignorato anche in caso di apertura forzata della porta;
- d) verifica dello stato del bene e di eventuale mutamento dello stesso rispetto a quanto risultante dalla relazione dell'esperto;

- e) verifica dello stato di occupazione del bene e dell'esistenza di titoli opponibili da parte di terzi;
- f) quantificazione delle spese condominiali dell'ultimo biennio e quelle già deliberate ma non ancora sostenute;
- g) sostituzione di serrature, installazione o sostituzione di dispositivi di sicurezza;
- h) informazione telefoniche agli interessati all'immobile pignorato o alla procedura di vendita (art. 570 c.p.c.) o invio loro, anche tramite e-mail o fax di copie o estratti della perizia di stima;
- i) accompagnamento degli interessati presso l'immobile posto in vendita;
- j) cura degli adempimenti pubblicitari previsti nell'ordinanza di vendita;
- k) chiarimenti al Giudice o suo delegato, alle parti e agli offerenti nel corso delle operazioni di vendita;
- l) liberazione dell'immobile (art. 560 c.p.c.);
- m) redazione e deposito del rendiconto ex art. 560 primo comma c.p.c.

Al custode, se diverso dal debitore, spetta il compenso di cui alle attività precedenti calcolato sul valore di aggiudicazione o assegnazione di ciascun lotto pari al:

- 3% sino ad Euro 25.000,00 di valore
 - 1% sino ad Euro 100.000,00 di valore
 - 0,80% sino ad Euro 200.000,00 di valore
 - 0,70% sino ad Euro 300.000,00 di valore
 - 0,50% sino ad Euro 500.000,00 di valore
 - 0,30% oltre
- con un minimo di euro 250,00.

Detto compenso ridotto in proporzione all'attività effettivamente svolta spetta anche in caso di:

- cessazione dell'incarico
 - inefficacia del pignoramento
 - sospensione od estinzione del processo prima della vendita
- ed è calcolato sul valore indicato nell'ultima ordinanza di vendita o, se non ancora pronunciata, su quella stimata.

Il compenso in sede di liquidazione può essere diminuito sino alla metà quando l'immobile è libero o in altri casi di ridotta complessità dell'incarico e può essere aumentato sino al 20% in caso di eccezionale difficoltà nello svolgimento dell'incarico.

Al custode spetta il rimborso forfettario pari al 10% del compenso liquidato per spese generali di organizzazione studio, per corrispondenza, viaggi e comunicazioni anche telefoniche, oltre al rimborso delle spese vive documentate diverse da quelle che precedono.

Il Regolamento stabilisce all'articolo 3 il compenso dovuto per le seguenti attività straordinarie:

- a) riscossione dei canoni di locazione o di altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile;
- b) rinnovo, disdetta e stipula dei contratti di godimento del bene.

Tale compenso aggiuntivo da calcolarsi per scaglioni sulle somme incassate è pari al 4% per importi sino ad Euro 5.000,00, 3% per importi superiori.

Spetta inoltre al custode una maggiorazione complessiva variabile tra il 5% e il 20% calcolata sull'importo stabilito per lo svolgimento delle attività ordinarie sopraindicate, in caso di:

- a) esercizio dell'azione per la convalida della licenza e dello sfratto per finita locazione o per morosità e per la promozione di ogni altra azione, anche esecutiva, occorrente per conseguire la disponibilità del bene;
- b) partecipazione alle assemblee condominiali;
- c) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- d) regolarizzazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili;
- e) direzione dell'attività di asporto e trasferimento presso un depositario delle cose mobili appartenenti al debitore o ai terzi rinvenute nell'immobile pignorato.

È previsto infine nel regolamento all'articolo 2 il compenso per l'attività di custodia dei beni mobili, all'articolo 5 quello per l'attività di custodia dei beni presso i locali del debitore, all'articolo 6 il compenso per le attività di asporto e trasferimento dei beni mobili presso il luogo di custodia e di quelli prelevati dall'immobile pignorato. I compensi previsti dall'articolo 6 del Regolamento spettano anche al custode incaricato dell'asporto e del trasporto dei beni.

8. PROTESTI CAMBIARI

LA LEGGE 12 GENNAIO 1973, N. 349

La Legge 12 giugno 1973 n. 349, modificando le norme sui protesti delle cambiali e degli assegni bancari risalenti ai Regi Decreti 14 dicembre 1933 n. 1669 e 21 dicembre 1933 n. 1736, ha introdotto la figura del “*presentatore*” e ha disciplinato più puntualmente le varie fasi in cui si articola la procedura di protesto quantificandone, agli articoli 7 e 8, il “*Diritto di protesto*” e le “*Indennità di accesso*”. Nulla però, ha detto a proposito del rimborso spese, previsto da tutti gli ordinamenti professionali.

Si tratta di un rimborso riconosciuto nella prassi ormai cinquantennale, in considerazione del fatto che il servizio cambiario è svolto dai notai in regime di libera professione, autorganizzata e autosufficiente, senza onere alcuno per lo Stato, ma solo per il P.U. / libero professionista, a differenza degli altri P.U. / dipendenti pubblici che, in quanto tali, usufruiscono gratuitamente di strutture pubbliche.

Inoltre il notaio, in quanto pubblico ufficiale, è obbligato a garantire il servizio anche quando esso sia particolarmente oneroso e da espletare anche in comuni diversi.

Si tratta di un costo che concettualmente integra un effettivo depauperamento del prestatore d'opera, che va colmato nell'ambito delle spese generali di studio, calcolando l'incidenza percentuale del costo di ciascuna prestazione sul costo globale lordo del servizio (spesso forfettizzato nei cd. diritti accessori), ⁽¹⁾ oltre al rimborso per ogni singola operazione delle spese documentabili e specifiche.

