Ministero della Giustizia
Tribunale di TREVISO
USCITA - 11/11/2026 14:12:46 - 0002542

CRITERI PER LA LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI DEI DELEGATI NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

La presente circolare è diretta a razionalizzare, regolamentare e fornire criteri di omogeneità per la redazione delle istanze di liquidazione del compenso dei professionisti delegati del circondario del Tribunale di Treviso.

I professionisti delegati si atterrano alle direttive e alle istruzioni di seguito esposte.

Il testo normativo di riferimento è il D.M. 15/10/2015 n. 227, recante *"Regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione ai sensi degli articoli 169-bis e 179-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile"*, entrato in vigore il 10/03/2016 e modificato con D.M. 22/04/2021 n. 104.

Modello per richiesta di liquidazione di spese e compensi

La proposta di liquidazione delle spese e competenze dovrà prevedere, in particolare:

- l'indicazione in **grassetto** del Lotto oggetto della proposta (es. **Lotto unico** o **Lotti n. 1, 2**, etc.)
- l'indicazione del compenso richiesto comprensivo delle spese generali, al netto di I.V.A. ed accessori;
- la suddivisione del compenso richiesto per ciascuna *Fase*; con indicazione del compenso base, del compenso richiesto e l'indicazione sintetica delle ragioni di eventuali aumenti o diminuzioni (vedi *infra*)
- l'indicazione complessiva delle spese non imponibili, sia quelle anticipate direttamente sia quelle sostenute con i fondi della procedura;
- l'indicazione finale separata per ciascuna voce delle somme chieste a titolo di spese e di compensi, questi ultimi comprensivi delle spese generali, al netto di I.V.A. ed accessori
- tutto quanto *infra* precisato

Fasi delle operazioni delegate *(art. 1 co. 1)*

I compensi sono determinati in modo distinto per le seguenti 4 (quattro) Fasi

- **FASE 1)** *Fino alla redazione dell'avviso di vendita*: acquisizione del fascicolo, apertura conto corrente della procedura, istruttoria preliminare, esame certificazione depositata ex art. 567 co. 2, esame perizia di stima, controlli, redazione dell'avviso di vendita, etc.
- **FASE 2)** *Fino alla vendita/aggiudicazione*: pubblicazioni, comunicazioni, notifiche, esperimenti e aste, verbali, etc.
- **FASE 3)** *Trasferimento della proprietà*: incasso saldo prezzo, liquidazione imposte,

M_DG.Tribunale di TREVISO - Prot. 11/11/2026.0002542.U

redazione decreto, trascrizione, voltura, cancellazione pregiudizievoli, etc.

- **FASE 4)** *Distribuzione del ricavato*: eventuale decisione su istanza di anticipo fondiario, predisposizione piano di riparto, assegnazione ad unico creditore, comunicazioni e udienza per l'approvazione innanzi al delegato, esecuzione mandati di pagamento, etc.

Sono pertanto da percepire 4 (quattro) distinte voci di compenso: una per ciascuna *Fase*, relativamente alle attività in tale *Fase* svolte.

Non sarà percepito alcun compenso per le *Fasi* di cui non siano state svolte attività. Ad esempio in caso di estinzione della delega senza aggiudicazione o assegnazione, non si percepiranno voci di compenso relative alla *FASE 3)* e alla *FASE 4)*.

Fasce di riferimento dei compensi *(art. 1 co. 1)*

I compensi sono determinati per tutte le fasi con riferimento al prezzo di aggiudicazione o al valore di assegnazione degli immobili, secondo i seguenti scaglioni di riferimento:

- **Scaglione 1**: per importi pari o inferiore ad € 100.000,00 è stabilito un compenso di € 1.000,00
- **Scaglione 2**: per importi superiori ad € 100.000,00 e pari o inferiore ad € 500.000,00 è stabilito un compenso di € 1.500,00
- **Scaglione 3**: per importi superiori ad € 500.000,00 è stabilito un compenso di € 2.000,00

Qualora la delega si estinguesse senza vendita o assegnazione, il valore di riferimento ai fini della liquidazione dei compensi sarà invece (nell'ordine):

- il prezzo previsto per l'ultimo esperimento di vendita;
- in mancanza di esperimenti di vendita, il valore di stima dei beni.

