



TRIBUNALE DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI – PROCEDURE CONCORSUALI

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 (in sostituzione della circolare precedente del 16.2.2023).

I Giudici delle esecuzioni e i Giudici delegati alle procedure concorsuali presso il Tribunale di Arezzo, ritenuta la necessità di determinare criteri oggettivi ed uniformi per la liquidazione dei compensi dei professionisti delegati, dispongono quanto segue.

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 dei professionisti delegati in tutte le procedure espropriative immobiliari, nell'ambito dei giudizi di divisione endoesecutivi e nelle procedure concorsuali quando è stata delegata la vendita i sensi dell'art. 107, comma 2, L.F. o dell'art. 216, comma 3, CCII. A quest'ultimo proposito è bene precisare che, qualora il programma di liquidazione preveda la vendita secondo le norme del codice di procedura civile, la vendita dovrà perfezionarsi con decreto di trasferimento e non con atto notarile.

CRITERI GENERALI: l'istanza di liquidazione deve essere redatta in conformità alle disposizioni di cui al D.M. n. 227 del 2015.

In particolare, deve intendersi:

- 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 ed a titolo esemplificativo, tale fase comprende la comunicazione e notificazione alle parti dell'avviso di vendita e tutta l'attività successiva posta in essere in sede di vendita sino al momento dell'aggiudicazione, ivi compresa la ricezione della dichiarazione di nomina in caso di aggiudicazione per persona da nominare);
- per fase di trasferimento: la fase comprendente l'attività posta in essere dal professionista successivamente all'aggiudicazione e sino alla pronuncia del decreto di trasferimento, ivi compresa tale ultima attività e l'attività connessa (in particolare ed a titolo esemplificativo, tale fase comprende l'attività di ricezione del versamento delle somme dovute a titolo di prezzo e per 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 o 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 o ridurre l'ammontare del compenso liquidato a norma del comma 1 in misura non superiore al 60 per cento.

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.

LIQUIDAZIONE in caso di VENDITA/ASSEGNAZIONE DI LOTTO UNICO (prezzo/valore uguale o inferiore ad € 100.000,00; superiore ad € 100.000,00 e pari o 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 (quindi, rispettivamente, € 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 dell'aumento o riduzione applicati.

In particolare:

a) per quanto concerne la voce prevista per la fase di trasferimento, la quota del compenso deve essere ripartita nei seguenti termini, in relazione alle esecuzioni immobiliari:

- 50% della quota di compenso a carico della procedura;
- 50% della quota di compenso a carico del soggetto aggiudicatario;

N.B.: Per ciò che attiene alle procedure concorsuali, il 100% della quota rimane a carico della procedura (ciò perché altrimenti sarebbe necessaria una istanza di liquidazione per ciascun lotto aggiudicato).

b) per quanto concerne la voce prevista per la fase di distribuzione (applicabile alle sole procedure esecutive immobiliari e non anche alle procedure concorsuali), la quota del compenso è determinata come segue:

- in via ordinaria, nella misura intera del valore medio (100%);
- con riduzione del 25% nel caso in cui nella procedura vi sia un UNICO CREDITORE (75% del valore medio);
- con aumento del 25% nel caso di distribuzione effettiva delle somme ricavate ad ALMENO 5 CREDITORI (125% del valore medio);
- con un aumento del 25% nel caso in cui la distribuzione abbia ad oggetto somme riferibili a più debitori, salvo che della ripartizione beneficino creditori comuni.

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 deve procedere come segue in relazione a ciascuna delle fasi sopra indicate.

1. Fase di studio e preparatoria.

Per la fase di studio e preparatoria:

a) se per i lotti esiste la medesima provenienza (e l'attività di studio della certificazione ex art. 567 c.p.c. sia stata conseguentemente identica), il professionista:

Elm

XP

FB

A

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;

può applicare sul valore medio i seguenti aumenti:

- + 25% rispetto al valore medio nel caso in cui il numero di lotti sia superiore a 3 e fino a 6;
- + 50% rispetto al valore medio nel caso in cui il numero di lotti sia superiore a 6;

b) se per i lotti non esiste la medesima provenienza (e l'attività di studio della certificazione ex art. 567 c.p.c. sia stata conseguentemente diversa), il professionista:

può richiedere la quota di compenso per tale fase SEPARATAMENTE per ciascun lotto:

deve determinare lo scaglione di riferimento per ciascun lotto SEPARATAMENTE (ovverosia, senza sommatoria del valore dei beni); deve determinare il compenso nei seguenti termini:

- per il primo lotto: valore medio nella misura intera (100%);
- per i lotti successivi: valore medio con riduzione del 25% (75% del valore medio).

