

LINEE GUIDA IN MATERIA DI LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI SPETTANTI AI PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE VENDITE NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI

Il Tribunale di Lucca, il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Lucca, il Consiglio dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Lucca, il Consiglio Notarile di Lucca e la Camera Civile di Lucca, hanno condiviso le seguenti linee guida in materia di liquidazione dei compensi spettanti ai professionisti delegati alle vendite nelle procedure esecutive immobiliari.

PREMESSA

1.- Con il D.M. 15 ottobre 2015, n.227 (*infra* indicato come D.M.) è stato emanato il regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art.179 *bis* delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile.

L'art.2, co.1 del D.M. parametrizza il compenso spettante al professionista delegato alle attività espletate e al prezzo di aggiudicazione o al valore di assegnazione.

Le attività espletate dal professionista sono raggruppate e tipizzate in quattro fasi successive:

- (i) la prima fase comprende le attività che il professionista svolge tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita;
- (ii) la seconda fase concerne le attività svolte successivamente alla redazione dell'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione o all'assegnazione del bene staggito;
- (iii) la terza fase riguarda le attività, successive all'aggiudicazione o assegnazione e relative al trasferimento della proprietà (o altro diritto reale);
- (iv) la quarta fase è relativa alla distribuzione della somma ricavata dalla liquidazione del bene staggito.

Il compenso è determinato in quota fissa e identica per ciascuna fase. Ma l'importo varia a seconda del prezzo di aggiudicazione o di assegnazione (c.d. scaglione di riferimento).

Sono previsti tre scaglioni: sino a euro 100.000,00; da euro 100.000,01 ad euro 500.000,00, oltre euro 500.000,00. E l'importo previsto dall'art.2, co.1,

per ciascuna fase, è pari per il primo scaglione ad euro 1.000,00, per il secondo ad euro 1.500,00, per il terzo ad euro 2.000,00.

Al professionista delegato spetta, poi, un rimborso forfettario delle spese generali in misura pari al 10 per cento dell'importo del compenso, nonché il rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate.

Nel caso in cui le attività di cui alle prime tre fasi riguardino più lotti, in presenza di giusti motivi, l'art.2, co.2 del D.M. prevede che il compenso possa essere liquidato per ciascun lotto.

Allo stesso modo si procede per la liquidazione del compenso relativo alle attività di cui alla fase di distribuzione (quarta fase), quando la distribuzione ha ad oggetto somme riferibili a più debitori (c.d. pluralità di masse passive).

Quale clausola di chiusura, è previsto che i predetti importi, tenuto conto della complessità delle attività svolte dal professionista delegato, possano essere aumentati o diminuiti dal giudice dell'esecuzione in misura non superiore al 60 per cento. Tuttavia, l'ammontare complessivo del compenso e delle spese generali liquidato non può essere in ogni caso superiore al 40 per cento del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione.

Quando il processo esecutivo è definito senza che il bene sia aggiudicato o assegnato, ai fini della liquidazione del compenso è previsto che si tenga conto del prezzo dell'ultimo esperimento di vendita ovvero, in mancanza, del valore di stima.

2.- Le previsioni normative, nell'apparente linearità, pongono alcuni problemi applicativi di non scarso rilievo pratico; in particolare, in punto d'individuazione dei giusti motivi che consentono di richiedere e liquidare, per le attività delle prime tre fasi, un compenso per ciascuno lotto oppure, per le attività della quarta fase, un compenso per ciascuna massa passiva, nonché in punto di determinazione di criteri standardizzati per individuare i casi in cui la complessità delle attività svolte dal professionista giustifichi l'aumento o la riduzione del compenso.

3.- Da qui l'opportunità di adottare le presenti linee guida sui criteri e sulle modalità di formulazione delle richieste e di liquidazione dei compensi spettanti ai professionisti delegati, in modo da uniformare e standardizzare, per quanto possibile, le richieste e il successivo provvedimento di liquidazione.

Art.1 – Definizioni.

