



V^o 20.2.26
18
IL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE
dott.ssa Cristina Corti

TRIBUNALE ORDINARIO di REGGIO EMILIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: istruzioni ai professionisti delegati in ordine alle modalità di predisposizione delle istanze per la liquidazione del compenso, ai sensi del D.M. n. 227 del 2015

Il Giudice delle esecuzioni, ritenuta la necessità di determinare criteri oggettivi ed uniformi per la liquidazione dei compensi dei professionisti delegati, dispone quanto segue.

1. AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti istruzioni si applicano dalla data di adozione della presente circolare, indipendentemente dalla data di conferimento dell'incarico, alle istanze di liquidazione concernenti l'attività di tutti i professionisti delegati in tutte le procedure espropriative immobiliari e nelle divisioni endoesecutive.

2. CRITERI GENERALI

L'istanza di liquidazione deve essere redatta in conformità alle disposizioni di cui al D.M. n. 227 del 2015 e depositata dopo la predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.

Si intendono:

- **per fase di studio e preparatoria:** la fase comprendente l'attività posta in essere dal professionista tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita (ivi compresa tale ultima attività);
- **per fase di vendita:** la fase comprendente l'attività posta in essere dal professionista successivamente alla redazione dell'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione. In particolare, la fase comprende comunicazione e notificazione alle parti dell'avviso di vendita e tutta l'attività successiva posta in essere sino al momento dell'aggiudicazione;

Ghile

- **per fase di trasferimento:** la fase comprendente l'attività posta in essere successivamente all'aggiudicazione e sino alla pronuncia del decreto di trasferimento, ivi compresa tale ultima attività. La fase comprende l'attività di ricezione del versamento delle somme dovute a titolo di prezzo e spese, di predisposizione della minuta del decreto di trasferimento, di registrazione, esecuzione e voltura catastale del decreto di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

- **per fase di distribuzione:** la fase comprendente l'attività di assegnazione delle somme ricavate dalla vendita e di formazione del progetto di distribuzione (ivi compresa l'esecuzione del progetto).

Tenuto conto della complessità delle attività svolte, il giudice dell'esecuzione può aumentare l'ammontare del compenso liquidato a norma del comma 1 dell'art. 2 del cit. D.M. in misura non superiore al 60% oppure ridurlo in misura non superiore al 25%.

In ogni caso, l'ammontare complessivo del compenso e delle spese generali liquidato non può essere superiore al 40% del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione.

3. LIQUIDAZIONE in caso di VENDITA/ASSEGNAZIONE DI LOTTO UNICO

(prezzo/valore uguale o inferiore ad € 100.000,00; superiore ad € 100.000,00 e inferiore ad € 500.000,00; superiore ad € 500.000,00).

Il professionista deve indicare - in via tendenziale e salvi i criteri speciali di seguito riportati - il VALORE MEDIO previsto per ciascuna delle fasi sopra indicate (€ 1.000,00; € 1.500,00; € 2.000,00).

L'istanza di liquidazione deve contenere l'indicazione separata delle singole fasi svolte, dell'importo richiesto per ciascuna delle fasi e delle ragioni a sostegno di aumento o riduzione applicati.

N.B. Per la fase di trasferimento, la quota del compenso deve essere ripartita nei seguenti termini: • 50% della quota di compenso a carico della procedura (oltre relative spese generali); • 50% della quota di compenso a carico dell'aggiudicatario (oltre relative spese generali).

4. LIQUIDAZIONE in caso di VENDITA/ASSEGNAZIONE DI PIÙ LOTTI

Nel caso la vendita e/o l'assegnazione abbiano ad oggetto PLURIMI LOTTI, il professionista delegato proceda come segue in relazione a ciascuna delle fasi sopra indicate.

a. Fase di studio e preparatoria.

Se l'attività di studio della certificazione ex art. 567 c.p.c. è stata unica, il professionista deve richiedere UNA SOLA VOLTA la quota di compenso per tale fase; può determinare in tal caso lo scaglione di riferimento SOMMANDO il valore complessivo dei lotti, chiedendo l'aumento in ragione del numero di lotti o della complessità dell'attività svolta.

Se l'attività di studio della certificazione ex art. 567 c.p.c. è stata svolta in più fasi, il professionista può richiedere la quota di compenso per tale fase SEPARATAMENTE per ciascun lotto, determinando lo scaglione di riferimento per ciascun lotto.

b. Fase di vendita.

Se le vendite si sono svolte tutte insieme, il professionista deve richiedere UNA SOLA VOLTA la quota di compenso per tale fase, determinando lo scaglione di riferimento SOMMANDO il valore complessivo dei lotti.

