



**Tribunale Civile di Crotone**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Rideterminazione dei criteri di calcolo e delle modalità di redazione delle richieste di liquidazione del compenso dei Professionisti delegati alle vendite**

I Giudici delle Esecuzioni, Dott. Emmanuele Agostini e Dott. Davide Rizzuti, al fine di rendere omogenee le liquidazioni dei compensi dei Professionisti delegati alle vendite, e con l'intento di rendere le stesse adeguate rispetto alla reale attività svolta, emanano la seguente circolare operativa e, come di seguito,

**Dispongono**

che, a far data dalla pubblicazione della presente circolare, la liquidazione delle notule sarà effettuata in base ai risultati del calcolo ottenuto tramite il modello excel allegato, reperibile sul sito del Tribunale di Crotone nell'area DOCUMENTI\DOCUMENTI ESECUZIONI IMMOBILIARI, e nel quale il Professionista delegato avrà cura di indicare:

1. la "fase" in cui si trova la procedura al momento del deposito della richiesta di liquidazione del compenso (per ogni eventuale fase, si dovrà scrivere, nell'apposita casella, con carattere minuscolo e senza accento, "SI", ove l'attività sia stata effettivamente esaurita; "NO" se l'attività non è stata svolta).
2. il prezzo ricavato dall'aggiudicazione o il valore dell'assegnazione (in caso di vendita od assegnazione di più lotti, i relativi importi dovranno essere sommati).
3. in caso di mancata vendita (quindi per sospensione o cessazione anticipata della procedura), il prezzo dell'ultima vendita o, in assenza, il valore di stima del bene. Si precisa che, in tal caso, sarà liquidata unicamente la fase 1 (attività comprese tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita);
4. il numero dei lotti aggiudicati. A tal proposito in caso di aggiudicazione di più lotti il compenso delle fasi indicate ai nn. 1 - 2 - 3 dell'art. 2, comma 1 (lettere a - b - c) del d.m. 227/2015 (ossia le fasi comprese dal conferimento dell'incarico

sino al trasferimento della proprietà) subirà i seguenti aumenti: nessun aumento in caso di aggiudicazione di un unico lotto; da 2 a 5 lotti un aumento del 10%; da 6 a 10 un aumento del 20 %; da 11 a 15 un aumento del 30 %; da 16 a 20 lotti un aumento del 40 %; da 21 a 25 lotti un aumento del 50 % ed infine, per le aggiudicazioni da 26 lotti in poi è previsto un aumento del 60%;

5. il numero dei creditori a cui distribuire le somme ricavate. Anche in tal caso, il compenso della fase 4 (*attività svolte nel corso della fase di distribuzione della somma ricavata*) subirà delle variazioni a seconda del numero dei creditori a cui distribuire l'attivo realizzato. In presenza di un solo creditore si applicherà una riduzione del compenso del 60%; da 2 fino a 9 creditori il compenso non subirà variazioni; in presenza di 10 o più creditori la variazione in aumento sarà pari al 20%;
6. l'ammontare delle spese vive da porsi a carico della procedura con la relativa documentazione giustificativa;
7. la detrazione dell'eventuale acconto percepito per le attività di delegato alla vendita e di custode giudiziario;
8. l'indicazione delle spese sostenute per la registrazione, trascrizione e voltura catastale del Decreto di trasferimento (sempre a carico dell'aggiudicatario);
9. Ove la distribuzione riguardi più masse distinte riferibili, quindi, a più debitori, il Professionista ne indicherà il numero, affinché la liquidazione possa essere riferita ad ogni specifica massa;
10. In caso di redazione di più Decreti di trasferimento (quindi a favore di soggetti diversi od a favore del medesimo soggetto, ma in tempi diversi), il compenso indicato nella fase n. 3 dell'art. 2, comma 1, lettera a) ; art. 2 comma 1 lettera b) ed art. 2 comma 1 lettera c) del dm 227/2015 dovrà essere calcolato e richiesto per ogni Decreto di trasferimento eseguito.
11. Per ciò che riguarda l'art. 2, comma VII, del dm 227/2015 (quota pari al 50 % del compenso previsto per la fase 3 da porre a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario) , il Professionista, per il caso in cui dovessero essere redatti più Decreti di trasferimento in favore di soggetti diversi, od a favore del medesimo soggetto, ma in tempi diversi, dovrà far versare ad ogni



aggiudicatario od assegnatario la predetta quota (anche ove si tratti del medesimo soggetto che acquista in tempi diversi e, quindi, è necessario redigere più decreti di trasferimento).

12. Il professionista, inoltre, dovrà sempre specificare se il compenso, calcolato secondo i descritti parametri, non superi i limiti di cui all'art. 2, comma V del dm 227/2015 (il compenso, comprensivo delle spese generali, non potrà mai essere superiore al 40 % del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione).
13. Alla richiesta di liquidazione dovranno, sempre, essere allegati il foglio di calcolo excel e la documentazione giustificativa delle spese vive per le quali viene chiesto il rimborso;
14. Per quanto non previsto nella presente circolare, si reca esplicito riferimento alla normativa vigente in materia nonché alla precedente circolare, emanata in data 13/04/2016, che rimane in vigore solo in relazione a quanto non espressamente rivisitato nella presente.

\*\*\* \*\*\*\* \*\*

Si dispone che copia della presente circolare venga affissa alla porta della Cancelleria delle esecuzioni immobiliari, alla porta della stanza dei Giudici dell'esecuzione, venga pubblicata sul sito internet ufficiale del Tribunale di Crotona, sul sito internet Ufficiale dell'associazione Professionisti Delegati alle Vendite Giudiziarie di Crotona ([www.advgcrotona.it](http://www.advgcrotona.it)) nonché comunicata agli Ordini Professionali degli Avvocati, dei Notai e dei Commercialisti di Crotona.

Crotona, li 28 dicembre 2017

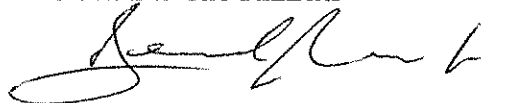
Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Emmanuele Agostini



Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Davide Rizzuti



Depositato in Cancelleria  
fallimentare in data  
29-12-2017

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Monica Fedele