Pluralità di lotti, decreti di trasferimento e masse da distribuire

Quando le attività delegate riguardano più lotti i compensi di cui sopra saranno liquidati singolarmente per ciascun lotto solo in presenza di giustificati motivi, come di seguito specificato.

FASI 1) e 2)

Quanto alle *FASI 1)* e *2)*, potranno ritenersi sussistere i giusti motivi per la liquidazione dei compensi singolarmente per ciascun Lotto quando l'istruttoria degli immobili suddivisi in più Lotti presenti elementi di autonomia per ciascun Lotto. Ad esempio, verranno liquidati singolarmente per ciascun Lotto i compensi in caso di:

1) diversità di natura e caratteristiche degli immobili; diversa destinazione d'uso (abitazioni, negozi, beni produttivi, terreni, etc.), ovvero diversa categoria catastale (Catasto dei Fabbricati e Catasto Terreni, edifici produttivi e residenziali, etc.); sussistenza di un particolare regime

giuridico di circolazione dei beni di taluni Lotti (beni culturali); compresenza di Lotti pignorati per l'intero e di Lotti pignorati *pro quota*;

2) autonoma storia ipotecaria: **in assenza di relazione notarile,** diversi titoli di provenienza dei beni o diversa titolarità di diritti reali o intestazione (immobili pervenuti nel ventennio in modo del tutto autonomo, ovvero appartenenti a soggetti diversi o per quote o diritti diversi, etc.);

3) distinta collocazione geografica.

In tal caso i valori di riferimento per la liquidazione del compenso saranno il prezzo di aggiudicazione, il valore di assegnazione, il prezzo dell'ultimo esperimento o il valore di stima non complessivi di tutti gli immobili ma di ogni singolo Lotto.

Lo stesso criterio sarà adottato quando, per circostanze e/o cause diverse da quelle indicate sopra, l'istruttoria relativa ad un Lotto o ad un gruppo di Lotti risulti particolarmente complessa rispetto a quella riguardante i Lotti residui. In questa ipotesi, il delegato, nel chiedere un'autonoma liquidazione per il Lotto (o gruppo di Lotti) in questione, dovrà indicare, con motivazione specifica e non di stile, gli elementi di fatto che hanno determinato la situazione di particolare complessità.

Qualora invece, non sussistendo i suddetti requisiti, l'istruttoria dovesse ritenersi unica per tutti o più gruppi di Lotti omogenei, il delegato avrà diritto ad un unico compenso di *Fase 1* per tutti Lotti o per ciascun gruppo di Lotti aventi carattere di omogeneità, con riferimento alla somma complessiva del prezzo di aggiudicazione, valore di assegnazione, prezzo dell'ultimo esperimento o valore di stima di tutti i Lotti considerati unitariamente. In tale ipotesi al delegato spetterà il compenso, calcolato sul valore complessivo di aggiudicazione, con le specifiche:

lotto unico compenso base;

due lotti compenso base aumentato del 30%;

fino a quattro lotti un unico compenso aumentato del 40%;

fino a sei lotti un unico compenso aumentato del 50%;

da sette lotti in poi, un unico compenso aumentato del 60%.

FASE 3)

Il professionista delegato redigerà una distinta bozza di decreto per ciascuna parte acquirente (aggiudicataria o assegnataria) e verrà di conseguenza percepito uno specifico compenso per ciascun decreto esteso, indipendentemente dal numero di Lotti ivi compresi.

Ad esempio:

- in caso di aggiudicazione nello stesso esperimento di vendita di due Lotti a due diversi offerenti, verranno redatti due distinti decreti e percepiti due compensi; ciascuno calcolato con

riferimento allo specifico prezzo di aggiudicazione;

- in caso di aggiudicazione nel medesimo esperimento di vendita di due Lotti ad una unica parte offerente, anche costituita da più soggetti, verrà redatto un unico decreto e percepito un solo compenso, calcolato con riferimento al ricavato complessivo della aggiudicazione (somma dei singoli prezzi di aggiudicazione dei due Lotti venduti).

FASE 4)

La *FASE 4)* di distribuzione è di norma unica anche in presenza di più Lotti, essendo unica la somma complessivamente ricavata da distribuire. La percezione di più compensi per singolo lotto sarà pertanto di norma limitata alle voci relative alle precedenti *FASI 1), 2) e 3)*.

