

## **PROTOCOLLO di INTESA**

avente per oggetto:

### **Linee guida in materia di liquidazione dei compensi spettanti ai professionisti delegati alle vendite nelle procedure esecutive immobiliari**

\*\*\*

Il Tribunale di Spoleto, il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Spoleto e l'Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Perugia hanno raggiunto il seguente protocollo di intesa 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, comma 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. L'importo previsto dall'art. 2, comma 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% dell'importo del compenso, nonché il rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate (art. 2, comma 4).

Nel caso in cui le attività di cui alle prime tre fasi riguardino più lotti, in presenza di giusti motivi, l'art. 2, comma 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% (art. 2, comma 3).

Tuttavia, l'ammontare complessivo del compenso e delle spese generali liquidato non può essere in ogni caso superiore al 40% del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione (art. 2, comma 5).

Va poi specificato che, per la terza fase, soltanto la metà del compenso previsto è a carico della massa, mentre l'altra metà è a carico dell'aggiudicatario (art. 2, comma 7).

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 (art. 2, comma 8).

**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 uniformi per individuare i casi in cui la complessità delle attività svolte dal professionista giustifichi l'aumento 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.

Ciò premesso, si espongono di seguito le linee guida adottate a seguito di accordo tra le parti sopra indicate.

\*\*\*

### ***Art. 1 – Liquidazione del compenso a carico della massa in caso di unico lotto***

Nel caso di richiesta di liquidazione relativa a procedure nelle quali sia stato venduto e trasferito un solo lotto, il delegato utilizzerà uno dei due modelli per ciò appositamente previsti e allegati al presente protocollo.

In particolare, utilizzerà il modello A “Richiesta di liquidazione dei compensi e delle spese a carico della massa – monolotto senza aumenti” nel caso in cui non siano richiesti aumenti rispetto ai compensi fissi previsti dal D.M.

Invece, utilizzerà il modello B “Richiesta di liquidazione dei compensi e delle spese a carico della massa – monolotto con aumenti” nel caso in cui chiedi la liquidazione dei propri compensi comprensiva di aumenti sino al 60% (art. 2, comma 3), ovvero, in presenza di più masse passive, chiedi la liquidazione della quarta fase per singole masse.

In particolare, tra gli aumenti sino al 60%, è previsto che, con riferimento alla seconda fase (vendita), possono essere richieste le seguenti maggiorazioni:

- a) per 3 tentativi di vendita: 20%;
- b) per 4 tentativi di vendita: 25%;
- c) per 5 tentativi di vendita: 30%;
- d) per 6 tentativi di vendita: 35%;
- e) per 7 tentativi di vendita: 40%;
- f) per 8 tentativi di vendita: 45%;
- g) per 9 tentativi di vendita: 50%;
- h) per 10 tentativi di vendita: 55%;
- i) per 11 o più tentativi di vendita: 60%.

Non sono previste maggiorazioni *ex art. 2, comma 3*, in relazione alle altre fasi.

#### ***Art. 2 – Liquidazione del compenso a carico della massa in caso di più lotti***

Nel caso di richiesta di liquidazione relativa a procedure nelle quali siano stati venduti e trasferiti più lotti, il delegato utilizzerà il modello C “Richiesta di liquidazione dei compensi e delle spese a carico della massa – plurilotto” appositamente previsto e allegato al presente protocollo.

In esso possono essere richieste le maggiorazioni sino al 60% (art. 2, comma 3), la liquidazione per lotti invece che per singolo lotto con riferimento alla prime tre fasi ovvero, in presenza di più masse passive, la liquidazione della quarta fase per singole masse, secondo le modalità che seguono.

##### PRIMA FASE

La liquidazione dei compensi relativi alla prima fase (studio) potrà essere richiesta separatamente per ogni singolo lotto, con riferimento a tutti i lotti il cui prezzo di aggiudicazione sia di almeno euro 20.000,00.