Va considerato inoltre, che l'eccezionale aumento dei costi di gestione anche del servizio protesti, causato dall'enorme incremento del costo del personale, dei premi per l'assicurazione contro il rischio della responsabilità RC, del furto e della rapina e dei costi di produzione in generale, non trova certo riscontro negli adeguamenti periodici del semplice diritto di protesto e delle indennità di accesso che, pur partendo dalla considerazione della variazione degli indici ISTAT, non hanno mai equamente distribuito tali adeguamenti sull'intera fascia di valori dei titoli, ma sono stati limitati all'aumento dei valori minimo e massimo, con un'inspiegabile salto logico e giuridico. Con la

⁽¹⁾ Vedi più avanti (Cap. 5°) la quantificazione dei “*costi*” in generale degli atti notarili tra i quali, con le sue peculiarità, rientra anche il protesto dei titoli di credito.

conseguenza che per l'intera fascia intermedia di valori dei titoli non vi è stato alcun adeguamento dei diritti di protesto dal 1973 ad oggi, in palese contrasto con lo spirito e la lettera della stessa legge n. 349, oltre che con l'articolo 36 della Costituzione, che sancisce il diritto ad una remunerazione proporzionata alla quantità e qualità del lavoro prestato, che non può essere vanificata dall'incidenza di costi di produzione ⁽²⁾.

Tenendo conto di tutto quanto sopra, al notaio spetta attualmente per ciascun protesto, giusta quanto stabilito dal DM 3 marzo 2022 di periodico adeguamento:

a) DIRITTO DI PROTESTO, ai sensi dell'art. 7 della legge 349/73, nella misura del 4% per mille,
con il minimo di euro 2,34
e il massimo di euro 50,38

b) INDENNITÀ DI ACCESSO, ai sensi dell'art. 8 della legge 349/7:
fino a 3 Km euro 2,08;
fino a 5 Km euro 2,47;
fino a 10 Km euro 4,55;
fino a 15 Km euro 6,42;
fino a 20 Km euro 7,95;

oltre i 20 km, per ogni 6 Km o frazione superiore a 3 Km di percorso successivo, l'indennità di Euro 7,95 è aumentata di euro 2,08

c) RIMBORSO FORFETTARIO DI SPESE, da calcolarsi tenendo conto dell'incidenza media di ciascun atto di protesto sulle spese generali di studio, oltre alle spese particolari occasionate dalla singola prestazione.

Il servizio protesti, nonostante la forte diminuzione dei titoli in circolazione sia come strumento di credito (le dilazioni di pagamento vengono oggi realizzate con strumenti diversi dal classico "pagherò cambiario"), sia di pagamento (gli assegni sono diffusamente surrogati dalle carte di credito), conserva ancora su tutto il territorio nazionale una importanza centrale nel sistema di circolazione dei titoli di credito

⁽²⁾ Vedi APPENDICE, voce Protesti cambiari, n. 4, le ampie ed articolate delibere del Consiglio Nazionale del Notariato del 10 gennaio 1997 e quella precedente del Collegio dei Notai di Napoli del 31 gennaio 1980.

e, quindi, dell'intero sistema economico. E ciò anche se le banche stanno da tempo ponendo in essere da una parte accentrando i titoli in sofferenza presso le Filiali più importanti e, dall'altra, utilizzano sempre più diffusamente il sistema della *check truncation*, che evita la levata del protesto da parte del P.U. a valle presso la Banca trattaria.

Pur in presenza del segnalato ridimensionamento, i Pubblici Ufficiali e il sistema bancario, ciascuno dal proprio versante di responsabilità, devono continuare a garantire un servizio efficiente e pienamente rispondente alle esigenze dei cittadini che tuttora vi ricorrono su vasta scala. In questa ottica è necessario che ne sia garantita la giusta remuneratività, nel sempre più difficile equilibrio costi-ricavi.

9. RILASCIO COPIE, ESTRATTI E CERTIFICATI

Ai sensi dell'articolo 32 n. 8 del D.M. 20 luglio 2012, n. 140, per il rilascio di copie, estratti e certificati, per le letture, le ispezioni e per qualsiasi altra operazione relativa agli atti notarili conservati presso il notaio è, di regola, liquidato allo stesso dall'organo giurisdizionale quanto dovuto all'Archivio notarile ai sensi del D.M. 27 novembre 2012, n. 265.

Gli articoli del decreto da utilizzare per la determinazione di quanto dovuto al notaio per questo servizio, sono i seguenti:

ART. 8

- Euro 18,00 per il rilascio di copia autentica
- Euro 27,00 per il rilascio di copia esecutiva
- Euro 10,00 per l'estratto o il certificato di un atto

ART. 9

- Euro 2,00 per l'iscrizione di ciascun atto a repertorio
- Euro 18,00 per la redazione delle note di iscrizione e trascrizione
- Euro 17,00 per la presentazione di note e domande agli uffici dei registri immobiliari e ad ogni altro ufficio
- Euro 50,00 per la liquidazione delle imposte non in misura fissa
- Euro 18,00 per la redazione di moduli per la registrazione di atti

ART. 11

- per la scritturazione di originali, di estratti e di certificati e per scritturazione o riproduzione di copie: Euro 1,5 per ogni facciata di 25 righe. In caso di urgenza il diritto è aumentato ad Euro 3,00.

Per il rilascio delle copie necessarie per la ricostruzione degli atti e documenti distrutti in occasione di terremoti, inondazioni, altre pubbliche calamità o tumulti popolari ex art. 2 R.D.L. 15 novembre 1925 nr. 2071, è previsto il solo rimborso delle spese di scritturazione.