ORDINE DEGLI AVVOCATI DI TRAPANI
N. 3161 Prot. 26 Fasc. N. #
Addì 21.10.2026

PROTOCOLLO D'INTESA

LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI AI PROFESSIONISTI DELEGATI NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI

***

Il Tribunale di Trapani ed il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Trapani addivengono alla stipula del presente protocollo, al fine di sintetizzare gli orientamenti interpretativi ed applicativi dell'Ufficio in materia di liquidazione dei compensi ai professionisti delegati alle vendite e dei custodi giudiziari nominati nell'ambito delle esecuzioni immobiliari.

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, coerenti con l'effettiva attività svolta dagli stessi, sia per tipologia e varietà delle operazioni svolte ai sensi del D.M. n 227/2015, che per complessità.

Le presenti linee guida 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.

Le presenti linee guida si applicano, altresì, alle istanze di liquidazione concernenti l'attività dei professionisti delegati alle operazioni di vendita disposte nell'ambito dei giudizi di divisione sia endo-esecutivi che ordinaria, sia in ogni procedimento in cui si renda necessaria la nomina di un professionista delegato.

Nel prosieguo delle presenti linee guida ed in conformità alle disposizioni di cui al D.M. n. 227 del 2015, deve intendersi:

per fase studio e preparatoria (o prima fase): la fase comprendente l'attività posta in essere dal professionista tra il conferimento dell'incarico e la prima redazione dell'avviso di vendita (inclusa tale ultima attività);

per fase di vendita (o seconda fase): la fase comprendente l'attività posta in essere dal professionista successivamente alla prima redazione dell'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione;

per fase di trasferimento (o terza fase): la fase comprendente l'attività posta in essere dal professionista successivamente all'aggiudicazione (inclusa l'attività di ricezione del versamento delle somme dovute dall'aggiudicatario a titolo di saldo prezzo e spese, predisposizione del

decreto di trasferimento, registrazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni venduti);

per la fase di distribuzione (o quarta fase): la fase comprendente l'attività di assegnazione delle somme ricavate dalla vendita o di formazione del progetto di distribuzione (inclusa l'attività di esecuzione del progetto).

CRITERI DI CALCOLO COMPENSI DM 227/2015

Il DM 227\2015 individua i criteri di calcolo del compenso del delegato alla vendita come segue:

- Prevede un compenso unitario per fasi e per scaglioni di valore di aggiudicazione o assegnazione dei beni (art. 2, comma 1);
- Per le prime tre fasi (1: dal conferimento dell'incarico alla redazione dell'avviso di vendita; 2: dalla fase successiva alla redazione dell'avviso di vendita fino all'aggiudicazione; 3: fase del trasferimento della proprietà) in caso di pluralità di lotti, la possibilità di liquidare il compenso di ciascuna fase per ciascun lotto, ricorrendo "giusti motivi" (art.2, comma).
- Prevede per la quarta fase (distributiva) la possibilità di liquidare il compenso per ciascun debitore (massa) "quando la distribuzione ha ad oggetto somme riferibili a più debitori" (art. 2, comma 2);
- Prevede la possibilità di riduzione fino al 25% o di aumento del compenso in misura non superiore al 60% in ragione della complessità dell'attività svolta (art. 2 comma 3), indipendentemente dalle somme ricavate dalla vendita;
- Prevede il rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 10% del compenso ed "il rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate", ricomprendendovi "i costi degli ausiliari incaricati" (art. 2 comma 4);
- Prevede un limite all'ammontare complessivo del compenso e delle spese generali liquidabili nella misura non superiore al 40% del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione (art.2 comma 5), considerando esclusivamente in tale ipotesi di liquidazione l'importo ricavato dalla vendita.
- Prevede la possibilità di acconti sul compenso (art. 2 comma 6);
- Prevede che gli onorari per la fase n. 3 (art. 2, comma 7) relativi al trasferimento dei beni siano liquidati per ogni lotto e ripartiti tra aggiudicatario o assegnatario in ragione del 50% ciascuno, con possibilità che il compenso a carico dell'aggiudicatario sia

diversamente determinato in ragione di "giustificati motivi".
Prevede che in assenza di vendita o aggiudicazione la liquidazione vada fatta sulla base del valore dell'ultima vendita o, in mancanza, sul prezzo di stima (art. 2 comma 8).
Sulla base delle menzionate previsioni normative brevemente richiamate, per le liquidazioni in concreto degli onorari dei professionisti delegati si adottano le seguenti

