**PROTOCOLLO DI INTESA TRA TRIBUNALE DI FIRENZE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI ED ORDINI PROFESSIONALI RIGUARDANTE LE MODALITÀ DI RICHIESTA DI LIQUIDAZIONE DEGLI ONORARI SPETTANTI AI PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE VENDITE EX ART.591 BIS C.P.C. ED ADOZIONE DI MODELLI UNIFORMI PER LA GESTIONE DELLE RELATIVE ATTIVITA'.**

CONSIGLIO DELL'ORDINE
Data di arrivo 19 NOV 2018
Prot. n. 14301

## Art. 1 - Scopo del Protocollo

Il presente Protocollo ha come scopo l'adozione di Linee guida condivise sui criteri e sulle modalità di richiesta e di liquidazione dei compensi spettanti al professionista delegato nel settore delle Esecuzioni Immobiliari. Esso è finalizzato a rendere le liquidazioni dei compensi dei professionisti delegati uniformi e quanto più possibile coerenti con l'effettiva attività svolta degli stessi, alla luce sia della complessità che della varietà delle operazioni richieste ai sensi del D.M. n.227/2015.

Il presente Protocollo è altresì finalizzato all'individuazione di nuove e più proficue modalità operative di gestione e raccordo tra le attività svolte dalla Cancelleria e quelle delegate ai professionisti ex art.591 bis c.p.c. mediante l'adozione di modelli standardizzati, volta ad una semplificazione e costante riduzione di tempi di lavoro.

## Art. 2 - Compensi professionali

Di seguito l'indicazione concordata delle Linee Guida relative dei compensi riconosciuti per le diverse attività previste dal Decreto Ministeriale di riferimento.

Le presenti istruzioni forniscono ai professionisti delegati le prescrizioni generali per la predisposizione uniforme delle istanze per la liquidazione del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015.

Le presenti istruzioni si applicano alle istanze di liquidazione concernenti l'attività dei professionisti delegati in tutte le procedure espropriative immobiliari pendenti per le quali non sia già intervenuto un decreto di liquidazione del Giudice.

In particolare, l'istanza di liquidazione deve essere redatta in conformità al D.M. n. 227 del 2015 ed ai criteri di cui alle seguenti istruzioni anche qualora l'attività del professionista sia stata posta in essere (in tutto od in parte) sotto il vigore della precedente disciplina.

Le presenti istruzioni si applicano altresì alle istanze di liquidazione concernenti l'attività dei professionisti delegati alle operazioni di vendita disposte nell'ambito dei giudizi di divisione endo-esecutivi.

Nel prosieguo delle presenti istruzioni ed in conformità alle disposizioni di cui al D.M. n. 227 del 2015, 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.

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 tale fase, si ribadisce la necessità di nuovo attento controllo sulle certificazioni ipotecarie e la richiesta di CDU qualora si trasferiscano terreni.

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).

Si ricorda - ai sensi e per gli effetti comma 8 dell'art.2 D.M. 227/2015 - che quando il processo esecutivo è definito senza che il bene sia aggiudicato o assegnato, ai fini della liquidazione del compenso si tiene conto del prezzo previsto per l'ultimo esperimento di vendita ovvero, in mancanza, del valore di stima.

Liquidazione in caso di vendita/assegnazione.

L'istanza di liquidazione ordinaria deve contenere l'indicazione separata del compenso previsto in relazione a ciascuna delle fasi contemplate dal D.M. n. 227 del 2015 sulla base del rispettivo valore.

In particolare:

- per la *fase di studio e preparatoria*, nella misura prevista in relazione ai diversi scaglioni di valore di cui al decreto ministeriale citato.
- per la *fase di vendita*, nella misura prevista in relazione ai diversi scaglioni di valore di cui al decreto ministeriale citato;
- per la *fase di trasferimento*, nella misura prevista in relazione ai diversi scaglioni di valore di cui al decreto ministeriale citato; tale quota deve essere ripartita nei seguenti termini:
  50% della quota di compenso a carico della procedura;

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

- Per la *fase di distribuzione*, la quota del compenso è determinata come segue:
  - nella misura prevista in relazione ai diversi scaglioni di valore di cui al decreto ministeriale citato ;
  - con riduzione del 25% nel caso di assegnazione/distribuzione effettiva delle somme ricavate ad unico creditore;
  - con aumento del 25% nel caso di distribuzione delle somme ricavate in presenza di almeno 5 creditori .

Liquidazione in caso di chiusura anticipata.

