

Varese - 6 NOV. 2008

PROTOCOLLO DEL TRIBUNALE DI VARESE RELATIVO ALL'AGGIORNAMENTO DEI COMPENSI SPETTANTI AI NOTAI DELEGATI ALLE OPERAZIONI DI VENDITA NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI.

Il tempo trascorso dall'entrata in vigore della normativa che consente la delega delle operazioni di vendita e l'esperienza nel frattempo maturata inducono, dietro sollecitazione dei professionisti delegati, e sempre nel rispetto delle disposizioni legislative che regolano la materia, ad una riconsiderazione di alcune voci dei compensi, al fine di garantire, nell'ottica di un'attività delegata che sia il più possibile funzionale agli interessi della procedura ed improntata a criteri di efficienza, una remunerazione adeguata dell'attività svolta.

In particolare:

a. Avviso di vendita:

per la redazione dell'avviso di vendita verrà riconosciuto un onorario di Euro 258,23 per lotto, una sola volta per ciascun lotto indipendentemente dal valore dell'immobile e dal numero degli avvisi

Nota: attualmente il compenso varia da € 103,29 a € 258,23 in funzione della fascia di appartenenza relativa al ricavato della vendita.

b. Per la redazione dei verbali verrà riconosciuto un onorario pari ad Euro 154,94 per ogni verbale redatto (incanto, di gara, diserzione, aggiudicazione, etc.) indipendentemente dal buon fine della procedura esecutiva

Nota: attualmente è fissato in € 154,94 per ogni verbale redatto – in caso di buon fine della procedura- ed in un onorario fisso di € 154,94 qualunque sia il numero dei verbali redatti, in caso di esito negativo della procedura.

c. Per le attività accessorie relative al Decreto di trasferimento verrà riconosciuto:

- per registrazione, trascrizione, etc. un compenso complessivo di Euro 309,88;
- per cancellazioni di formalità pregiudizievoli, un compenso di Euro 154,94 per ciascuna formalità, con il limite massimo di Euro 774,70

Nota: attualmente:

- per registrazione, trascrizione, etc. e' attribuito un compenso complessivo di Euro 206,58;
- per cancellazioni di formalità pregiudizievoli, è riconosciuto un compenso di Euro 103,29 per ciascuna formalità, con il limite massimo di Euro 516,46.

d. Per la predisposizione del progetto di distribuzione verrà riconosciuto un onorario graduale pari al 50% dell'onorario di tariffa sul ricavo complessivo.

Nota: attualmente si applica un "sistema", in diminuzione, dal 50% al 25% in funzione (inversa) dell'aumentare del ricavato della vendita.

e. In ogni caso di estinzione della procedura (per rinuncia al proseguimento in seguito ad accordi intercorsi, revoca della delega o esito negativo degli incanti, il valore di riferimento del bene sarà sempre quello risultante dalla perizia di stima.

Nota: attualmente il valore di riferimento del bene è dato dal minor valore tra quello risultante dalla perizia ed il valore del pignoramento.

f. Sempre nel caso di estinzione della procedura, per le attività tipiche, effettivamente prestate, per la redazione dei verbali verrà riconosciuto un onorario pari ad Euro

154,94 per ogni verbale redatto (incanto, di gara, diserzione, aggiudicazione, etc.) così come avviene nel caso di esito favorevole.

Nota: attualmente viene riconosciuto solo un onorario fisso di € 154,94 qualunque sia il numero dei verbali redatti.

g. Sempre nel caso di estinzione della procedura per le attività non tipiche, il compenso sarà così modulato:

- se la procedura si estingue prima della redazione dell'avviso di vendita, un compenso pari allo 0,50% del valore di riferimento, pari a quello risultante dalla perizia di stima.

Nota: attualmente il compenso è pari allo 0,25% del valore di riferimento, dato dal minor valore tra quello risultante dalla perizia ed il valore del pignoramento.

- se la procedura si estingue dopo la redazione dell'avviso di vendita, un compenso variabile dallo 0,50% al 1,25% del valore di riferimento pari a quello risultante dalla perizia di stima.

Nota: attualmente il compenso è variabile dallo 0,50% allo 1,00% del valore di riferimento, dato dal minor valore tra quello risultante dalla perizia ed il valore del pignoramento.

h. Il compenso verrà prelevato (in ragione del 100%) in prededuzione dal saldo prezzo versato. Eventuali ristorni verranno effettuati in sede di approvazione del piano di riparto.

Nota: attualmente soltanto l' 80% del compenso viene prelevato in prededuzione.

i. In caso di esito negativo andrà curato il coordinamento con i legali del procedente per provvedere al pagamento del compenso al Notaio (da parte del creditore procedente o da chi per esso), prima di qualsiasi ordinanza di estinzione o autorizzazione alla cancellazione delle pregiudizievoli: infatti la pratica ha sperimentato che risulta sempre difficoltoso e faticoso il recupero del compenso al Notaio.

Nota: attualmente non previsto ma nella prassi già applicato.

Restano escluse dal protocollo le attività relative all'erogazione di mutui che saranno compensate come da tariffa professionale.

La gestione del contante rientra viceversa nel compenso previsto dall'articolo 2, comma due, del decreto sui compensi che prevede appunto che per tutte le altre attività delegate al notaio ai sensi dell'articolo 591 bis e non previste dalla tariffa, spetta al notaio un onorario, in percentuale sul valore dell'immobile

IL GIUDICE
Dr. Nicola Cosentino

Nicola Cosentino

Il giudice
M. L. L.

IL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE
(Emilio CANTO)