Per i lotti aventi prezzo di aggiudicazione inferiore, si procederà ad “accorpare” i lotti secondo la seguente metodologia:

- si porranno tutti i lotti in ordine di prezzo di aggiudicazione crescente (dal più basso al più alto);
- si accorperà il lotto avente prezzo di aggiudicazione più basso a quello immediatamente successivo: nel caso in cui la somma dei prezzi di aggiudicazione sia di almeno euro 20.000,00, essi verranno liquidati in maniera tra loro congiunta, come se fossero un singolo lotto (da liquidarsi separatamente rispetto agli altri lotti, ulteriori ai due accorpati); nel caso, invece, in cui la somma dei prezzi di aggiudicazione sia inferiore ad euro 20.000,00, si accorperanno al lotto immediatamente successivo;

- non si accorperanno mai più di tre lotti, per cui a seguito di un secondo accorpamento i tre lotti verranno liquidati in maniera tra loro congiunta, come se fossero un singolo lotto (da liquidarsi separatamente rispetto agli altri lotti, ulteriori ai tre accorpati);
- per eventuali altri lotti residui (cioè non accorpati) aventi prezzo di aggiudicazione inferiore ad euro 20.000,00, si procederà all'accorpamento del lotto avente prezzo di aggiudicazione più basso al lotto immediatamente successivo, ed eventualmente a un secondo accorpamento con un terzo lotto, secondo la procedura già descritta nei due punti precedenti;
- così si proseguirà fintantoché non residueranno più lotti residui aventi prezzo di aggiudicazione inferiore ad euro 20.000,00.

#### SECONDA FASE

La seconda fase (vendita) non potrà essere liquidata separatamente per ogni singolo lotto, ma dovrà essere richiesta unitariamente, per un valore complessivo derivante dalla somma algebrica dei rispettivi prezzi di aggiudicazione.

Il compenso determinato in base allo scaglione di competenza di tale valore complessivo potrà essere tuttavia aumentato sino al 60% in presenza di plurimi tentativi di vendita, secondo la tabella più sopra indicata all'art. 1, punti da a) a i).

Va precisato che il numero dei tentativi di vendita deve essere conteggiato in base al numero delle diverse udienze di vendita effettivamente tenutesi davanti al delegato (cioè il numero di volte in cui la procedura "va in sala aste"), indipendentemente da quali e quanti lotti erano posti in vendita per ogni singolo tentativo.

#### TERZA FASE

La terza fase (trasferimento) – per la quota della metà a carico della massa – potrà essere sempre separatamente liquidata per ciascuno dei lotti trasferiti (così anche nel caso in cui più lotti vengano trasferiti con un medesimo decreto di trasferimento).

#### QUARTA FASE

La quarta fase (distributiva) potrà essere liquidata, in presenza di più masse passive, separatamente per ogni singola massa.

Si ha pluralità di masse passive quando – in ragione della diversa originaria titolarità da parte di differenti esecutati dei beni venduti, ovvero in ragione della presenza di particolari garanzie (es. ipoteche) su alcuni beni e non su altri – occorra redigere il piano di riparto distinguendo più masse da distribuire, differenziate perché rispetto ad esse concorrono creditori diversi, ovvero anche i medesimi creditori ma con ordine di preferenza differente.

In tale caso, lo scaglione di competenza della singola massa sarà determinato dalla somma dei prezzi di aggiudicazione dei beni venduti, a tale massa riferibili.

### ***Art. 3 – Liquidazione del compenso a carico dell’aggiudicatario/assegnatario***

La liquidazione dei compensi a carico dell’aggiudicatario sarà richiesta utilizzando il modello D “Richiesta di liquidazione compensi e spese a carico dell’aggiudicatario/assegnatario” appositamente previsto e allegato al presente protocollo. Ogni richiesta di liquidazione completa dovrà quindi essere avanzata con la combinazione di due modelli (A+D ovvero B+D ovvero C+D) da presentare congiuntamente.

