



TRIBUNALE DI NOLA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**COMUNICAZIONE AI PROFESSIONISTI DELEGATI
ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

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.

I giudici dell'esecuzione immobiliare

DISPONGONO

le seguenti 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.

Obiettivi ed ambito di applicazione.

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.

La deroga è consentita solo in caso di assoluta necessità e previa adeguata e congrua motivazione.

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 intervenuta – in data antecedente al **10/03/2016** – 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 endoesecutivi.

Definizioni e criteri generali.

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, 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 tale fase si ricordi che 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 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).

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.

1. LIQUIDAZIONE in caso 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.

1.1. CRITERI SPECIALI

- Il professionista può applicare un aumento del 25% alla fase di fase di studio o preparatoria, nel caso in cui questa risulti particolarmente complessa, e alla fase di vendita in caso di numero di esperimenti di vendita superiore a cinque.

- Se il prezzo o il valore di vendita/assegnazione del lotto è inferiore ad € 30.000,00 il professionista deve applicare per ciascuna fase una riduzione del 25% rispetto al valore medio.

Tale riduzione potrà non essere applicata alla fase di studio o preparatoria nel caso in cui questa risulti particolarmente complessa e alla fase di vendita in caso di numero di esperimenti di vendita superiore a cinque.

- Per quanto concerne la voce prevista per la fase di distribuzione, la quota del compenso deve essere indicata con riduzione del 25% nel caso di assegnazione/distribuzione effettiva delle somme ricavate ad UNICO CREDITORE; con aumento del 25% nel caso di distribuzione effettiva delle somme ricavate ad ALMENO 5 CREDITORI.

- Nel caso sia intervenuta la CHIUSURA ANTICIPATA della procedura prima della vendita e/o assegnazione, il professionista deve applicare una riduzione, per la sola fase di vendita, del 50% del valore medio per il compenso se non ha espletato alcun tentativo di vendita (avendo come parametro di riferimento il valore di stima del lotto); del 25% dopo l'espletamento del primo tentativo di vendita (che abbia avuto esito negativo); nessuna riduzione dopo l'espletamento del secondo tentativo di vendita (in tali casi avendo come parametro di riferimento il valore del lotto raggiunto all'ultimo esperimento).

2. LIQUIDAZIONE in caso di PLURIMI LOTTI.

Nel caso la vendita e/o l'assegnazione abbiano ad oggetto PLURIMI LOTTI, il professionista delegato deve procedere come segue.

- Per le fasi di studio e preparatoria e di vendita, in via ordinaria il professionista deve richiedere UNA SOLA VOLTA la quota di compenso e assume come riferimento lo scaglione individuato dalla somma dei valori dei singoli lotti e ne applica il VALORE MEDIO (fermi restando gli aumenti previsti per la liquidazione in caso di Lotto Unico).

Per la fase di trasferimento, il professionista *deve* richiedere la voce di compenso SEPARATAMENTE per ciascun lotto, individuando lo scaglione di riferimento in base al valore del lotto medesimo (ovverosia, senza sommatoria del valore dei beni).

Per la fase di distribuzione può, infine, richiedere la liquidazione SEPARATAMENTE per ciascun lotto laddove la distribuzione abbia reso necessaria la formazione di plurime masse (fermi restando gli aumenti e le riduzioni a seconda del numero di creditori partecipanti alla distribuzione).

- Restano fermi i criteri speciali previsti per la vendita del Lotto Unico nel caso in cui il valore complessivo di vendita/aggiudicazione dei plurimi lotti sia inferiore ad € 30.000,00, nonché in caso di chiusura anticipata della procedura.

Nola, 10 maggio 2016

i gg. ee.

Dr.ssa Roberta GUARDASOLE

Dr.ssa Lorella TRIGLIONE