1.- Nelle presenti linee guida si intende:

- (a) per *fase di studio e preparatoria* (art.2, comma I, lettere a.1), b.1) e c.1), la fase relativa a tutte le attività comprese fra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita (fra dette attività sono ricomprese, a titolo esemplificativo: l'esame del fascicolo; l'esame della documentazione ipocatastale e della certificazione notarile sostitutiva; l'esame della perizia di stima; il raffronto fra la perizia di stima e la documentazione ipocatastale; la redazione dell'avviso di vendita);
- (b) per *fase di vendita* (art.2, comma I, lettere a.2), b.2) e c.2), la fase relativa a tutte le attività svolte successivamente alla fase sub a) e fino all'aggiudicazione od alla assegnazione (fra dette attività sono ricomprese, a titolo esemplificativo: la deliberazione sulle offerte; lo svolgimento dell'asta; la restituzione delle cauzioni; la redazione del verbale di asta; il deposito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura);
- (c) per *fase di trasferimento* (art.2, comma I, lettere a.3), b.3) e c.3), la fase relativa a tutte le attività inerenti il trasferimento del bene o dei beni (fra dette attività devono essere ricomprese, a titolo esemplificativo: il controllo delle dichiarazioni fiscali dell'aggiudicatario o dell'assegnatario; la redazione della bozza del decreto di trasferimento; la sua comunicazione all'Agenzia delle Entrate per ottenere la c.d. preliquidazione delle tasse di registro, delle tasse ipotecarie e delle tasse catastali; la comunicazione all'aggiudicatario od all'assegnatario delle somme da versare a saldo; il controllo del versamento delle spese; la redazione della notula relativa ai compensi ed alle spese a carico dell'aggiudicatario; la comunicazione della bozza di decreto di trasferimento al Giudice dell'Esecuzione; l'emissione del decreto di trasferimento; la richiesta ed il ritiro delle copie autentiche del decreto di trasferimento ai fini della sua registrazione, trascrizione e voltura catastale; gli adempimenti relativi alla registrazione del decreto di trasferimento, compresa la redazione ed il pagamento del modello F24; la compilazione ed il deposito della nota di trascrizione e voltura catastale compresa la redazione ed il pagamento del modello F24; la compilazione ed il deposito della nota o delle note di cancellazione dei gravami compresa la redazione ed il pagamento del modello F24; l'eventuale notifica del decreto di trasferimento all'aggiudicatario od all'assegnatario; la comunicazione del decreto di trasferimento alle Pubbliche Autorità ove prevista dalla legge);
- (d) per *fase di distribuzione* (art.2, comma I, lettere a.4), b.4) e c.4), la fase relativa a tutte le attività inerenti la distribuzione delle somme ricavate dalla/e vendita/e (fra dette attività devono essere ricomprese, a titolo esemplificativo: la richiesta di deposito delle precisazione dei crediti e delle note di spese di lite; la quantificazione/liquidazione delle spese di lite anche in caso di distrattario; la comunicazione della nota di spese di lite al Giudice dell'Esecuzione nel caso di soggetto ammesso al patrocinio a spese dello

Stato; la redazione ed il deposito in cancelleria della notula giudiziale del professionista delegato; l'acquisizione delle liquidazioni degli altri ausiliari; la redazione della bozza di progetto di riparto e la sua trasmissione ai creditori ed al debitore; la redazione del progetto di riparto ed il suo deposito in cancelleria; la fissazione dell'udienza di discussione ed approvazione del progetto di riparto e suo deposito in cancelleria; lo svolgimento dell'udienza di discussione ed eventuale approvazione del progetto di riparto e relativo verbale da depositarsi in cancelleria; l'esecuzione dei pagamenti così come approvati);

2.- Laddove nel presente documento si faccia riferimento al *compenso di fase*, detta espressione indica l'importo previsto dall'art.2, comma I del D.M. n.227/2015 per la specifica fase che viene in rilievo, al netto degli eventuali aumenti o diminuzioni indicate nei successivi commi II, III, IV e VII.

3.- Laddove nel corpo del presente documento sia indicato il termine "sommatoria", detto termine deve essere inteso quale somma algebrica dei valori di aggiudicazione o assegnazione o valutazione dei singoli lotti o masse.

4.- Quando nel presente documento si faccia riferimento al diritto di proprietà, il riferimento deve essere inteso come esteso anche agli altri diritti reali che possono essere oggetto di esecuzione forzata.

Art.2- Informazioni che devono essere indicate dal professionista delegato.

