



**TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE  
SEZIONE COMMERCIALE**

**esecuzioni immobiliari**

**OGGETTO: criteri di liquidazione del compenso spettante al professionista delegato alla vendita ai sensi del D.M. 227/015 e al custode.**

Il Presidente della Sezione Commerciale dr. Anna Rita Pasca,  
sentiti i magistrati della sezione,

**f o r n i s c e**

ai delegati ed ai custodi le seguenti istruzioni in ordine alle modalità di predisposizione delle istanze per la liquidazione del proprio compenso.

L'art. 2, comma 1 del D.M. 227/15 prevede che il **compenso spettante al professionista delegato** sia liquidato per fasi:

- per tutte le attività comprese fra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita, spetta la somma di euro 1.000,00 (quando il valore di aggiudicazione o il valore di assegnazione sia pari o inferiore ad euro 100.000,00), da aumentarsi ad euro 1.500,00 (quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione sia superiore ad euro 100.000,00 e pari od inferiore ad euro 500.000,00) ed a euro 2.000,00 (quando il prezzo di aggiudicazione sia superiore ad euro 500.000,00);
- per tutte le attività svolte successivamente alla redazione dell'avviso di vendita fino all'aggiudicazione o all'assegnazione, spetta la somma di euro 1.000,00 (quando il valore di aggiudicazione o il valore di assegnazione sia pari o inferiore ad euro 100.000,00), da aumentarsi ad euro 1.500,00 (quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione sia superiore ad euro 100.000,00 e pari od inferiore ad euro 500.000,00) ed a euro 2.000,00 (quando il prezzo di aggiudicazione sia superiore ad euro 500.000,00);
- per tutte le attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà, spetta la somma di euro 1.000,00 (quando il valore di aggiudicazione o il valore di assegnazione sia pari o inferiore ad euro 100.000,00), da aumentarsi ad euro 1.500,00 (quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione sia superiore ad euro 100.000,00 e pari od inferiore ad euro 500.000,00) ed a euro 2.000,00 (quando il prezzo di aggiudicazione sia superiore ad euro 500.000,00); Per tale fase la quota del compenso deve essere ripartita per il 50% a carico della procedura e per l'altro 50% a carico del soggetto aggiudicatario/assegnatario.
- per tutte le attività svolte nel corso della fase di distribuzione della somma ricavata, spetta la somma di euro 1.000,00 (quando il valore di aggiudicazione o il valore di assegnazione sia pari o inferiore ad euro 100.000,00), da aumentarsi ad euro 1.500,00 (quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione sia superiore ad euro 100.000,00 e pari od inferiore

ad euro 500.000,00) ed a euro 2.000,00 (quando il prezzo di aggiudicazione sia superiore ad euro 500.000,00).

Il compenso relativo alla fase 3 verrà liquidato separatamente per ciascun lotto (salvo che non vi siano più lotti aggiudicati ad un singolo soggetto, e il compenso si determinerà sulla base del lotto di maggior valore) ed il professionista dovrà richiedere il compenso separatamente per ciascun lotto, individuando lo scaglione di riferimento in base al valore del lotto medesimo aggiudicato.

L'art. 2 del citato D.M. 227/015 prevede, al comma 2, che, quando le attività del professionista delegato abbiano avuto ad oggetto più lotti, in presenza di giusti motivi, il compenso come sopra determinato possa essere liquidato per ciascun lotto; lo stesso art. 2, comma 3, così come modificato dal DM n.104 del 22/04/2021: "Tenuto conto della complessiva delle attività svolte, il giudice dell'esecuzione può aumentare l'ammontare del compenso liquidato a norma del comma 1 in misura non superiore al 60% oppure ridurlo in misura non superiore al 25%".

Tenuto conto che quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione sia inferiore ad euro 50.000,00 il compenso spettante al professionista delegato a norma dell'art. 2 comma 1, D.M. 227/015, modificato dal DM n.104 del 22/04/2021, risulta eccessivo in rapporto alla somma da ripartire fra i creditori, si reputa opportuno in tale specifica ipotesi ridurre del 25% il compenso liquidabile al professionista delegato, che avrà quindi diritto per ciascuna fase alla somma di euro 750,00.

Tenuto conto che l'impegno richiesto al professionista delegato non muta in modo rilevante con il variare del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione, non si reputa opportuno prevedere ulteriori riduzioni o aumenti del compenso di dipendenza del valore degli immobili aggiudicati o assegnati.