REGOLE GENERALI DI LIQUIDAZIONE

Si premette che per "prezzo o valore complessivo ricavato" deve intendersi la somma di tutti gli importi ricavati dalle singole vendite relative alla stessa procedura esecutiva; per "prezzo di aggiudicazione o valore di assegnazione" l'intero ricavato della singola vendita di un lotto o di più lotti unitariamente venduti allo stesso acquirente.
Sono compresi nel prezzo di aggiudicazione gli importi relativi alla cauzione incamerata a seguito di decaduta aggiudicazione per il lotto o i lotti successivamente aggiudicati.
In caso di aggiudicazione venuta meno per decadenza, seguita da vendita a prezzo inferiore, andrà computato il prezzo dell'aggiudicazione iniziale, atteso che, in sede distributiva, il prezzo di vendita potrà essere integrato dal decreto di condanna dell'aggiudicatario inadempiente al pagamento della differenza (art.177 disp att cpc).

Nel caso in cui più lotti vengano aggiudicati alla stessa persona nella stessa asta, nel prezzo di aggiudicazione si computerà unitariamente il complessivo valore costituito dalla somma degli importi dei singoli lotti venduti. In assenza di vendita o aggiudicazione la liquidazione andrà fatta sulla base del valore dell'ultima vendita o, in mancanza, sul prezzo di stima, seguendo i criteri sotto riportati.

Nel caso di più lotti aggiudicati in aste diverse al medesimo soggetto o a soggetti diversi, il compenso del professionista delegato per le fasi 1, 2, e 4, da porsi a carico della procedura, sarà determinato sul valore di vendita complessivo (pari al prezzo complessivo ricavato dalla vendita dei singoli lotti), mentre, il compenso da determinarsi per la terza fase, ex art 2 comma 7, gravante al 50% a carico della procedura e al 50% a carico dell'aggiudicatario, sarà determinato sul prezzo ricavato dal lotto venduto al singolo aggiudicatario.:

Es. ex art 2 comma 7, nel caso di vendita di n 3 lotti:

lotto 1) ad euro 30.000,00

lotto 2) ad euro 50.000,00

lotto 3) ad euro 110.000,00.

Il compenso da liquidarsi al professionista delegato, da porsi a carico della procedura per le fasi 1, 2, e 4, sarà parametrato al valore complessivo ricavato dalla vendita di euro 190.000,00 per un importo pari ad euro 4.500,00 (euro 1.500,00 per ogni fase 1,2,4).

Per la fase n. 3, ex art 2 comma 7, i compensi da liquidarsi al professionista delegato, gravante al 50% a carico della procedura e al 50% a carico dell'aggiudicatario, sarà determinato sul prezzo ricavato dal lotto venduto al singolo aggiudicatario.:

- per il lotto 1), il compenso ex art 2 comma 7 sarà determinato sul prezzo di euro 30.000,00 ovvero euro 1.000,00 di cui euro 500,00 a carico della procedura ed euro 500,00 a carico dell'aggiudicatario del lotto 1;
- per il lotto 2), il compenso ex art 2 comma 7 sarà determinato sul prezzo di euro 50.000,00 ovvero euro 1.000,00 di cui euro 500,00 a carico della procedura ed euro 500,00 a carico dell'aggiudicatario del lotto 2;
- per il lotto 3), il compenso ex art 2 comma 7 sarà determinato sul prezzo di euro 110.000,00 ovvero euro 1.500,00 di cui euro 750,00 a carico della procedura ed euro 750,00 a carico dell'aggiudicatario del lotto 3.

In sintesi, quindi, nell'esempio riportato il compenso liquidabile al professionista delegato, a carico della procedura, sarà di euro 4.500,00 + euro 500 (per il lotto 1), 500 (per il lotto 2) e 750,00 (per il lotto 3), oltre euro 500,00 a carico dell'aggiudicatario del lotto 1, euro 500,00 a carico dell'aggiudicatario del lotto 2, e, euro 750,00 a carico dell'aggiudicatario del lotto 3.

Gli importi sopra indicati sono da intendersi, oltre oneri e accessori di legge, rimborso forfettario, al lordo degli acconti percepiti.

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 e la conclusione degli adempimenti inerenti il trasferimento del lotto incluso la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Pertanto, le spese di procedura versate dall'aggiudicatario potranno restituirsi al completamento delle operazioni di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli e successivamente alla liquidazione dei compensi spettanti al professionista delegato ex art 2 comma 7, al netto delle imposte, delle spese, e, della quota compensi del professionista delegato.

Nel caso in cui le spese di procedura versate dall'aggiudicatario dovessero risultare insufficienti a coprire anche solo parte delle imposte o dei compensi liquidati ex art 2 comma 7, verrà chiesta una integrazione.

