



TRIBUNALE DI ANCONA
SEZIONE II CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Linee guida per i custodi ed i delegati in ordine alle modalità di predisposizione delle istanze per la liquidazione del compenso.

AGGIORNAMENTO 3 GIUGNO 2025 all'esito dell'interlocuzione con L'Ordine degli Avvocati di Ancona

I Giudici dell'Esecuzione, nell'ottica di agevolare i professionisti nella predisposizione delle proprie istanze di liquidazione nonché di rendere più agevole l'evasione delle medesime istanze, anche al fine di assicurare - per quanto possibile in ragione delle specificità che caratterizzano ogni singola procedura – omogeneità ed uniformità nella liquidazione

FORNISCONO

ai custodi ed ai delegati le seguenti indicazioni in ordine alle modalità di predisposizione delle istanze per la liquidazione del proprio compenso. **I modelli predisposti dall'Ufficio in modalità editabile che i professionisti sono invitati ad utilizzare per la presentazione delle istanze sono reperibili sul sito internet del Tribunale**, alla pagina dedicata agli Uffici e Cancellerie, Area Civile, Cancelleria Esecuzioni immobiliari ([Area civile](#)) oppure ai seguenti link:

[Foglio di calcolo compenso custode](#)

[Foglio di calcolo compenso delegato](#)

COMPENSO DEL CUSTODE

Le istanze di liquidazione del compenso da parte dei custodi devono essere formulate in conformità ai criteri di cui al D.M. 15 maggio 2009, n. 80.

Il custode, a tal fine, deve depositare **nota analitica** contenente l'istanza per la liquidazione del proprio compenso ed indicare **separatamente**:

- 1) la **quota del compenso** determinato ai sensi dell'art. 2, primo comma, del D.M. n. 80 del 2009.

A questo riguardo è necessario che il custode indichi sempre:

- il valore di aggiudicazione del bene (con precisazione della data in cui abbia avuto luogo l'aggiudicazione) o comunque il valore sul quale viene calcolato il compenso, come ad esempio il prezzo dell'ultimo tentativo di vendita esperito (anche in questo caso con precisazione della relativa data) od il valore di stima da parte dell'esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
- il valore totale della liquidazione richiesta;

- 2) la quota del compenso determinato ai sensi dell'art. 2, sesto comma, del D.M. n. 80 del 2009, a titolo di **rimborso forfettario** delle spese pari al 10%;
- 3) le **spese vive rimborsabili** ai sensi dell'art. 2, settimo comma, del D.M. n. 80 del 2009. Tali spese saranno riconosciute e liquidate solo laddove all'istanza sia allegata documentazione giustificativa. **Non è ammessa la richiesta di liquidazione per il rimborso chilometrico**, dovendosi ritenere compreso per legge nel rimborso forfettario del 10%;
- 4) la quota del compenso per IVA e C.P.

Maggiorazioni:

Le maggiorazioni del compenso potranno eventualmente essere richieste nei seguenti casi:

- 1) ai sensi **dell'art. 2, quinto comma**, del D.M. n. 80 del 2009, **a titolo di eccezionale difficoltà dell'incarico**: il custode dovrà indicare le ragioni per le quali sia stata ravvisata l'eccezionale difficoltà (a titolo esemplificativo: immobile o terreno situato in una località difficilmente raggiungibile o distante più di 50 km dal luogo di residenza del custode; operazioni di liberazione particolarmente difficoltose) non essendo sufficiente la mera indicazione di una delle attività elencate dall'art. 2 comma 2.
Si rappresenta, tuttavia, che qualora ricorrano più di una delle ragioni indicate, l'aumento dovrà essere calcolato una sola volta, potendosi riconoscere l'aumento nella misura massima del 20%;
- 2) ai sensi **dell'art. 3, primo comma**, del D.M. n. 80 del 2009, **a titolo di riscossione dei canoni ed indennità di occupazione**. Anche in tale caso è necessario che il custode indichi sempre:
 - il valore complessivo dei canoni od indennità sui quali viene calcolato il compenso;
 - la quota di compenso riferita a ciascun scaglione di riferimento;
 - il valore totale della liquidazione richiesta.
- 3) ai sensi **dell'art. 3, secondo comma**, del D.M. n. 80 del 2009, a titolo di compensi per attività ulteriori con indicazione espressa delle attività che li abbiano determinati, comprese fra quelle espressamente indicate dalla norma in questione (interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, direzione e controllo delle attività di asporto e trasferimento presso un depositario delle cose mobili appartenenti al debitore o a terzi rinvenute nell'immobile, azione di convalida di sfratto, partecipazione assemblee condominiali). La maggiorazione sarà riconosciuta nella misura compresa tra il 5% ed il 20% in considerazione delle peculiarità dell'attività posta in essere adeguatamente documentata);

Riduzioni:

Ai sensi **dell'art. 2, quarto comma**, del D.M. n. 80 del 2009, nel caso in cui **l'immobile sia libero** dovrà essere richiesta una **riduzione del 20%**.