Nel caso sia intervenuta la chiusura anticipata della procedura prima della vendita e/o assegnazione (per estinzione/improcedibilità/accordo tra le parti), il professionista deve procedere come segue:

se la chiusura anticipata della procedura abbia avuto luogo prima della pubblicazione dell'avviso di vendita, verrà liquidata esclusivamente la prima fase al 100% del corrispondente valore;

se la chiusura anticipata della procedura abbia avuto luogo dopo la pubblicazione dell'avviso di vendita:

- il compenso per la *fase di studio e preparatoria* è dovuto nella misura prevista in relazione allo scaglione di riferimento.

il compenso per la *fase di vendita* (FASE n. 2) è dovuto con le seguenti riduzioni:

- 50% in caso di chiusura della procedura prima dell'espletamento del primo tentativo di vendita (nessuna vendita);

- 25% dello scaglione di riferimento 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 (dopo una vendita);

senza riduzione in caso di chiusura della procedura dopo l'espletamento del secondo tentativo di vendita (dopo la seconda vendita).

Nelle ipotesi in cui il prezzo di aggiudicazione/assegnazione risulti di importo esiguo, troverà applicazione il disposto di cui al comma 5 dell'art.2 del D.M. 227/2015.

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.

Tale tipologia di liquidazione avverrà all'esito della vendita di tutti i lotti, salvo autorizzazione al riparto parziale per comprovati ed urgenti motivi, da valutare caso per caso.

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:

dovrà richiedere una sola volta la quota di compenso per tale fase; in tal caso potrà individuare, ai fini della commisurazione del compenso, lo scaglione corrispondente al valore complessivo dei singoli lotti;

potrà chiedere l'aumento in misura percentuale secondo i seguenti criteri:

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

b) se per i lotti non esista la medesima provenienza (e l'attività di studio della certificazione ex art. 567 c.p.c. sia stata conseguentemente diversa), il professionista:
potrà richiedere la quota di compenso per tale fase separatamente per ciascun lotto:

potrà determinare il compenso nei seguenti termini:

- per il primo lotto: compenso commisurato alla misura prevista in relazione ai diversi scaglioni di valore di cui al decreto ministeriale;
- per i lotti successivi: compenso commisurato alla misura prevista in relazione ai diversi scaglioni di valore di cui al decreto ministeriale con riduzione del 25% per ciascun lotto.

Fase di vendita

Il professionista delegato:

dovrà richiedere sempre una sola volta la quota di compenso per tale fase;

potrà determinare lo scaglione di riferimento sommando il valore complessivo dei lotti

applicando gli aumenti di seguito indicati:

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

L'Ufficio si riserva di valutare l'aumento o la riduzione del compenso alla luce del comma 3 del D.M. 227/2015 tenuto conto della complessità delle attività svolte (ad es. aumento in relazione al numero di tentativi di vendita effettuati, all'ipotesi in cui l'aggiudicazione di plurimi lotti sia intervenuta in momenti differenti, al numero degli offerenti e degli aggiudicatari).

Fase di trasferimento

Per la fase di trasferimento, il professionista potrà richiedere la voce di compenso per tale fase separatamente per ciascun lotto, se non aggiudicato alla stessa persona fisica o giuridica (unico decreto di trasferimento)

In tal caso, la determinazione dello scaglione di riferimento dovrà essere effettuata sempre separatamente per ciascun lotto (ovverosia, senza sommatoria del valore dei beni) se non aggiudicato allo stesso offerente.

Presenza di più debitori (c.d. Distribuzione plurimasse).

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.

Nella determinazione degli importi per tale voce il professionista deve seguire i criteri sopra indicati per la liquidazione ordinaria.

### Art. 3 - Liquidazione a carico dell'aggiudicatario

In considerazione dell'oggettiva difficoltà che talvolta si manifesta nel reperire l'aggiudicatario del singolo lotto a distanza di tempo rispetto al trasferimento effettivo del bene, l'autorizzazione alla liquidazione della quota parte di compenso a carico di quest'ultimo deve essere richiesto dopo la registrazione del decreto di trasferimento.

### Art. 4 - Aumento della misura dell'acconto iniziale

Esclusivamente nelle nuove ordinanze di vendita telematica la misura dell'acconto in favore del professionista delegato viene determinata nella somma pari ad euro 1.500,00 oltre accessori di legge (spese generali nella misura del 10%, Iva e Cap).