Nel merito dei compensi a carico dell’aggiudicatario, la metà della terza fase (trasferimento) a carico dell’aggiudicatario, in presenza di più lotti, è sempre dovuta per ciascun lotto, anche per l’ipotesi in cui lo stesso soggetto offerente sia riuscito ad aggiudicarsi due o più lotti.

Oltre a tali compensi, sono dovute le relative spese generali sempre per ciascun lotto, oltre che le spese effettivamente sostenute per l’esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale (art. 2, comma 7).

Poiché, per prassi del circondario, confermata da alcune circolari del Tribunale, i costi relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell’aggiudicatario (salvo che quest’ultimo abbia chiesto di non procedersi alle cancellazioni in sede di procedura, riservandosi con ciò eventualmente di procedere separatamente ad eseguirle, tenuto conto del fatto che comunque sempre le cancellazioni sono tutte ordinate nel decreto di trasferimento), l’attività del delegato relativa all’esecuzione delle cancellazioni rientra nella quota sopra definita del suo compenso a carico dell’aggiudicatario.

In caso di un numero elevato di formalità da cancellare, il compenso del delegato a carico dell’aggiudicatario – relativo al lotto per il quale tali cancellazioni sono state eseguite – è oggetto delle seguenti maggiorazioni (ai sensi dell’art. 2, comma 7, ult. periodo):

- a) per un numero di cancellazioni pari a 3, il compenso è aumentato del 20%;
- b) per un numero di cancellazioni pari a 4, il compenso è aumentato del 30%;
- c) per un numero di cancellazioni pari a 5, il compenso è aumentato del 40%;
- d) per un numero di cancellazioni pari a 6, il compenso è aumentato del 50%;
- e) per un numero di cancellazioni pari o superiore a 7, il compenso è aumentato del 60%.

Nel caso in cui siano venduti più lotti, e più di uno abbia un elevato numero di formalità da cancellare, le descritte maggiorazioni si applicheranno in relazione a tutti i lotti per i quali ricorrono i relativi presupposti, calcolando in relazione a ciascuno la percentuale di aumento corrispondente al numero di cancellazioni eseguito con riferimento a quello specifico lotto.

Quanto indicato nel presente articolo vale anche nell’ipotesi in cui il bene non sia stato aggiudicato ma assegnato a uno dei creditori: in tal caso, il compenso a carico dell’aggiudicatario come sopra definito, compresi i relativi aumenti, sarà da considerarsi a carico dell’assegnatario del lotto in questione.

#### ***Art. 4 – Liquidazione del compenso in caso di chiusura anticipata della procedura***

Per l'ipotesi in cui la procedura venga chiusa anticipatamente, il compenso del delegato ricomprenderà soltanto le fasi riguardanti attività effettivamente compiute al momento in cui il giudice pronuncerà l'estinzione.

In tal senso, è sufficiente che siano stati compiuti anche solo alcuni atti propri della fase in corso per determinare la maturazione del diritto al compenso per l'intero in relazione a tale fase.

Per individuare più esattamente il momento in cui vi è transizione tra una fase e la successiva – momento quindi decorso il quale matura il diritto al compenso in relazione a quest'ultima – va precisato che:

- la prima fase ha inizio al momento del deposito dell'accettazione dell'incarico;
- la seconda fase ha inizio al momento della trasmissione a IVG del primo avviso di vendita, ai fini della pubblicazione sul PVP e degli altri adempimenti pubblicitari;
- la terza fase ha inizio, per ogni lotto, nel momento in cui lo stesso viene definitivamente aggiudicato (fa eccezione il caso in cui vi sia decadenza dell'aggiudicatario per mancato versamento del saldo prezzo e ripresa delle vendite: in tal caso, ove sia poi pronunciata estinzione, il compenso per la terza fase non è dovuto);
- non è necessario individuare il momento di transito tra la terza e la quarta fase giacché anche in ipotesi di chiusura anticipata con riferimento ai lotti aggiudicati (e quindi trasferiti ai sensi dell'art. 187 *bis* disp. att. c.p.c.) deve sempre comunque compiersi l'attività di riparto, dando quindi luogo al relativo compenso.