FASE 1) - DAL CONFERIMENTO DELL'INCARICO FINO ALLA REDAZIONE DEL PRIMO AVVISO DI VENDITA

Compenso Ordinario:

Compenso unico, rapportato al valore complessivo del prezzo ricavato dalle vendite.

Compenso Ridotto: Nel caso in cui l'esecuzione si sia anticipatamente chiusa prima della redazione dell'avviso di vendita, ma il delegato abbia svolto tutta la restante attività compresa tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita ed, in particolare, l'esame documentale, il compenso da calcolarsi sul complessivo valore di stima potrà essere ridotto fino al 30%.

Compenso Maggiorato: Nel caso in cui risultino presenti "giustificati motivi" (da individuarsi, quanto alla fase in esame, nella particolare complessità dell'esame della documentazione ex art. 567 c.p.c, e dunque, a titolo meramente esemplificativo, in particolari difficoltà incontrate nella ricostruzione dei passaggi di proprietà nel ventennio, nella diversità dei titoli di provenienza quanto ai diversi lotti pignorati, nella presenza di più passaggi a causa di morte con ricostruzione della consistenza di quote appartenenti anche a terzi, nella presenza di più procedure/pignoramenti riuniti, oppure prezzo di aggiudicazione prossimo alla fascia di valore al limite della fascia successiva, ecc.) il compenso potrà essere liquidato, alternativamente, o distintamente per ciascun lotto oppure complessivamente sul ricavato di tutti i lotti, prevedendosi in tal caso una maggiorazione del compenso di fase sino al 60%.

FASE 2) - DALLA REDAZIONE DEL PRIMO AVVISO FINO ALL'AGGIUDICAZIONE

Compenso Ordinario :Compenso unico rapportato al valore complessivo del prezzo ricavato dalle vendite, anche in caso di pluralità di lotti.

Compenso Maggiorato: Nel caso di vendita per la quale siano state effettuate dal delegato più aste, in ragione della maggiore attività svolta, si prevede a discrezione del G.E. una maggiorazione fino al 20% del compenso dopo la seconda asta e fino al 40% dopo la quarta asta sul valore complessivo di aggiudicazione.

In caso di presenza di "giustificati motivi" (qui esemplificativamente consistenti nella particolare gravosità di formalità pubblicitarie aggiuntive, previste dall'ordinanza di

vendita, ovvero in concrete difficoltà insorte in sede di vendita, o ancora in caso di gara particolarmente impegnativa, ecc.) il compenso potrà essere liquidato, alternativamente, o distintamente per ciascun lotto (o gruppo di lotti unitariamente aggiudicati) oppure complessivamente sul ricavato di tutti i lotti, prevedendosi in tal caso una maggiorazione del compenso di fase sino al 60%.

FASE 3) — DALL'AGGIUDICAZIONE AL TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ

Compenso Ordinario: Per la fase n. 3, il compenso verrà liquidato per ciascun decreto di trasferimento emesso sulla base del valore di aggiudicazione, e, ripartito tra aggiudicatario e procedura in ragione del 50% ciascuno (art. 2 comma 7), con possibilità che il compenso a carico dell'aggiudicatario sia diversamente determinato in ragione di " giustificativi motivi". I compensi ex art 2 comma 7 verranno determinati, in modo ordinario, come precisato in sintesi relativa alle condizioni generali di liquidazione.

Compenso Ridotto: Nel caso in cui, pur in presenza di vendita in più lotti, sia unico l'aggiudicatario nella medesima asta e dunque sarà possibile porre in essere un unico decreto di trasferimento, il compenso verrà riconosciuto, sulla base della somma del valore di aggiudicazione di quei lotti, una sola volta in ragione dell'unico decreto di trasferimento. Ove invece seppur l'aggiudicatario è lo stesso ma l'aggiudicazione avviene in aste differenti con la necessaria predisposizione di più decreti di trasferimento la determinazione del compenso a carico dell'aggiudicatario segue la regola ordinaria come se si trattasse di diversi aggiudicatari.

In caso di pluralità di lotti verrà riconosciuto il compenso di fase tante volte quanti sono i differenti aggiudicatari; assumendo, quale valore di riferimento di ogni singola liquidazione, il prezzo di aggiudicazione di ciascun lotto -ovvero la somma dei prezzi dei lotti aggiudicati nel caso di unico soggetto con unico decreto di trasferimento in base a quanto sopra detto.