Viceversa, il compenso subirà delle variazioni in relazione al numero dei lotti aggiudicati:

- più specificatamente, il compenso previsto per ciascuna fase (da determinarsi sulla base del lotto di maggiore valore) subirà un aumento del 20% nel caso di due o tre lotti (per cui, ad es., nel caso in cui il lotto di maggior valore superi euro 500.000,00 e siano stati aggiudicati due o tre lotti, il compenso complessivamente spettante per le quattro fasi sarà di euro 9.6000,00 (8.000,00+ 1.6000,00));
- il compenso fisso previsto per ciascuna fase subirà un aumento del 40% da quattro a sette lotti (per cui, ad es., nel caso in cui il lotto di maggior valore superi euro 500.000,00 e siano stati aggiudicati da quattro a sette lotti, il compenso complessivamente spettante per le quattro fasi sarà di euro 11.200,00 (8.000,00 + 3.200,00));
- il compenso fisso previsto per ciascuna fase subirà un aumento del 60% da otto a dodici lotti (per cui, ad es., nel caso in cui il lotto di maggior valore superi euro 500.000,00 e siano stati aggiudicati da otto a dodici lotti, il compenso complessivamente spettante per le quattro fasi sarà di euro 12.800,00 (8.000,00 + 4.800,00));
- il compenso fisso previsto per ciascuna fase subirà un aumento del 80% da tredici a n. lotti (per cui, ad es., nel caso in cui il lotto di maggior valore superi euro 500.000,00 e siano stati aggiudicati da tredici a n. lotti, il compenso complessivamente spettante per le quattro fasi sarà di euro 14.400,00 (8.000,00 + 6.400,00)).

Non si reputa necessario prevedere ulteriori possibili variazioni del compenso, salvo che il giudice dell'esecuzione non ravvisi nella fattispecie ragioni particolari che impongano una differente liquidazione.

Si precisa soltanto che, ai sensi dell'art. 2, comma 8, D.M. 227/015, in caso di sospensione o cessazione anticipata della procedura, deve essere considerato il prezzo dell'ultimo tentativo di vendita compiuto o, in assenza il valore di stima del bene.

Resta salva ovviamente l'applicazione di tutte le altre disposizioni del citato D.M. 227/015 e, in particolare, di quella secondo cui 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.

Pertanto, i professionisti delegati si atterranno nella formulazione delle richieste di liquidazione del compenso alla presente circolare, avendo cura di specificare nel sintetico rendiconto che sono obbligati a presentare:

- la data dell'ordinanza di vendita
- la data di aggiudicazione
- il numero di esperimenti di vendita espletati
- il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione
- il numero dei lotti venduti e l'importo del lotto di maggior valore

nel caso di cessazione anticipata della procedura, le fasi per le quali è richiesto il pagamento del compenso, il prezzo previsto per l'ultimo tentativo di vendita esperito o, in mancanza il valore di stima dell'immobile

Il **compenso dovuto per l'attività di custodia** continuerà ad essere liquidato in conformità a quanto stabilito dal D.M. 15 maggio 2009, n.80 con le seguenti precisazioni:

- in caso di cessazione dell'incarico prima della vendita, il compenso del custode, calcolato sul valore indicato nell'ultima ordinanza di vendita o, se non ancora pronunciata, su quello stimato, è ridotto della metà, ovvero in misura proporzionata all'attività effettivamente svolta, come da decreto n. 80/2009;
- il compenso del custode giudiziario, qualora non sia stata depositata la perizia di stima, sarà pari ad €. 250,00, oltre rimborso forfettario del 10%, salva l'ipotesi di attività di custodia complessa e documentata, da illustrarsi adeguatamente nell'istanza;
- è dovuto al custode, se diverso dal debitore, un compenso determinato complessivamente in percentuale rispetto al prezzo di aggiudicazione di ciascun lotto, con un meccanismo di percentuali decrescenti per scaglioni progressivi, specificandosi al comma primo dell'art. 2 che è comunque dovuto un compenso non inferiore ad euro 250,00.

Nel caso di aggiudicazione di più lotti, i beni verranno considerati quale UNICO IMMOBILE, e il compenso dovrà essere calcolato una sola volta, tenendo conto della somma dei valori di vendita/assegnazione:

- fino a €. 25.000,00 .....3%
- da €.25.000,01 e fino a €.100.000,00.....1%
- da €. 100.000,01 e fino a €. 200.000,00..... 0,8%
- da €. 200.000,01 e fino a €. 300.000,00.....0,7%
- da €. 300.000,01 e fino a €. 500.000,00.....0,5%
- da €. 500.000,01 e oltre.....0,3%.

Ai sensi del 1° comma dell'art. 3 del D.M. 80/2009, al Custode Giudiziario spetterà un compenso aggiuntivo sulle somme incassate a seguito di:

- 1) riscossione dei canoni di locazione;
- 2) riscossione di somme dovute per l'occupazione dell'immobile;
- 3) disdetta e stipula dei contratti di godimento del bene.

Il compenso in questione dovrà essere calcolato per scaglioni, nella misura di seguito indicata in relazione all'ammontare delle somme incassate:

- fino a euro 5.000,00.....4%
- oltre euro 5.000,00..... 3%

Lecce, 12 marzo 2024

Il Presidente della Sezione Commerciale

Dr.ssa Anna Rita Pasea