2. Fase di vendita.

Per la fase di vendita, il professionista:

a) deve richiedere SEMPRE UNA SOLA VOLTA la quota di compenso per tale fase;

b) può determinare lo scaglione di riferimento SOMMANDO il valore complessivo dei lotti;

c) può applicare sul valore medio gli aumenti di seguito indicati:

- + 25% rispetto al valore medio nel caso in cui il numero di lotti sia superiore a 3 e fino a 6;
- + 50% rispetto al valore medio nel caso in cui il numero di lotti sia superiore a 6.

3. 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 SEMPRE SEPARATAMENTE per ciascun lotto (ovverosia, senza sommatoria del valore dei beni).

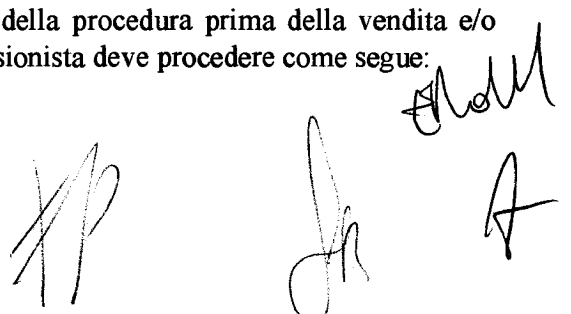
4. Fase distributiva.

Per la fase di distribuzione, il professionista può richiedere la voce di compenso per tale fase SEPARATAMENTE laddove la distribuzione abbia reso necessaria la formazione di plurime masse.

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

LIQUIDAZIONE IN CASO DI CHIUSURA ANTICIPATA.

Nel caso sia intervenuta la CHIUSURA ANTICIPATA della procedura prima della vendita e/o assegnazione (per estinzione e/o improcedibilità), il professionista deve procedere come segue:



a) se la chiusura anticipata della procedura ha avuto luogo PRIMA della pubblicazione dell'avviso di vendita, il professionista deve:

documentare l'attività di studio e preparatoria effettivamente svolta;

indicare espressamente la percentuale di riduzione applicata sul compenso medio;

b) se la chiusura anticipata della procedura ha avuto luogo DOPO la pubblicazione dell'avviso di vendita:

il compenso per la fase di studio e preparatoria è indicato nella misura ordinaria (100% del valore medio);

il compenso per la fase di vendita (FASE n. 2) deve essere indicato con le seguenti riduzioni:

- - 50% in caso di chiusura della procedura PRIMA dell'espletamento del primo tentativo di vendita (50% del valore medio);
- - 25% in caso di chiusura della procedura DOPO l'espletamento del primo tentativo di vendita (che abbia avuto esito negativo) e PRIMA dell'espletamento del successivo tentativo di vendita (75% del valore medio);
- senza riduzione in caso di chiusura della procedura DOPO l'espletamento del secondo tentativo di vendita (100% del valore medio).

ACCONTO SUL COMPENSO (EX ART. 2 n. 6 D.M. 227/15)

L'acconto può essere richiesto dal professionista delegato nella misura di euro 750,00, oltre accessori di legge, al momento della nomina, con il deposito di apposita istanza intitolata "Acconto sul compenso ex art. 2 n. 6 D.M. 227/15".

Nb.: per le procedure esecutive e i giudizi di divisione endo esecutiva le modalità di corresponsione dell'acconto sono disciplinate dall'ordinanza di delega.

Mandano alla Cancelleria Esecuzioni e Procedure Concorsuali per la pubblicazione sul sito del Tribunale di Arezzo, per l'inserimento nella piattaforma Falco e per l'invio all'Ordine degli Avvocati di Arezzo, all'Ordine dei Commercialisti di Arezzo e al Consiglio Notarile del Distretto di Arezzo.

Luca Benini

Andrea M...

[Signature]

Elisabetta...

Depositato in Cancelleria

Arezzo, 30/03/2023
IL FUNZIONARIO SUBSTITUTO
Dott.ssa Francesca Tropea