### Art. 5 - Modulo di istanza di liquidazione compensi

L'istanza di liquidazione dei compensi dovrà essere redatta su appositi modelli di calcolo, editabili, reperibili sul Sito istituzionale del Tribunale di Firenze ed allegati al presente Protocollo.
Detti moduli, a partire dalla data di sottoscrizione del presente Protocollo, saranno gli unici accettati dalla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari.
Per la liquidazione dei compensi sarà necessario che il professionista delegato asseveri in calce all'istanza quanto segue:

*"Il sottoscritto attesta sotto la propria responsabilità che le somme richieste sono state calcolate sulla base delle Linee Guida contenute nel Protocollo di Intesa 2018 EI".*

**Art. 6 - Modello progetto di distribuzione ex art. 596 c.p.c.**

Il progetto di distribuzione del ricavato della vendita coattiva dovrà essere redatto sull'apposito modello reperibile sul Sito istituzionale del Tribunale di Firenze ed allegato al presente Protocollo.
Detto modulo, a partire dalla data di sottoscrizione del presente Protocollo, sarà l'unico accettato dalla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari.

Firenze, 19 novembre 2018

Il Presidente del Tribunale Marilena Rizzo

Il Presidente dell'Ordine degli Avvocati

Il Presidente dell'Ordine dei Commercialisti ed Esperti Contabili

Il Presidente del Consiglio Notarile

Dott.ssa Laura D'Amelio

Dott.ssa Pasqualina Principale

## PROSPETTO RIEPILOGATIVO SPESE E COMPENSI A CARICO AGGIUDICATARIO

### (Art. 169-bis Disp. Att. C.p.c. - D.M. 15.10.2015 n.227)

Il sottoscritto - professionista Delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita relative alla procedura n. R.G.E. xxxxxxx chiede che gli vengano liquidate le spese ed i compensi dovuti a carico dell'aggiudicatario, ammontanti a complessivi euro

| |
|---|
| **€ 0,00** |

**Il sottoscritto attesta sotto la propria responsabilità che le somme richieste sono state calcolate sulla base del Protocollo d'intesa EI 2018**

Allega, datati e sottoscritti dal Delegato:

1. Prospetto onorari e spese a carico dell'aggiudicatario
2. Documentazione relativa alle spese a carico aggiudicatario

Firenze, lì xxxxxxxxxx

Il professionista delegato

dott. -

# TRIBUNALE DI FIRENZE

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. ...../.....

## (LOTTI 1, 2, 3 e 4)

**DEBITORE ESECUTATO:**

**Giudice dell'esecuzione:**
**Professionista delegato:**

# PROGETTO DI DISTRIBUZIONE EX ART. 596 C.P.C.

**(aggiornato al 30.10.2018)**

**Graduazione dei creditori**

**CREDITORI PRIVILEGIATI**
**creditore**
**titolo del privilegio**

**CREDITORI IPOTECARI**
1° **creditore**
**(data ipoteca)**
**creditore fondiario ipotecario di primo grado**
2° **creditore**
**(data ipoteca)**
**creditore ipotecario di secondo grado**

**CREDITORI PRIVILEGIATI**
**nome**
**titolo del privilegio**

**CREDITORI CHIROGRAFARI TEMPESTIVI**
(udienza di fissazione della vendita: .....)
**creditore**

**CREDITORI CHIROGRAFARI TARDIVI**
(udienza di fissazione della vendita: .....)
**creditore**

| | | |
|---|---|---|
| **SOMME DEPOSITATE SUL LIBRETTO GIUDIZIARIO N° .....** | 0,00 | |
| (LOTTO 1) DOPO IL SALDO PREZZO - data | | |
| **SOMME DEPOSITATE SUL LIBRETTO GIUDIZIARIO N°** | 0,00 | |
| (LOTTO 2) DOPO IL SALDO PREZZO - data | | |
| TOTALE SOMME DEPOSITATE SUI LIBRETTI DOPO I SALDI PREZZO | **0,00** | **0,00** |
| **SPESE IN PREDEDUZIONE** RICHIESTO | **LIQUIDATO** | |
| **LOTTO 1** | | |
| Imposte per le cancellazioni - mandato n. ...../.... | 0,00 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Compenso Custode Giudiziario - mandato n. .../..... - lotto 1 | | 0,00 | |
| Professionista Delegato - lotto 1 e 2 | | | |
| anticipo spese come da rendiconto | - | | |
| compensi, oneri fiscali e previdenziali (al netto dell'acconto) | - | | |
| | - | 0,00 | |
| **TOTALE SPESE IN PREDEDUZIONE SUL LOTTO 1** | libretto ..... | **0,00** | 0,00 |
| **LOTTO 2** | | | |
| Imposte per le cancellazioni - mandato n. ...../.... | | 0,00 | |
| Compenso Custode Giudiziario - mandato n. .../..... - lotto 2 | | 0,00 | |
| Compenso legale procedura - mandato n. ..... | | | |
| **TOTALE SPESE IN PREDEDUZIONE SUL LOTTO 2** | libretto .... | **0,00** | 0,00 |
| **TOTALE SPESE IN PREDEDUZIONE LOTTI 1 e 2** | | **0,00** | |
| **RESIDUO PARZIALE LOTTI 1 E 2** | | | 0,00 |

