

TRIBUNALE DI VERONA SEZIONE SECONDA CIVILE UFFICIO DELLE ESECUZIONI
IMMOBILIARI

Ai professionisti delegati ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nelle procedure esecutive immobiliari.

Il professionista delegato deve chiedere la liquidazione **dei compensi e delle spese sostenute** per le operazioni di vendita **da porre a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario**, ai sensi del comma 7 dell'art. 2 del D.M. 15 ottobre 2015 n.227, in conformità alle seguenti direttive:

1. la nota dei compensi e delle spese sostenute da porre a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario è depositata per la liquidazione unitamente alla bozza del decreto di trasferimento del relativo lotto;

2. nel caso in cui si preveda ulteriore attività da svolgersi in sede di registrazione e di difficile quantificazione anticipata, è facoltà del professionista delegato riferirne al giudice (**in occasione del deposito della bozza del relativo decreto di trasferimento**) riservando il deposito e la liquidazione ad un momento immediatamente successivo alla registrazione del decreto di trasferimento;

3. resta comunque possibile, una volta liquidata l'istanza dei compensi e delle spese sostenute (in occasione dell'emissione del decreto di trasferimento), chiedere, motivando analiticamente la richiesta, la liquidazione di ulteriore nota integrativa per l'attività successiva che eventualmente si fosse resa necessaria e non potesse essere all'origine essere prevista,

4. la nota dei compensi e delle spese sostenute da porre a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario è redatta in conformità alle tabelle qui allegate e alle relative istruzioni;

5. nel caso in cui parte esecutata sia soggetto passivo IVA, il professionista delegato:

- **ricevuta la comunicazione dell'ordinanza di delega**, invia comunicazione a parte esecutata (a mezzo PEC o raccomandata)

• con richiesta in merito al regime fiscale dell'eventuale e successivo atto di trasferimento e all'eventuale esercizio dell'opzione per l'IVA (nei casi previsti dalla legge);

• con avvertenza che l'opzione per l'IVA è esercitabile entro la data di saldo del prezzo, ai sensi dell'art. 6 del DPR 26 ottobre 1972 n. 633;

- **nell'avviso di vendita** sarà cura del professionista delegato evidenziare tutti i casi in cui l'esecutato è soggetto passivo IVA e, all'interno di queste ipotesi, i casi in cui è facoltà dell'esecutato esercitare l'opzione IVA, facoltà ammessa sino alla data di pagamento del saldo prezzo (arg. ex art. 6 del DPR 26 ottobre 1972 n. 633);

- **immediatamente dopo l'aggiudicazione** il professionista delegato comunica (a mezzo PEC o raccomandata) a parte esecutata l'avvenuta aggiudicazione e i dati per l'emissione della fattura, reiterando la richiesta e l'avvertenza di cui sopra;

- nel caso in cui l'esecutato non risponda, non eserciti l'opzione per l'IVA entro la data di saldo del prezzo né emetta fattura, il professionista delegato emetterà fattura in nome e per conto di parte esecutata e la depositerà unitamente alla bozza del decreto di trasferimento;

- in alcun caso è consentito al professionista delegato esercitare l'opzione IVA che è facoltà esclusiva rimessa al debitore esecutato.

Si comunichi ai professionisti delegati.

Verona, 9.11.2020

La Presidente della Seconda Sezione Civile
I Giudici delle Esecuzioni Immobiliari

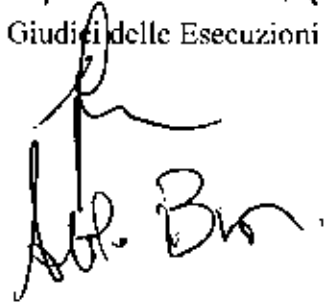


TABELLA ORIENTATIVA

casi di aumento del compenso a carico dell'aggiudicatario (art. 2, comma 7, D.M. 227/2015)
 su cui spetta un rimborso forfettario delle spese generali pari al 10% (art. 2, comma 4, D.M. 227/2015)