Va precisato che, in caso di chiusura anticipata della procedura prima dell'aggiudicazione, il riferimento al "prezzo di aggiudicazione" ai fini della determinazione dello scaglione di riferimento, nonché ad ogni altro fine volto alla determinazione del compenso del delegato (ad es., nella determinazione del superamento o meno della soglia di euro 20.000,00 di cui all'art. 2 di questo protocollo, nella sezione riguardante la "prima fase") deve intendersi riferito all'ultimo prezzo di vendita; in mancanza, deve intendersi riferito al valore di stima.

#### ***Art. 5 – Liquidazione del compenso in caso di progetti di distribuzione parziali***

Nell'ipotesi in cui siano predisposti uno o più progetti di distribuzione parziali, relativi ai lotti già aggiudicati nelle more dello svolgimento di ulteriori vendite in relazione ad altri lotti, la liquidazione avverrà come segue.

Nell'occasione del primo progetto di distribuzione parziale, il delegato presenterà una richiesta di liquidazione relativa ai soli lotti oggetto di distribuzione (e dunque secondo i modelli A o B in caso di progetto relativo a un solo lotto, ovvero secondo il modello C in caso di progetto relativo a più lotti), parametrando la propria richiesta come se non avesse altri lotti da vendere.

Per i successivi (eventuali) progetti di distribuzione parziali, nonché per il progetto di distribuzione finale, il delegato presenterà la propria richiesta sempre utilizzando il modello C.

In esso, inserirà sia i lotti ancora da liquidare, sia quelli già liquidati, come se non fosse già stato in precedenza liquidato, ai fini del calcolo del compenso *complessivo* che richiede in relazione a *tutta* l'attività compiuta fino a quel momento.

Dopodiché, inserirà in apposita sezione l'entità del compenso per il quale è già stato in precedenza liquidato, calcolando così l'ulteriore compenso ancora da avere *sottraendo* al compenso che richiede per l'attività compiuta fino a quel momento quello/i già in precedenza liquidati e percepiti.

Va precisato come in tali progetti di distribuzione successivi al primo, con specifico riferimento alla quarta fase, nel calcolo del compenso complessivo potranno conteggiarsi come masse da liquidarsi separatamente non solo le plurime masse passive di cui all'art. 2 di questo protocollo (sezione riguardante la "quarta fase") ma anche e comunque le masse che sono effettivamente state oggetto di piani di riparto differenti (anche se non erano masse passive diverse, giacché comunque la redazione di più piani di riparto ha comportato la duplicazione/triplicazione/quadruplicazione ecc. dell'attività di fase).

#### ***Art. 6 – Clausola di chiusura***

Il presente protocollo fa salva, in casi particolari, la discrezionalità del giudice nell'utilizzare quali criteri di commisurazione del compenso anche altri fattori, quali (in maniera esemplificativa ma non esaustiva): inottemperanza del delegato alle direttive del giudice; negligenza e/o imperizia nello svolgimento dell'incarico; ritardi, specie se gravi e ripetuti, nel compimento degli atti propri dell'attività delegata.

#### ***Art. 7 – Entrata in vigore***

Il presente protocollo troverà applicazione del giorno successivo a quello della sua sottoscrizione.

Spoletto, lì 15 maggio 2024

Allegati:

- **modello A** "*Richiesta di liquidazione dei compensi e delle spese a carico della massa – monolotto senza aumenti*";
- **modello B** "*Richiesta di liquidazione dei compensi e delle spese a carico della massa – monolotto con aumenti*";
- **modello C** "*Richiesta di liquidazione dei compensi e delle spese a carico della massa – plurilotto*";
- **modello D** "*Richiesta di liquidazione compensi e spese a carico dell'aggiudicatario / assegnatario*".