**LOTTI 1 e 2**

***Creditore Procedente NOME***

| | | | |
|---|---|---|---|
| Spese trascrizione pignoramento | | | |
| Spese non imponibili per l'esecuzione (CU, marche, notifiche) | | | |
| Incombenti trascrizione | | | |
| Documentazione ipocatastale | | | |
| Fattura acconto Professionista Delegato | | | |
| Astalegale (spese pubblicità) | | | |
| Compenso CTU - fatture n. | | | |
| TOTALE spese prededuzione procedente | - | | |
| Spese legali - **Avv.ti** | | | |
| compensi liquidati secondo parametri medi (valore .....) oltre sp.gen., IVA, CAP | | | |
| **TOTALE SPESE IN PREDEDUZIONE SU TUTTI I LOTTI** | | **0,00** | 0,00 |

**CREDITORI PRIVILEGIATI**

**NOME**

credito in privilegio ex artt. 2775-2780 n. 2 (contributi per opere di bonifica)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **TOTALE IN PRIVILEGIO** | - | **0,00** | **0,00** |

**CREDITORI IPOTECARI**

1° **NOME**

**ipoteca iscritta il .... su contratto mutuo fondiario**

credito ipotecario

| | | | |
|---|---|---|---|
| interessi di mora in via ipotecaria (tasso convenzionale fino al 31.12.2008, tasso legale fino al decreto) | | | |
| | - | | |
| **A DETRARRE le somme ricevute ex art 41 TUB direttamente dal cred fond** | | | |
| lotto 1 | | | |
| lotto 2 | | | |
| residuo dovuto al creditore ipotecario FONDIARIO detratti gli acconti ricevuti | - | 0,00 | |

(oltre agli interessi maturandi sul libretto giudiziario fino ad estinzione)

**RESIDUO** **0,00**

2° **NOME**
**ipoteca iscritta il ..... su d.i.**
credito ipotecario
**Avv.**
compensi per l'intervento nella procedura esecutiva
spese generali
cap

-

**TOTALE** - **0,00**

**CREDITORI PRIVILEGIATI**
**NOME**

chiesto privilegio ex art. 2751 bis, ma non è stata dimostrata l'infruttuosità; peraltro è creditore ipotecario

**TEMPESTIVI**

**NOME**
**credito in chirografo**
differenza fra interessi di mora e interessi al tasso legale fino al decreto **0,00**

**TARDIVI**

**NOME**
interventi tardivi data
credito in chirografo **0,00**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**
**UFFICIO ESECUZIONI**

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa

letta l'istanza con la quale il delegato ex art.591 bis c.p.c.
nella procedura esecutiva R.G.E.
chiede il compenso relativo all'espletamento del suddetto incarico,

**RITENUTO**

che il professionista delegato abbia dato pieno svolgimento all'incarico delegato e letto l'art. 2 del D.M. 15.10.2015 n. 227

**P. Q. M.**

**liquida**

il compenso spettante al predetto professionista in complessivi euro **€ 0,00**

**autorizza**

l'emissione del mandato di pagamento del compenso, detratto l'acconto percepito, a carico della procedura in favore del professionista delegato dal momento del deposito del progetto di distribuzione, nella misura di euro:

**0,00**

Si comiunichi alla parti ed al professionista delegato

Firenze, lì _____

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa 0

RGE 0
Lotto n. 0

PROFESSIONISTA DELEGATO

## SOMMA DA DISTRIBUIRE

| | |
|---|---|
| **(+) TOTALE SOMME VERSATE SU LIBRETTO GIUDIZIARIO (TOTALE Attivo)** | **€ 0,00** |
| **(-) SOMME ANTICIPATE DA RIMBORSARE AL PROFESSIONISTA DELEGATO** | **€ 0,00** |
| **(-) SPESE PRELEVATE DA LIBRETTO (totale somme prelevate)** | **€ 0,00** |
| **(=) SOMMA DA DISTRIBUIRE (DEVE ESSERE SOTTRATTO ANCHE IL COMPENSO CHE SARA' LIQUIDATO AL PROFESSIONISTA DELEGATO)** | **€ 0,00** |
| di cui versate al creditore fondiario euro | 0,00 |

Il sottoscritto Professionista Delegato dichiara, sotto la propria responsabilità, di aver restituito tutti gli atti in proprio possesso. Al momento del deposito del progetto di distribuzione restituirà altresì le precisazioni dei crediti e i documenti ad esse allegati. Dichiara altresì di non aver trattenuto somme residue rispetto a quelle prelevate e spese per il pagamento di imposte e tasse né altra somma acquisita nello svolgimento della vendita delegata.

Il Professionista Delegato

Dott. 0