Saranno invece dovuti più compensi di *FASE 4)* qualora la distribuzione avesse per oggetto masse plurime da suddividere, cioè quando il ricavato complessivo della procedura debba essere suddiviso in più masse, seguendo diversi ordini di graduazione nella distribuzione delle somme ricavate. Ciò indipendentemente dalla preesistenza in vendita di un Lotto unico o di pluralità di Lotti; a questi fini completamente sostituendosi il concetto di *massa* al concetto di *Lotto*.

Di prassi, si è in presenza di più masse se nella medesima procedura vi sono più immobili o distinti diritti reali in capo a più soggetti sul medesimo immobile e i creditori abbiano distinte ragioni di credito su essi, di modo che non sia possibile eseguire un'unica graduazione senza ledere le cause di prelazione.

In caso di massa unica, il delegato richiederà un compenso unico.

In caso di masse plurime, il delegato richiederà più compensi: uno per ogni singola massa in distribuzione.

Il delegato avrà quindi l'onere, già al momento della richiesta di liquidazione e pertanto in via anticipata rispetto alla effettiva estensione del riparto che avverrà successivamente, di:

- procedere alla individuazione delle masse da distribuire;
- riportare espressamente nella richiesta di liquidazione il valore di ciascuna massa costituita e i soggetti o beni o crediti inclusi nella stessa (sia pure per approssimazione).

Qualora, al momento della successiva effettiva estensione del progetto di distribuzione, il professionista rilevi la necessità di suddividere il ricavato in più masse, potrà prima della stesura del progetto di distribuzione depositare altra nota di liquidazione modificativa o integrativa dei propri compensi per la *FASE 4)*. La nota integrativa dovrà recare analitica indicazione: a) delle modifiche sopravvenute quanto alle masse da distribuire e delle ragioni delle stesse; b) del compenso già liquidato; c) del compenso ulteriore richiesto.

Si ricorda che a norma della vigente ordinanza di delega, il Giudice dell'Esecuzione può accogliere

eventuali istanze per la predisposizione di riparti parziali solo a condizione che ad esito della parziale distribuzione vengano completamente soddisfatti e tacitati di ogni loro pretesa uno o più creditori.
In tale ipotesi di riparto parziale, la somma in distribuzione costituisce quindi necessariamente una massa autonoma.
In ogni caso di riparto parziale il delegato avrà pertanto sempre diritto alla liquidazione di uno specifico compenso sulla massa in distribuzione.

Aumento/riduzione dei compensi normali *(art. 2 co. 3, modificato dal D.M. 104/2021)*
Tenuto conto della complessità delle attività svolte, sono consentite modifiche dei compensi normali dei delegati come sopra indicati (€ 1.000,00 - € 1.500,00 - € 2.000,00): in aumento in misura non superiore al 60% e in diminuzione in misura non superiore al 25%.
Nella proposta di liquidazione i delegati del Tribunale di Treviso applicheranno di norma gli aumenti e le riduzioni nella misura di cui alle "Tabelle di variazione del compenso normale" allegate alla presente circolare.
Le riduzioni e gli aumenti sono cumulabili; ciascuna riduzione o aumento deve però essere applicato al compenso normale (e non al compenso già aumentato o ridotto in ragione di altra variazione).

Rimborso spese *(art. 2 co. 4)*
Il delegato ha diritto al rimborso integrale e senza limitazioni delle spese effettivamente sostenute e documentate. Ad esempio, al rimborso di tributi o spese postali sostenute per conto della procedura, per ragioni fiscali non direttamente imputabili al pagatore come anticipazioni in nome e per conto dello stesso; ovvero, soprattutto, al rimborso dei costi di eventuali altri ausiliari da lui legittimamente incaricati previa autorizzazione del Giudice.
Il delegato ha inoltre diritto al rimborso forfettario delle spese generali non documentate in misura pari al 10% del compenso liquidato. Il rimborso forfettario sarà pertanto indicato al termine della liquidazione, con riferimento al compenso finale richiesto (aumentato o ridotto secondo quanto sopra indicato).