Ai sensi **dell'art. 2, terzo comma**, del D.M. n. 80 del 2009, nel caso di **definizione anticipata della procedura** senza assegnazione o aggiudicazione del bene, si terrà conto, ai fini della liquidazione del compenso, del prezzo previsto per l'ultimo esperimento di vendita e dovrà essere richiesta una **riduzione del 30%**.

Qualora non sia stata depositata la perizia di stima, il compenso sarà pari ad € 500,00, oltre rimborso forf. 10% pari all'importo liquidato a titolo di fondo spese.

Procedura con più lotti

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

- si tratti di immobili collocati nel medesimo contesto urbanistico (es. più appartamenti nel medesimo stabile, più box o posti auto nel medesimo cortile o più terreni attigui) e, inoltre,
- si tratti della stessa tipologia di bene.

diversamente, qualora non sia possibile identificarli quali unico bene, i dati di cui sopra devono essere indicati SEPARATAMENTE ed ANALITICAMENTE per ciascun lotto.

COMPENSO DEL DELEGATO ALLA VENDITA

Il D.M. 227/2015, nel disporre l'abrogazione espressa del D.M. 313 del 25.05.1999, ha previsto la determinazione del compenso distinto per fasi di attività e deve intendersi:

- a) 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);
- b) 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);
- c) 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; **si invitano i delegati a depositare, unitamente alla bozza del decreto di trasferimento i documenti richiesti dalle precedenti circolari.**
- d) 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.

Liquidazione in caso di LOTTO UNICO:

Il professionista deve indicare – in via tendenziale e salvi i criteri speciali di seguito riportati – il valore previsto per ciascuna delle fasi sopra indicate.

Tuttavia, tenuto conto dell'ampiezza della forbice di valori previsti nell'ambito del primo scaglione di cui all'art. 2, comma 2, lett. a), D.M. 227/2015, che interessa le procedure con valore di aggiudicazione da € 0,00 ad € 100.000,00 compresi, onde contemperare le diverse esigenze delle parti in causa, ed evitare l'aggravio eccessivo di costi per la procedura esecutiva soprattutto nell'ipotesi di aggiudicazione di beni di modesto valore, si ritiene opportuno ridurre i compensi secondo gli scaglioni di seguito evidenziati:

- fino ad euro 30.000 compenso per ogni fase € 750,00
- da euro 30.001,00 fino ad euro 50.000,0. compenso per ogni fase € 850,00
- da euro 50.001,00 fino ad € 100.000,00 compresi, compenso per ogni fase € 1000,00

Per gli importi superiori a € 100.000 resta invece fermo il valore previsto dal DM 227/2015 per lo scaglione di riferimento, come segue:

- € 1.500,00 per ciascuna fase in caso di prezzo/valore superiore ad € 100.000,00 ma inferiore o uguale a € 500.000,00
- € 2.000,00 per ciascuna fase in caso di prezzo/valore superiore ad € 500.000,00.

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.

Qualora siano stati esperiti **tentativi di vendita ulteriori rispetto al primo** verranno riconosciuti i seguenti **aumenti**:

- a) Nessuna maggiorazione nel caso di unico tentativo di vendita;
- b) se è stato esperito un numero di tentativi di vendita pari o inferiore a 3 tentativi: aumento del 20% per la fase 2;
- c) se sono stati esperiti più di 3 tentativi: aumento del 30% per la fase 2;

Liquidazione in caso di PLURIMI LOTTI ed AUMENTI:

Qualora la delega sia conferita per la vendita di plurimi lotti la liquidazione dei compensi avverrà in base ai criteri seguenti:

1) In base al numero di lotti e precisamente:

Il compenso relativo alle **fasi 1 e 2** verrà liquidato:

- a) senza applicare alcuna maggiorazione nel caso in cui il numero dei lotti sia pari o inferiore a 2. In tale ipotesi, si assumerà come riferimento lo scaglione individuato dalla somma dei valori dei singoli lotti;
- b) con maggiorazione del 25%, nel caso in cui il numero dei lotti sia compreso tra 3 e 6;
- c) con maggiorazione del 50%, nel caso in cui il numero dei lotti sia superiore a 6.