Il professionista delegato, nella redazione dell'istanza di liquidazione del compenso, avrà cura di indicare dettagliatamente:

- la "fase" in cui si trova la procedura al momento del deposito della richiesta di liquidazione del compenso;
- il prezzo di aggiudicazione od il valore di assegnazione di ogni singolo lotto;
- il numero delle masse predisposte in sede di riparto;
- se si tratta di beni indipendenti l'uno dall'altro oppure se si tratta di beni facenti parte di un unico complesso immobiliare o pervenuti al debitore in base al medesimo titolo;
- l'ammontare delle spese vive da porsi a carico della procedura con la relativa documentazione giustificativa. Tra le spese vive non rientrano i costi degli ausiliari incaricati dal delegato, che restano a carico dello stesso, fatta eccezione per le spese vive che il delegato rimborsa all'ausiliario e che avrebbe dovuto sostenere se avesse svolto lui direttamente l'attività demandata: in questa ipotesi sarà cura del delegato dettagliare le spese anticipate dall'ausiliario, che avrebbe dovuto sostenere lui direttamente, e di cui chiede il rimborso;

- la dichiarazione che il compenso, calcolato secondo le indicazioni contenute nelle presenti istruzioni, non supera i limiti di cui all'art.2 comma V del D.M. n.227/2015;
- la dichiarazione che il compenso richiesto si discosta dalle indicazioni contenute nelle presenti istruzioni; in tal caso sarà necessario allegare una relazione contenente le motivazioni relative alla richiesta di deroga.

Art.3 – Liquidazione in caso di lotto unico e di unico debitore.

L'istanza di liquidazione dovrà contenere l'indicazione separata delle singole fasi svolte e dell'importo richiesto per ciascuna fase.

L'importo richiesto per ciascuna fase dovrà essere indicato nel valore previsto dall'art.2, co.1 D.M. n.227/2015, con i seguenti aumenti o riduzioni:

- (i) nel caso in cui sia stato necessario esperire più di un tentativo di vendita, il compenso per le prime due fasi è aumentato con le seguenti percentuali:
 - 10% per due tentativi di vendita;
 - 15% per tre tentativi di vendita;
 - 20% per quattro tentativi di vendita;
 - 25% per cinque tentativi di vendita;
 - 30% per tutti gli eventuali ulteriori tentativi di vendita;
- (ii) nel caso in cui alla quarta fase (distribuzione del ricavato) concorra un unico creditore, il compenso di fase è ridotto del 30%; nel caso in cui invece concorrano più di 5 creditori, l'importo è aumentato del 30%.

Art.4 – Liquidazione in caso di più lotti e/o di più debitori.

Fase di studio e preparatoria.

Il professionista delegato dovrà indicare dettagliatamente se due o più lotti:

- 1) sono pervenuti nella proprietà dell'unico debitore in base al medesimo titolo;
- 2) sono pervenuti nella proprietà di due o più debitori in base al medesimo titolo e tutti i debitori risultano comproprietari di tutti i lotti;
- 3) sono pervenuti nella proprietà dell'unico debitore in base a titoli distinti;
- 4) sono pervenuti nella proprietà di due o più debitori in base a titoli distinti;
- 5) sono pervenuti nella proprietà di due o più debitori ma alcuni lotti risultano avere il medesimo titolo di provenienza.

Nei casi 1) e 2) il delegato domanderà la liquidazione come se si fosse in presenza di un lotto unico, considerando quale valore di riferimento la sommatoria dei valori di aggiudicazione/assegnazione di ciascun lotto.

Nei casi 3), 4) e 5) il delegato domanderà una liquidazione per ciascun lotto e/o per ciascun gruppo di lotti aventi il medesimo titolo di provenienza, considerando in quest'ultimo caso quale valore di riferimento la sommatoria dei valori di aggiudicazione/assegnazione del gruppo di lotti.

Fase di vendita.

Il professionista delegato dovrà indicare il numero dei tentativi di vendita esperiti, la data dell'asta nella quale ciascun lotto è stato aggiudicato o assegnato ed il relativo prezzo.

Nel caso in cui la delega riguardi più lotti, il delegato domanderà la liquidazione considerando quale valore di riferimento la sommatoria dei valori di aggiudicazione/assegnazione di ciascun lotto. Effettuerà poi gli aumenti in percentuale indicati nel paragrafo relativo alla "Liquidazione in caso di lotto unico ed unico debitore" in presenza di più tentativi di vendita.

Fase di trasferimento.

Il professionista delegato domanderà una liquidazione per ciascun decreto di trasferimento, considerando quale valore di riferimento il valore di vendita/assegnazione di ciascun lotto così come indicato nell'art.2 comma I del D.M. n.227/2015.

Al fine di adeguare il compenso all'effettiva complessità dell'attività espletata:

- per le cancellazioni di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli successive alla terza, il compenso sarà aumentato del 10%;
- per le cancellazioni di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli successive alla quinta, il compenso sarà aumentato del 15%;
- per le cancellazioni di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli successive alla settima, il compenso sarà aumentato del 20%.