Compenso Maggiorato: Poiché il compenso a carico dell'aggiudicatario può essere diversamente determinato "in presenza di giustificati motivi", il compenso a carico dell'aggiudicatario (ed, in ragione della metà, a carico della procedura) sarà maggiorato fino al 30% in caso di un numero di cancellazioni superiore a tre o trascrizioni superiori a tre particelle o subalterni e fino al 60% nel caso di un numero di cancellazioni superiori a cinque o di trascrizioni superiori a cinque particelle o subalterni.

In presenza di ulteriori giustificati motivi (ad esempio, aggiudicazioni non a privati, aggiudicazioni a più soggetti, aggiudicazioni con regimi fiscali diversi dalla ordinaria

registrazione o con agevolazioni prima casa, complessità delle operazioni di vendita che comportino un numero di accessi in banca superiore a 10), il compenso a carico degli aggiudicatari potrà essere maggiorato fino al 60%.
La liquidazione del compenso a carico dell'aggiudicatario potrà essere richiesta, in via definitiva, dopo l'emissione del relativo decreto di trasferimento.

FASE 4) - FASE DISTRIBUTIVA

Compenso Ordinario: Il compenso verrà liquidato una sola volta sul complessivo ricavato dalla vendita.

Compenso Maggiorato: Nel caso di progetti di distribuzione con tre o più masse, il compenso verrà liquidato per ciascuna massa ed il valore di riferimento sarà quello del valore della massa al lordo delle prededuzioni imputabili alla singola massa. (A tal fine si chiarisce che la necessità di formazione di masse plurime si ha soltanto in caso di pluralità di esecutati che non siano però tutti debitori di tutti i creditori partecipanti alla distribuzione. Se tutti costoro siano creditori di tutti gli esecutati la massa da distribuire è unica e non v'è ragione di incrementare il compenso).

PROCEDURE COMPLESSE

Un aumento straordinario fino al 60% potrà essere riconosciuto sul compenso finale liquidato come sopra determinato, in caso di più pignoramenti/ procedure riunite o in presenza di straordinaria complessità e specificità della procedura esecutiva o nel caso di parametro di valore al limite della fascia di competenza delle tariffe, che andrà compiutamente esposta e motivata dal delegato a corredo della relativa domanda di liquidazione maggiorata.
Al fine di consentire al Giudice dell'esecuzione di pervenire ad una liquidazione conforme ai precedenti criteri, i professionisti delegati avranno cura di specificare in modo analitico, nell'istanza di liquidazione dei compensi, tutti gli elementi necessari alla liquidazione medesima (a titolo meramente esemplificativo: lotto aggiudicato - prezzo di aggiudicazione - lotti invenduti - ultimo prezzo di vendita, particolari elementi di complessità, valore di riferimento ad esempio di euro 95.000,00 etc...).

LIMITE GENERALE

In ogni caso, ai sensi dell'art.2 comma 5 DM 227/ 2015 l'ammontare complessivo degli onorari liquidati (al netto delle spese generali e degli accessori di legge), non potrà superare il 40%

del complessivo prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione dell'intero ricavato delle vendite e/o assegnazioni.

ACCONTI

L'acconto iniziale sugli onorari del delegato da indicare nell'ordinanza di delega é previsto nella misura di € 1.300,00, oltre oneri accessori.

Ulteriori acconti potranno riconoscersi soltanto in occasione delle distribuzioni parziali.

SPESE

Il rimborso delle spese effettivamente sostenute verrà disposto, anche in corso di procedura, ma esclusivamente a seguito di istanza di liquidazione del delegato munita dei relativi giustificativi di spesa. Tra le varie spese al delegato sono espressamente rimborsabili le seguenti: notifiche, spese postali, bollati, rilascio copie, bancarie ecc.

Il delegato dovrà, come previsto nell'ordinanza di delega, aprire uno o più libretti bancari o conti correnti intestati alla procedura per il deposito delle somme ricavate dalla vendita, il fondo spese messo a disposizione dal creditore procedente per la pubblicità e le spese del PVP, il fondo spese versato da ciascun aggiudicatario per le spese del trasferimento del bene; potrà svolgere tutte le operazioni bancarie su tali libretti e/o conti correnti senza la necessità di specifiche o ulteriori autorizzazioni successive all'ordinanza di delega.

Per quanto non espressamente previsto dal presente protocollo si rinvia al DM 227/2015.

Protocollo predisposto con la collaborazione del Giudice dott.ssa Anna Loredana Ciulla

Trapani, 21 ottobre 2026

Il Presidente del Tribunale
Alessandra Camassa

Il Presidente della Sezione Civile
Michele Ruvolo

Il Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati
Salvatore Longo

TRIBUNALE DI TRAPANI
Depositato in Segreteria di Presidenza
Trapani, 21/10/26