2) In base al numero di esperimenti di vendita e precisamente:

- d) senza applicare alcuna maggiorazione nel caso di unico tentativo di vendita;
- e) se è stato esperito un numero di tentativi di vendita pari o inferiore a 3 tentativi: aumento del 20% per la fase 2;
- f) se sono stati esperiti più di 3 tentativi: aumento del 30% per la fase 2;

3) Il compenso relativo alla **fase 3 verrà liquidato separatamente **per ciascun lotto** (salvo che non vi siano più lotti aggiudicati ad un singolo soggetto, nel qual caso si considereranno quale unico lotto poiché dovrà essere emesso un unico decreto di trasferimento) ed il professionista dovrà richiedere la voce di compenso separatamente per ciascun lotto, individuando lo scaglione di riferimento in base al valore del lotto medesimo aggiudicato (ovverossia, senza sommatoria del valore dei beni).**

4) In base al numero dei debitori e, precisamente, il compenso relativo alla **fase 4 sarà maggiorato del 25% laddove vengano distribuite somme afferenti a beni pignorati nei confronti di due o più debitori.**

L'aumento previsto nei casi indicati:

- dovrà essere effettuato sullo scaglione di riferimento senza eventuali altre maggiorazioni (es. se secondo lo scaglione di riferimento il compenso sarà pari a € 1.000 per ogni fase e dovrà applicarsi l'aumento del 20% per il numero dei tentativi e del 25% per il numero di lotti,

la maggiorazione sarà così effettuata: € 1.000 + € 200 (20% di 1.000) + € 250 (25% di 1000));

- non potrà mai superare il 60 per cento dello scaglione di riferimento ai sensi dell'art. 2 co. 3 dm 227/2015 (quindi:
 - a. per i beni con valore fino ad euro 100.000 compresi, il compenso per ogni fase non potrà essere superiore a € 1.600,00;
 - b. per i beni con valore superiore a € 100.000 ma inferiore o uguale a € 500.000,00 il compenso per ogni fase non potrà essere superiore a € 2.400,00;
 - c. per i beni con valore superiore a ad € 500.000,00 il compenso per ogni fase non potrà essere superiore a € 3.200,00).

Riduzioni:

la **fase 4**, sarà ridotta del 25% nel caso di assegnazione/distribuzione effettiva delle somme ricavate ad UNICO CREDITORE.

Nel caso sia intervenuta la **chiusura anticipata** della procedura prima della vendita e/o assegnazione, il professionista deve:

- richiedere unicamente la fase di studio e preparatoria se non è mai stato pubblicato l'avviso di vendita;
- applicare una riduzione, per la sola fase di vendita:
 - a. del 50% del valore medio per il compenso se è stato solo pubblicato l'avviso di vendita, poi revocato (avendo come parametro di riferimento il valore di stima del lotto);
 - b. del 25% dopo l'espletamento del primo tentativo di vendita (che abbia avuto esito negativo);
 - c. 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).

RIEPILOGO

	AUMENTI/RIDUZIONI	
FASE 1	AUMENTI In base al <u>numero di lotti</u> il compenso verrà liquidato: • senza applicare alcuna maggiorazione nel caso in cui il numero dei lotti sia pari o inferiore a 2. In tale ipotesi, si assumerà come riferimento lo scaglione individuato dalla somma dei valori dei singoli lotti. • con maggiorazione del 25%, nel caso in cui il numero dei lotti sia compreso tra 3 e 6. • con maggiorazione del 50%, nel caso in cui il numero dei lotti sia superiore a 6	
FASE 2	AUMENTI In base al <u>numero di esperimenti di vendita</u> e precisamente: • se sono stati esperiti 2 o 3 tentativi: aumento del 20%; • se sono stati esperiti più di 3 tentativi: aumento del 30%; In base al <u>numero di lotti</u> il compenso verrà liquidato: ▪ senza applicare alcuna maggiorazione nel caso in cui il numero dei lotti sia pari o inferiore a 2. In tale ipotesi, si assumerà come riferimento lo scaglione individuato dalla somma dei valori dei singoli lotti. ▪ con maggiorazione del 25%, nel caso in cui il numero dei lotti sia compreso tra 3 e 6. ▪ con maggiorazione del 50%, nel caso in cui il numero dei lotti sia superiore a 6. RIDUZIONI In caso di <u>chiusura anticipata</u> della procedura prima della vendita e/o assegnazione, il professionista deve: - richiedere unicamente la fase di studio e preparatoria se non è mai	