Si ricorda che, ai sensi dell'art.2 comma VII del D.M. n.227/2015, solo la metà del compenso relativo a questa fase grava sulla procedura, dovendo l'altra metà essere sopportata dall'aggiudicatario/assegnatario.

Fase di distribuzione.

Il professionista delegato dovrà indicare la necessità di procedere con un progetto di riparto per masse separate e dovrà indicare il numero delle masse necessarie.

Il delegato domanderà la liquidazione come se si fosse in presenza di un lotto unico, considerando quale valore di riferimento la sommatoria dei valori di aggiudicazione/assegnazione di ciascun lotto, nei seguenti casi:

- in presenza di due o più lotti, un unico debitore ed uno o più creditori che concorrono però su tutti i lotti con i medesimi crediti (per quantità e qualità);
- in presenza di due o più lotti, due o più debitori ed uno o più creditori che concorrono su tutti i lotti con i medesimi crediti (per quantità e qualità).

In tutti gli altri casi il delegato domanderà un compenso per ciascuna massa attiva da distribuire, considerando quale valore di riferimento la somma indicata per ciascuna massa.

Art.5. – Liquidazione in caso di chiusura anticipata della procedura esecutiva.

Nel caso in cui la procedura sia stata interrotta prima della sua naturale chiusura (ad esempio: per estinzione o improcedibilità o accordo fra le parti), la richiesta di compenso dovrà essere limitata alle fasi effettivamente svolte ed il professionista delegato dovrà depositare una relazione su dette attività allegando i relativi documenti giustificativi.

Il professionista delegato dovrà richiedere la liquidazione tenendo presente, a seconda dei casi, il prezzo di vendita ovvero il valore di aggiudicazione/assegnazione indicato nell'ultima asta ovvero, in assenza, il valore di stima del/i bene/i.

Si applicheranno le seguenti riduzioni:

- *per la fase di studio e preparatoria*: se la procedura si chiude dopo lo studio della documentazione prevista dall'art.567 cpc, ma prima della redazione dell'avviso di vendita, il compenso di fase è ridotto del 30%;
- *per la fase di vendita*:
 - (i) se la procedura si chiude dopo la pubblicazione dell'avviso di vendita, ma prima del primo tentativo di vendita, il compenso di fase è ridotto del 50%;
 - (ii) se la procedura si chiude dopo il primo tentativo di vendita, il compenso di fase è ridotto del 25%. Se la procedura si chiude dopo il secondo tentativo di vendita, il compenso di fase è dovuto in misura piena.

Se la procedura si chiude dopo l'aggiudicazione, dovendosi procedere comunque all'emissione del decreto di trasferimento ex art.187 *bis* disp. att. cpc, il compenso della fase di trasferimento è dovuto per l'intero.

Art.6. – Ambito di applicazione.

Le presenti linee guida si applicano anche alle istanze di liquidazione concernenti l'attività dei professionisti delegati alle operazioni di vendita nell'ambito dei giudizi di divisione endoesecutivi.

Le presenti linee guida si applicano alle istanze di liquidazione relative a tutte le procedure pendenti per le quali il Giudice dell'Esecuzione non abbia già provveduto alla liquidazione.

Art.7.- Clausola di chiusura.

E' consentito ai professionisti delegati di derogare alle presenti linee guida laddove se ne presenti la necessità.

In tal caso, il professionista delegato, così come prescritto dall'art.2, co.3 del D.M., dovrà depositare, insieme all'istanza di liquidazione, una relazione contenente le motivazioni relative alla richiesta di deroga per ciascuna fase.

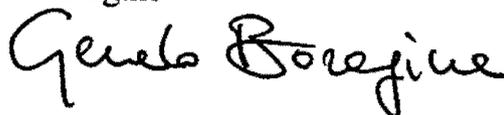
Art. 8 – Entrata in vigore

Le linee guida contenute nel presente atto troveranno applicazione a partire dal giorno della sottoscrizione, ovvero dal 3 marzo 2022

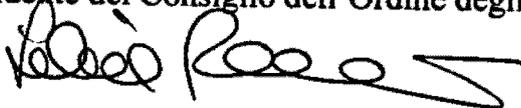
Lucca, 3 marzo 2022

Il Presidente del Tribunale

Dott. Gerardo Boragine



Il Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati



Il Presidente del Consiglio Notarile



Il Presidente dell'Ordine dei Commercialisti ed Esperti contabili



Il Presidente della Camera Civile