	FASCIA 1 ≤ 100.000 € 500,00	FASCIA 2 > 100.000 < 500.000 € 750,00	FASCIA 3 > 500.000 € 1.000,00
CANCELLAZIONI FORMAUTA' (ulteriori ad 1 pignoramento ed 1 ipoteca) per ciascuna annotazione	€ 100,00	€ 150,00	€ 200,00
	massimo importo complessivo in caso di piu' € 1.000,00	massimo importo complessivo in caso di piu' € 1.500,00	massimo importo complessivo in caso di piu' € 2.000,00
INCARICO DI NOTIFICA ALLA SOPRINTENDENZA PER BENI CULTURALI	€ 100,00	€ 150,00	€ 200,00
NOTIFICA AL PROMITTENTE ACQUIRENTE PER L'ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE	€ 100,00	€ 150,00	€ 200,00
AGEVOLAZIONE PRIMA CASA STANDARD	minimo € 75,00	minimo € 112,50	minimo € 150,00
	massimo € 125,00	massimo € 187,50	massimo € 250,00
	€ 75,00	€ 112,50	€ 150,00
ISTANZA PREZZO VALORE STANDARD	€ 75,00	€ 112,50	€ 150,00
	€ 125,00	€ 187,50	€ 250,00
	€ 75,00	€ 112,50	€ 150,00
AGEVOLAZIONE PER PPC Piccola Proprietà contadina STANDARD	minimo	minimo	minimo
	massimo € 125,00	massimo € 187,50	massimo € 250,00
	€ 75,00	€ 112,50	€ 150,00
AGEVOLAZIONE PRIMA CASA CON CREDITO D'IMPOSTA PER ACQUISTO/RIVENDITA ENTRO 1 ANNO	minimo	minimo	minimo
	massimo € 150,00	massimo € 225,00	massimo € 300,00
	€ 75,00	€ 112,50	€ 150,00
SCORPORO VALORI PER TASSAZIONE IN GENERE (AD ES. PIU' ACQUIRENTI) per agevolazioni su porzioni di lotto	€ 75,00	€ 112,50	€ 150,00
	€ 150,00	€ 225,00	€ 300,00
	€ 75,00	€ 112,50	€ 150,00
FATTURAZIONE IVA IN NOME E PER CONTO DELL'ESECUTATO E ALTRI REGIMI FISCALI PARTICOLARI	massimo importo complessivo € 750,00	massimo importo complessivo € 1.125,00	massimo importo complessivo € 1.500,00
	€ 750,00	€ 1.125,00	€ 1.500,00
	€ 750,00	€ 1.125,00	€ 1.500,00

1. I compensi aggiuntivi sono stati calcolati in percentuale rispetto al compenso da porre a carico dell'aggiudicatario ai sensi del primo periodo del comma 7 dell'art. 2 del D.M. 227/2015 pari alla metà del compenso relativo alla fase di trasferimento come determinato ai sensi dei n. 3 della lett. a) della lett. b) e della lett. c) del suo comma 2, ovvero:

- Euro 500,00 per aggiudicazioni/assegnazioni pari o inferiori a 100.000,00 Euro
- Euro 750,00 per aggiudicazioni/assegnazioni superiori a 100.000,00 e pari o inferiori a 500.000,00 Euro
- Euro 1.000,00 per aggiudicazioni/assegnazioni oltre 500.000,00 Euro.

2. I compensi aggiuntivi sono tra loro cumulabili e non alternativi.

3. Nel caso di compenso per annotamenti di sottrazione dei beni venduti (a formalità ulteriori alle prime due), è individuato un importo massimo complessivo.

4. Nel caso di previsione di un compenso compreso tra un minimo ad un massimo, il compenso spettante dovrà essere parametrato al lavoro effettivamente svolto e dimostrabile.

5. Sugli importi individuati come da tabella spetta il rimborso forfettario del 10% per spese generali di cui al comma 4.

6. Situazioni particolari saranno sottoposti all'attenzione del giudice nei singoli casi.