Il Presidente del Tribunale di Spoleto

dott. Silvio Magrini Alunno

Per accettazione, il Giudice delle esecuzioni immobiliari

dott. Alberto Cappellini

Il Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Spoleto

avv. Pietro Morichelli

Il Presidente dell'Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Perugia

dott. Enrico Guarducci

Numero procedura: \*\*\*  
Professionista delegato: \*\*\*

**Richiesta di liquidazione dei compensi e delle spese a carico della massa**

**MODELLO (A)**  
monolotto senza aumenti

Visto il D.M. 15.10.2015, n. 227, contenente il regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione;

Visto il Protocollo di intesa avente per oggetto "Linee guida in materia di liquidazione dei compensi spettanti ai professionisti delegati alle vendite nelle procedure esecutive immobiliari" stipulato tra il Tribunale di Spoleto, il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Spoleto e l'Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Perugia;

il sottoscritto chiede la liquidazione intestata secondo il prospetto che segue.

**Lotto di riferimento:** lotto unico / lotto n. \* [in caso di riparto parziale]

**Data di aggiudicazione:** \*\*\*

**Prezzo di aggiudicazione:** \*\*\* [ovvero sostituire con "Ultimo prezzo di vendita (art. 2 comma 8 D.M. n. 227/2015)" in presenza di estinzione anticipata; in mancanza anche di tentativi di vendita, sostituire con "Prezzo di stima (art. 2 comma 8 D.M. n. 227/2015)"]

**COMPENSI**

PRIMA FASE (studio)	€ 1.000,00 / 1.500,00 / 2.000,00
SECONDA FASE (vendita)	€ 1.000,00 / 1.500,00 / 2.000,00
TERZA FASE (trasferimento)	€ 500,00 / 750,00 / 1.000,00
QUARTA FASE (distribuzione)	€ 1.000,00 / 1.500,00 / 2.000,00

---

**Totale** € \*\*\*

rimborso forfettario spese generali 10% € \*\*\*

IVA (\*\*\*%) € \*\*\*

Cassa professionale (\*\*\*%) € \*\*\*

---

**Totale compensi** € \*\*\*

**SPESE**

\*\*\* € \*\*\*

\*\*\* € \*\*\*

---

**Totale spese** € \*\*\*

**TOTALE DA LIQUIDARE** € \*\*\*

acconto liquidato in data [data provvedimento liq. acconto] - € \*\*\*

**DA AVERE** € \*\*\*

*Dichiara che l'ammontare complessivo del compenso e delle spese generali di cui è richiesta la liquidazione a norma dell'art. 2, D.M. n. 227/2015, non è superiore al 40% del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione (art. 2, comma 5, D.M. n. 227/2015).*

Spoletto, lì \*\*\*\*

Il professionista delegato / La professionista delegata

\*\*\*

Numero procedura: \*\*\*  
Professionista delegato: \*\*\*

## **Richiesta di liquidazione dei compensi e delle spese a carico della massa**

### **MODELLO (B)** monolotto con aumenti

Visto il D.M. 15.10.2015, n. 227, contenente il regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione;

Visto il Protocollo di intesa avente per oggetto "Linee guida in materia di liquidazione dei compensi spettanti ai professionisti delegati alle vendite nelle procedure esecutive immobiliari" stipulato tra il Tribunale di Spoleto, il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Spoleto e l'Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Perugia;

il sottoscritto chiede la liquidazione intestata secondo il prospetto che segue.

**Lotto di riferimento:** lotto unico / lotto n. \* [in caso di riparto parziale]

**Data di aggiudicazione:** \*\*\*

**Prezzo di aggiudicazione:** \*\*\* [ovvero sostituire con "Ultimo prezzo di vendita (art. 2 comma 8 D.M. n. 227/2015)" in presenza di estinzione anticipata; in mancanza anche di tentativi di vendita, sostituire con "Prezzo di stima (art. 2 comma 8 D.M. n. 227/2015)"]

