

## INDICE SOMMARIO

### 1. Il compenso del custode

|   |      |    |
|---|------|----|
| 1. Premessa   | pag. | 3  |
| 2. La disciplina normativa del compenso del professionista nominato custode in luogo del debitore   |      | 8  |
| 3. I criteri per la determinazione del compenso base  |      | 10 |
| 4. Ipotesi di riduzione del compenso base   |      | 13 |
| 4.1. Riduzione proporzionale del compenso in virtù delle attività effettivamente svolte   |      | 14 |
| 4.2. Riduzione del compenso per immobile libero o per altre ragioni di ridotta complessità dell'incarico  |      | 16 |
| 5. Ipotesi di aumento del compenso base   |      | 20 |
| 6. Il compenso aggiuntivo per le attività straordinarie   |      | 22 |
| 6.1. Le attività straordinarie di cui all'art. 3, comma 1, d.m. n. 80/2009  |      | 26 |
| 6.2. Le attività extra di cui all'art. 3, comma 2, del d.m. n. 80/2009  |      | 31 |
| 6.2.1. Azione per la convalida della licenza o dello sfratto e promozione di ogni altra azione per conseguire la disponibilità del bene   |      | 32 |
| 6.2.2. Partecipazione alle assemblee condominiali   |      | 33 |
| 6.2.3. Interventi di conservazione e manutenzione del bene  |      | 34 |
| 6.2.4. Regolarizzazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili   |      | 36 |
| 6.2.5. 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 |      | 36 |
| 7. Spese generali e spese documentate   |      | 38 |
| 8. Gli oneri aggiuntivi   |      | 39 |
| 9. Regime del provvedimento di liquidazione   |      | 40 |
| 10. Profili fiscali   |      | 42 |

### 2. Il compenso dell'esperto stimatore

|  |      |    |
|--|------|----|
| 1. L'esperto stimatore come ausiliario del giudice dell'esecuzione   | pag. | 47 |
| 1.1. La nomina   |      | 47 |
| 1.2. Criteri normativi per la predisposizione della relazione di stima                                       |      | 48 |
| 1.3. Le "voci" del compenso dell'esperto   |      | 52 |
| 2. Il compenso per l'attività di stima in senso stretto del compendio pignorato: il calcolo della superficie |      | 54 |
| 2.1. Calcolo del valore per metro quadro   |      | 58 |
| 2.2. Riduzione <i>standard</i> del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene          |      | 60 |

|   |     |
|---|-----|
| 2.3. Il compenso per l'attività di stima ex artt. 161, comma 2, disp. att. c.p.c. e 13 d.m. 30 maggio 2002                                | 61  |
| 2.4. Gli acconti  | 64  |
| 2.5. Le problematiche sollevate dall'art. 161, comma 3, disp. att. c.p.c.   | 66  |
| 2.6. La sentenza n. 90 del 2019 della Corte costituzionale: un <i>vademecum</i> per la determinazione del compenso dell'esperto stimatore | 71  |
| 2.7. La determinazione del compenso per l'attività di stima di più immobili   | 74  |
| 2.8. La riduzione del compenso ex art. 13 d.m. 30 maggio 2002 nell'ipotesi di stima sommaria o di semplice stima                          | 78  |
| 2.9. Compenso per i chiarimenti   | 79  |
| 3. Gli altri compensi "tabellari" che possono spettare all'esperto stimatore  | 81  |
| 3.1. Il compenso per le verifiche urbanistico-edilizie  | 81  |
| 3.2. Compenso per rilievi topografici e planimetrici  | 102 |
| 3.3. Compenso per la verifica del valore locativo dell'immobile e della congruità del canone  | 103 |
| 4. L'onorario residuale a tempo (le cc.dd. vacanze)   | 106 |
| 4.1. Attività dell'esperto stimatore nell'espropriazione immobiliare per le quali può essere richiesto l'onorario c.d. a tempo            | 107 |
| 4.2. Controlli preliminari sulla documentazione   | 108 |
| 4.3. Attività correlate alla natura del diritto del debitore esecutato sul bene   | 109 |
| 4.3.1. Nuda proprietà e usufrutto   | 109 |
| 4.3.2. Diritto d'abitazione e diritto d'uso   | 112 |
| 4.3.3. Diritto di superficie  | 114 |
| 4.3.4. Enfiteusi  | 115 |
| 4.4. Modalità e parametri di calcolo del compenso a vacanze   | 117 |
| 5. Aumento e riduzione degli onorari ai sensi dell'art. 52 del d.P.R. n. 115/2002   | 120 |
| 5.1. Aumento del compenso sino al doppio per prestazioni di eccezionale importanza, complessità e difficoltà                              | 121 |
| 5.2. Riduzione del compenso per ritardi nella consegna dell'elaborato   | 123 |
| 6. Il rimborso delle spese. Spese per collaboratori tecnici   | 125 |
| 6.1. Indennità e spese di viaggio   | 127 |
| 6.2. Le altre spese   | 128 |
| 7. La liquidazione del compenso. Istanza di liquidazione  | 129 |
| 7.1. Il decreto del giudice dell'esecuzione   | 133 |
| 7.2. L'impugnazione del provvedimento di liquidazione   | 134 |