	stato pubblicato l'avviso di vendita; - applicare una riduzione, per la sola fase di vendita: - del 50% del valore medio per il compenso se è stato solo pubblicato l'avviso di vendita, poi revocato (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).	
FASE 3	AUMENTI In base al <u>numero di lotti</u> il compenso verrà liquidato separatamente per ciascun lotto (salvo che non vi siano più lotti aggiudicati ad un singolo soggetto, nel qual caso si considereranno quale unico lotto poiché dovrà essere emesso un unico decreto di trasferimento) ed il professionista dovrà richiedere la voce di compenso separatamente per ciascun lotto, individuando lo scaglione di riferimento in base al valore del lotto medesimo aggiudicato (ovverossia, senza sommatoria del valore dei beni);	
FASE 4	AUMENTI In base al <u>numero dei debitori</u> e, precisamente, il compenso relativo alla fase 4 sarà maggiorato del 25% laddove vengano distribuite somme afferenti a beni pignorati nei confronti di due o più debitori	

Compenso a carico dell'aggiudicatario

Per la fase n. 3, in applicazione dell'art. 2 comma 7 D.M. 227/2015, il compenso del Professionista delegato verrà liquidato ponendolo nella misura del 50% a carico dell'aggiudicatario, e nella residua misura a carico della procedura.

Ai compensi così liquidati, a carico della procedura e a carico dell'aggiudicatario, dovrà essere aggiunto il rimborso delle spese generali nella misura del 10%, ai sensi di quanto disposto all'art. 2 comma 4 D.M. 227/2015.

Si precisa come le somme a carico del delegato per suddetta fase dovranno essere, in applicazione del criterio di imputazione, antergate rispetto al saldo prezzo e ove non versate dall'aggiudicatario il delegato potrà eccepire l'incompleto versamento del saldo prezzo con conseguente eventuale decadenza dall'aggiudicazione.

Rimborso spese

Il Professionista delegato avrà altresì diritto al rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate, che non possano essere ricomprese nelle spese generali e che pertanto abbiano carattere eccezionale (a titolo esemplificativo non potrà trattarsi di spese di viaggio ovvero di cancelleria/organizzazione ufficio), che dovranno essere poste ad esclusivo carico della procedura. L'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento delle spese effettivamente sostenute per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Richiesta al perito stimatore

Si invitano altresì i Professionisti delegati, a trasmettere al perito stimatore della procedura una relazione contenente il prezzo di aggiudicazione di ciascun lotto aggiudicato, ed a richiedere al Perito depositare sulla procedura apposita istanza di liquidazione dell'eventuale saldo del proprio compenso (da calcolarsi, con l'ausilio del delegato, nel modo seguente:

- calcolo del compenso dell'esperto secondo il valore di vendita/aggiudicazione (utilizzando

- i parametri medi, salva applicazione in sede di acconto dei parametri minimi o massimi);
- dall'importo così calcolato si sottrae l'acconto già liquidato.

Si specifica che in caso di valore negativo non verrà richiesta la restituzione dell'eccedenza.

Attestazione di conformità

In sede di istanza di liquidazione, i Professionisti avranno cura di inserire in calce all'istanza la seguente frase: *"attesto sotto la mia responsabilità che le somme richieste sono state calcolate sulla base della circolare del 3/6/2025 pubblicata sul sito internet del Tribunale di Ancona"*.

Clausola di chiusura

Sarà possibile derogare alle presenti linee guida qualora se ne presenti la necessità e solo previa motivata, dettagliata e documentata relazione contenete le ragioni che giustificano la richiesta di deroga per ciascuna fase. Non saranno valutate richieste motivate con mere clausole di stile (es.: *"eccezionale difficoltà dato il numero di lotti"*) o prive di elementi idonei alla verifica delle attività effettivamente espletate.

* * * * *

Ciò premesso, i Giudici dell'esecuzione

MANDANO

alla Cancelleria per la pubblicazione della presente circolare sul sito del Tribunale, nonché per la comunicazione a mezzo pec a:

- ORDINE DEGLI AVVOCATI DI ANCONA
- CONSIGLIO NOTARILE DI ANCONA
- ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI ANCONA

Ancona, 3 giugno 2025

I Giudici dell'esecuzione

F.to Giuliana Filippello

F.to Maria Letizia Mantovani