### **COMPENSI**

PRIMA FASE (studio)	€ 1.000,00 / 1.500,00 / 2.000,00
SECONDA FASE (vendita)	€ 1.000,00 / 1.500,00 / 2.000,00
numero di tentativi di vendita: ***	
percentuale aumento: ***%	
→ relativo aumento	€ ***
TERZA FASE (trasferimento)	€ 500,00 / 750,00 / 1.000,00
QUARTA FASE (distribuzione)	€ 1.000,00 / 1.500,00 / 2.000,00
[o]	
QUARTA FASE (distribuzione)	
numero di masse passive: *** <sup>1</sup>	
valore massa n. 1 (inserire valore massa)	
→ relativo compenso	€ 1.000,00 / 1.500,00 / 2.000,00
valore massa n. 2 (inserire valore massa)	
→ relativo compenso	€ 1.000,00 / 1.500,00 / 2.000,00
<hr/>	
<b>Totale</b>	<b>€ ***</b>

<sup>1</sup> [inserire breve spiegazione del perché]

rimborso forfettario spese generali 10%	€ ***
IVA (***%)	€ ***
Cassa professionale (***%)	€ ***

---

<b>Totale compensi</b>	€ ***
------------------------	-------

**SPESE**

***	€ ***
***	€ ***

---

<b>Totale spese</b>	€ ***
---------------------	-------

<b><u>TOTALE DA LIQUIDARE</u></b>	€ ***
-----------------------------------	-------

acconto liquidato in data [data provvedimento liq. acconto]	- € ***
---	---------

<b><u>DA AVERE</u></b>	€ ***
------------------------	-------

*Dichiara che l'ammontare complessivo del compenso e delle spese generali di cui è richiesta la liquidazione a norma dell'art. 2, D.M. n. 227/2015, non è superiore al 40% del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione (art. 2, comma 5, D.M. n. 227/2015).*

Spoletto, lì \*\*\*\*

Il professionista delegato / La professionista delegata

\*\*\*

Numero procedura: \*\*\*  
Professionista delegato: \*\*\*

## **Richiesta di liquidazione dei compensi e delle spese a carico della massa**

### **MODELLO (C)** plurilotto

Visto il D.M. 15.10.2015, n. 227, contenente il regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione;

Visto il Protocollo di intesa avente per oggetto "Linee guida in materia di liquidazione dei compensi spettanti ai professionisti delegati alle vendite nelle procedure esecutive immobiliari" stipulato tra il Tribunale di Spoleto, il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Spoleto e l'Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Perugia;

il sottoscritto chiede la liquidazione intestata secondo il prospetto che segue.

**Lotti di riferimento:** \*\*\* [inserire anche quelli eventualmente già oggetto di precedente liquidazione parziale]

**Lotti già oggetto di precedente liquidazione parziale:** liquidazione del \*\*\* (lotti nn. \*\*\*); liquidazione del \*\*\* (lotti nn. \*\*\*) [eliminare tutta la riga nel caso in cui si tratti della prima richiesta di liquidazione]

**Date e prezzi di aggiudicazione:** [ovvero sostituire con "Ultimo prezzo di vendita (art. 2 comma 8 D.M. n. 227/2015)" in presenza di estinzione anticipata; in mancanza anche di tentativi di vendita, sostituire con "Prezzo di stima (art. 2 comma 8 D.M. n. 227/2015)"]

Lotto n. \*\*\* → aggiudicato il \*\*\*, al prezzo di € \*\*\*

Lotto n. \*\*\* → aggiudicato il \*\*\*, al prezzo di € \*\*\*

Lotto n. \*\*\* → aggiudicato il \*\*\*, al prezzo di € \*\*\*

[...]