### 3. Il compenso del professionista delegato

|   |          |
|---|----------|
| 1. Inquadramento normativo e contenuti della delega delle operazioni di vendita | pag. 139 |
| 1.1. Natura giuridica della delega dell'attività di vendita                     | 154      |

|  |     |
|--|-----|
| 1.2. Il ricorso al giudice dell'esecuzione   | 157 |
| 2. Liquidazione dell'attività del professionista delegato <i>ex art. 591-bis</i><br>c.p.c.             | 161 |
| 2.1. Liquidazione del compenso del professionista delegato in caso di<br>infruttuosità della procedura | 169 |
| 2.2. Liquidazione del compenso in caso di espropriazione per più lotti                                 | 170 |
| 2.3. Ripartizione delle spese  | 178 |
| 2.4. Maggiorazioni e riduzioni   | 179 |

#### 4. La distribuzione del ricavato

|   |          |
|---|----------|
| 1. La fase distributiva: profili generali   | pag. 183 |
| 2. Progetto di graduazione e progetto di distribuzione  | 184      |
| 3. La massa attiva  | 185      |
| 4. Formazione di più masse attive e/o di più masse passive  | 195      |
| 5. I creditori legittimati a partecipare alla fase distributiva (la massa pas-<br>siva)                               | 204      |
| 5.1. Disciplina dell'intervento nel processo esecutivo  | 213      |
| 5.2. Le ipotesi di postergazione distributiva   | 215      |
| 5.3. Il pignoramento successivo   | 219      |
| 5.4. Forma dell'intervento  | 220      |
| 5.5. Il subprocedimento di riconoscimento/disconoscimento   | 224      |
| 5.6. La c.d. sostituzione esecutiva <i>ex art. 511</i> c.p.c.   | 228      |
| 6. Attività del professionista delegato preliminari alla predisposizione del<br>progetto di distribuzione             | 229      |
| 6.1. Le spese prededucibili   | 232      |
| 6.2. Individuazione delle spese prededucibili   | 240      |
| 7. Il progetto di graduazione   | 244      |
| 8. Esempio di distribuzione   | 261      |
| 9. La distribuzione del ricavato in caso di esecuzione promossa dal cre-<br>ditore fondiario                          | 269      |
| 9.1. Esempio di distribuzione con debitore fallito  | 295      |
| 10. Distribuzione con riferimento al caso dell'esecuzione intrapresa nei<br>confronti del coniuge in comunione legale | 296      |
| 11. La riforma del 2016 quanto alla distribuzione del ricavato  | 300      |
| 12. L'approvazione del progetto di distribuzione  | 301      |