Diversamente, il professionista può richiedere la quota di compenso per tale fase SEPARATAMENTE per ciascun lotto, determinando lo scaglione di riferimento per ciascun lotto.

c. Fase di trasferimento.

Il professionista deve richiedere la voce di compenso per tale fase SEPARATAMENTE per ciascun lotto. In tal caso, la determinazione dello scaglione di riferimento deve essere effettuata SEPARATAMENTE per ciascun lotto.

d. Fase distributiva.

Il professionista deve richiedere UNA SOLA VOLTA la quota di compenso per tale fase, determinando lo scaglione di riferimento SOMMANDO il valore complessivo dei lotti, salvo il caso della pluralità di masse (sub par. n. 6).

+++

Resta ferma la possibilità di liquidare separatamente ciascuna fase per ogni singolo lotto qualora ricorrano giusti motivi, che il delegato dovrà illustrare.

5. MAGGIORAZIONI

a. Fase di controllo.



Si possono indicare le voci per eventuali maggiorazioni. Ad esempio:

- Richiesta di modifica/integrazione perizia;
- nuova trascrizione pignoramento;
- particolare complessità del controllo della documentazione ipocatastale;
- ricerche e approfondimenti per avviso di vendita;
- trascrizione accettazione eredità;
- istanze varie.

In presenza di una voce, la maggiorazione sarà del 20-30%; in presenza di più voci, la maggiorazione sarà del 40%.

b. Fase di trasferimento,

Si possono indicare le voci per eventuali maggiorazioni, come segue:

- attività di repertorizzazione;
- ordine di liberazione;
- cancellazioni/restrizioni ipotecarie (da 4 in poi);
- liquidazione imposte di particolare complessità;
- denuncia alla Soprintendenza;
- denuncia di successione;
- trascrizione accettazione tacita di eredità;
- iscrizione ipoteca su bene altrui;
- attività fiscale in sostituzione dell'esecutato.

In presenza di una voce, la maggiorazione sarà del 30%; in presenza di più voci, la maggiorazione sarà del 40%.

6. DEL COMPENSO NELLA FASE DI DISTRIBUZIONE.

Il compenso è determinato come segue:

- in via ordinaria, pari al valore medio;
- con aumento del 25% nel caso di distribuzione effettiva delle somme ricavate ad ALMENO 3 CREDITORI;
- con aumento del 40% nel caso di formazione di ALMENO DUE MASSE;
- con aumento del 60% nel caso di distribuzione effettiva ad ALMENO 5 CREDITORI.

Quando la distribuzione riguarda somme riferibili a più debitori, ovvero sia quando vi siano masse effettivamente autonome (diversa titolarità originaria dei beni oppure garanzie reali differenziate che impongano graduazioni distinte), rivelandosi la graduazione complicata, si può richiedere la liquidazione

Chle

separata in ragione dell'importo delle masse, ai sensi dell'art. 2, comma 2 D.M.

In caso di **riparti parziali**, il delegato deve chiedere la liquidazione limitatamente ai lotti oggetto del riparto parziale, parametrando l'istanza di liquidazione al prezzo dei lotti oggetto del riparto parziale.

Nei successivi progetti parziali e nel progetto finale, invece, il delegato ricalcolerà il compenso complessivo per tutta l'attività svolta fino a quel momento (considerando anche i lotti già oggetto di precedente liquidazione), per poi detrarre quanto già liquidato, così da ottenere solo il residuo ancora dovuto.

7. LIQUIDAZIONE IN CASO DI CHIUSURA ANTICIPATA.

Il professionista deve richiedere il compenso per le sole fasi svolte. Se una fase è stata svolta parzialmente, sarà richiesto compenso ridotto percentualmente.

Qualora la procedura si chiuda dopo l'incarico per la verifica della documentazione ipocatastale e prima dell'ordinanza di vendita, il professionista richiederà compenso per la fase 1 ridotto del 50%, salvo motivate esigenze.

Qualora la procedura si chiuda prima della redazione della relazione di stima, il delegato farà riferimento al valore medio del primo scaglione relativo alla fase 1 (euro 1.000).

Si comunichi al Presidente del Tribunale, agli Ordini professionali, a IVG, all'Associazione notarile e all'Associazione De.Cu.Re.

Si pubblichi sul sito web del Tribunale, nella sezione "Istruzioni generali per i delegati delle vendite immobiliari".

Reggio Emilia, 19 febbraio 2026

Il Giudice dell'esecuzione

Carilla Sommariva