## **COMPENSI**

PRIMA FASE (studio)

Lotti accorpatisi nn. \*\*\*<sup>1</sup> (valore complessivo post accorpamento: \*\*\*)

→ € 1.000,00 / 1.500,00 / 2.000,00

Lotti accorpatisi nn. \*\*\* (valore complessivo post accorpamento: \*\*\*)

→ € 1.000,00 / 1.500,00 / 2.000,00

Lotti accorpatisi nn. \*\*\* (valore complessivo post accorpamento: \*\*\*)

→ € 1.000,00 / 1.500,00 / 2.000,00

---

<sup>1</sup> [inserire spiegazione sulle modalità di accorpamento in base all'art. 2 della Convenzione in materia; in particolare, riepilogare i numeri e i prezzi di aggiudicazione di tutti i lotti sottosoglia (sotto i 20.000 euro); descrivere la formazione del primo accorpamento e degli eventuali accorpamenti successivi]

Lotto n. \*\*\* (valore aggiudicazione [reinsierirlo; solo per valori superiori ad € 20.000])  
 → € 1.000,00 / 1.500,00 / 2.000,00  
 Lotto n. \*\*\* (valore aggiudicazione [reinsierirlo; solo per valori superiori ad € 20.000])  
 → € 1.000,00 / 1.500,00 / 2.000,00  
 Lotto n. \*\*\* (valore aggiudicazione [reinsierirlo; solo per valori superiori ad € 20.000])  
 → € 1.000,00 / 1.500,00 / 2.000,00  
 [...]

#### SECONDA FASE (vendita)

Valore complessivo lotti: € \*\*\*\*\* [somma algebrica del valore di tutti i lotti]  
 → relativo compenso € 1.000,00 / 1.500,00 / 2.000,00  
 numero complessivo di tentativi di vendita: \*\*\*  
 percentuale aumento: \*\*\*%  
 → relativo aumento € \*\*\*

#### TERZA FASE (trasferimento)

Lotto n. \*\*\* (valore aggiudicazione [reinsierirlo])  
 → € 500,00 / 750,00 / 1.000,00  
 Lotto n. \*\*\* (valore aggiudicazione [reinsierirlo])  
 → € 500,00 / 750,00 / 1.000,00  
 Lotto n. \*\*\* (valore aggiudicazione [reinsierirlo])  
 → € 500,00 / 750,00 / 1.000,00  
 [...]

#### QUARTA FASE (distribuzione)

Valore complessivo lotti: € \*\*\*\*\* [somma algebrica del valore di tutti i lotti]  
 → relativo compenso € 1.000,00 / 1.500,00 / 2.000,00

[o]

#### QUARTA FASE (distribuzione)

numero di masse: \*\*\*<sup>2</sup>  
 valore massa n. 1 (inserire valore massa)  
 → relativo compenso € 1.000,00 / 1.500,00 / 2.000,00  
 valore massa n. 2 (inserire valore massa)  
 → relativo compenso € 1.000,00 / 1.500,00 / 2.000,00  
 [...]

---

#### Totale

€ \*\*\*

rimborso forfettario spese generali 10%

€ \*\*\*

IVA (\*\*\*%)

€ \*\*\*

---

<sup>2</sup> [inserire breve spiegazione del perché; da ricordare che possono essere considerate masse distinte non solo le plurime masse passive, come meglio specificato nell'art. 5 della Convenzione, ma anche le masse già oggetto di separati riparti parziali]

Cassa professionale (\*\*\*) € \*\*\*

---

**Totale compensi** € \*\*\*

**SPESE**

\*\*\* € \*\*\*

\*\*\* € \*\*\*

---

**Totale spese** € \*\*\*

**TOTALE DA LIQUIDARE** € \*\*\*

acconto liquidato in data [data provvedimento liq. acconto] - € \*\*\*

compensi e spese già liquidati con provvedimento del \*\*\*,  
in occasione del riparto relativo ai lotti \*\*\*,  
→ - € \*\*\*

compensi e spese già liquidati con provvedimento del \*\*\*,  
in occasione del riparto relativo ai lotti \*\*\*,  
→ - € \*\*\*

[...]

**DA AVERE** € \*\*\*

*Dichiara che l'ammontare complessivo del compenso e delle spese generali di cui è richiesta la liquidazione a norma dell'art. 2, D.M. n. 227/2015, non è superiore al 40% del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione (art. 2, comma 5, D.M. n. 227/2015).*

Spoletto, lì \*\*\*\*

Il professionista delegato / La professionista delegata

\*\*\*

Numero procedura: \*\*\*  
Professionista delegato: \*\*\*

**Richiesta di liquidazione dei compensi e delle spese a carico dell'aggiudicatario/assegnatario**

**MODELLO (D)**

Visto il D.M. 15.10.2015, n. 227, contenente il regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione;

Visto il Protocollo di intesa avente per oggetto "Linee guida in materia di liquidazione dei compensi spettanti ai professionisti delegati alle vendite nelle procedure esecutive immobiliari" stipulato tra il Tribunale di Spoleto, il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Spoleto e l'Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Perugia;

il sottoscritto chiede la liquidazione intestata secondo il prospetto che segue.

**Lotti di riferimento:** \*\*\* [inserire, anche nel caso in cui ci sia già stata una o più liquidazioni parziali, SOLTANTO i lotti interessati dalla presente richiesta (diversamente da quanto occorre fare nel modello C)]

**Date e prezzi di aggiudicazione; soggetto aggiudicatario/assegnatario:**

Lotto n. \*\*\* → aggiudicato il \*\*\*, al prezzo di € \*\*\*

Aggiudicatario: \*\*\*

Lotto n. \*\*\* → aggiudicato il \*\*\*, al prezzo di € \*\*\*

Aggiudicatario: \*\*\*

Lotto n. \*\*\* → aggiudicato il \*\*\*, al prezzo di € \*\*\*

Aggiudicatario: \*\*\*

[...]

**LOTTO n. \*\*\* (a carico di \*\*\*)**

**COMPENSI**

TERZA FASE (trasferimento) € 500,00 / 750,00 / 1.000,00

numero di cancellazioni eseguite: \*\*\*

percentuale aumento: \*\*\*%

→ relativo aumento

€ \*\*\*

rimborso forfettario spese generali 10%

€ \*\*\*

IVA (\*\*\*%)

€ \*\*\*

Cassa professionale (\*\*\*%)

€ \*\*\*

---

**Totale compensi**

€ \*\*\*

**SPESE**

\*\*\* € \*\*\*  
\*\*\* € \*\*\*

---

**Totale spese** € \*\*\*

\*\*\*\*\*

**LOTTO n. \*\*\* (a carico di \*\*\*)**

**COMPENSI**

TERZA FASE (trasferimento) € 500,00 / 750,00 / 1.000,00  
numero di cancellazioni eseguite: \*\*\*  
percentuale aumento: \*\*\*%  
→ relativo aumento € \*\*\*  
rimborso forfettario spese generali 10% € \*\*\*  
IVA (\*\*\*%) € \*\*\*  
Cassa professionale (\*\*\*%) € \*\*\*

---

**Totale compensi** € \*\*\*

**SPESE**

\*\*\* € \*\*\*  
\*\*\* € \*\*\*

---

**Totale spese** € \*\*\*

\*\*\*\*\*

**LOTTO n. \*\*\* (a carico di \*\*\*)**

**COMPENSI**

TERZA FASE (trasferimento) € 500,00 / 750,00 / 1.000,00  
numero di cancellazioni eseguite: \*\*\*  
percentuale aumento: \*\*\*%  
→ relativo aumento € \*\*\*  
rimborso forfettario spese generali 10% € \*\*\*  
IVA (\*\*\*%) € \*\*\*  
Cassa professionale (\*\*\*%) € \*\*\*

---

**Totale compensi** € \*\*\*

**SPESE**

\*\*\* € \*\*\*

\*\*\*

€ \*\*\*

---

**Totale spese**

€ \*\*\*

[...]

*Dichiara che l'ammontare complessivo del compenso e delle spese generali di cui è richiesta la liquidazione a norma dell'art. 2, D.M. n. 227/2015, non è superiore al 40% del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione (art. 2, comma 5, D.M. n. 227/2015).*

Spoletto, lì \*\*\*\*

Il professionista delegato / La professionista delegata

\*\*\*