Limite massimo del compenso totale *(art. 2 co. 5)*
L'ammontare complessivo del compenso e delle spese generali a favore del delegato non può superare il 40% del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione dei beni.
Tale limite non si applica al rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate che devono essere rimborsate per intero e senza limiti.
Il limite massimo, inoltre, pur essendo espresso dalla norma in termini percentuali del solo prezzo di aggiudicazione o al valore di assegnazione, troverà applicazione anche in tutti i casi in cui la delega

si fosse estinta senza vendita o aggiudicazione. In tale ipotesi, il limite massimo non potrà superare il 40% del prezzo dell'ultimo esperimento di vendita o in mancanza del valore di stima.

Il limite massimo troverà applicazione anche nel caso di liquidazione di pluralità di compensi per lotti plurimi ovvero per masse plurime. In tale ipotesi, i valori di riferimento per il calcolo percentuale del limite saranno: la somma totale di tutti i prezzi di aggiudicazione e valori di assegnazione (*id est* la somma complessivamente ricavata) e la somma totale dei compensi di tutte le *Fasi*.

***

Le riduzioni e gli aumenti sono cumulabili. Peraltro essi, pur cumulabili, dovranno essere tutti applicati al compenso normale (e non al compenso già aumentato o ridotto in ragione di altra variazione).

Ad esempio:

- il delegato che avesse svolto due attività che consentissero ciascuna un aumento del 10% di un compenso normale di € 1.000,00 potrà richiedere la liquidazione di un compenso finale di € 1.200,00 (= compenso normale € 1.000,00 + primo aumento del 10% su compenso normale € 100,00 + secondo aumento del 10% su compenso normale € 100,00);
- il delegato che avesse svolto una attività esigua che comportasse la riduzione del 25% di un compenso normale di € 1.000,00, ma anche una specifica attività per cui fosse previsto un aumento del 10% del compenso normale, potrà richiedere la liquidazione di un compenso finale di € 850,00 (= compenso normale € 1.000,00; compenso ridotto del 25% € 750,00 + aumento del 10% di compenso normale € 100,00).

Aumenti diversi o superiori a quanto espressamente indicato nelle *Tabelle* allegate dovranno essere motivati in maniera specifica; con indicazione nella nota di liquidazione delle ulteriori attività eccezionalmente svolte nella fattispecie.

Si conferma che non sono in ogni caso previste riduzioni in misura superiore al 25% ed aumenti oltre il 60% del compenso normale. Eventuali diverse misure di compenso risultanti dalla somma algebrica di più aumenti e riduzioni dovranno essere sempre ricondotti entro detti limiti.

Compensi e spese a carico aggiudicatario *(art. 2 co. 7)*

E' a carico dell'aggiudicatario o assegnatario la metà (50%) del compenso e del rimborso spese relativi alla *FASE 3)* di trasferimento della proprietà.

Sono inoltre a suo carico le spese (imposte e tasse) per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Come sopra ricordato, a carico dell'aggiudicatario-assegnatario sarà liquidato un compenso (nella predetta misura del 50%) per ciascun decreto emesso a suo favore. Sarà pertanto dovuto un unico compenso nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario avesse acquistato con unico decreto beni compresi anche

in più Lotti.

Entrata in vigore e disciplina attuativa

La presente circolare sarà protocollata e comunicata agli Ordini professionali interessati (Notai, Avvocati e Dottori Commercialisti).

Essa sarà inoltre pubblicata nel sito internet del Tribunale di Treviso.

L'entrata in vigore coinciderà con la data del protocollo.

La presente circolare si applicherà a tutte le richieste di liquidazione che saranno depositate a partire dalla data della sua entrata in vigore.

Tuttavia, con riferimento alla FASE 3) di cui al D.M. 227/2015, qualora sia già avvenuta, alla data di entrata in vigore della presente circolare, la liquidazione della quota a carico dell'aggiudicatario, in pari misura resterà fissata la quota a carico della procedura, senza possibilità di variazioni o aumenti.

Rimane fermo e immutato il potere del G.E. di valutare, per ogni richiesta di liquidazione, la congruità del compenso domandato, avuto riguardo alla complessità delle attività svolte, alla tempestività e puntualità nel loro svolgimento, alla difficoltà delle questioni giuridiche risolte, all'entità della somma attiva ricavata dalla vendita e ad ogni altra circostanza rilevante.

***

Adempimenti richiesti alla Segreteria:

- inserimento a protocollo;
- comunicazioni agli Ordini professionali (Notai, Avvocati, Dottori Commercialisti);
- pubblicazione nel sito internet del Tribunale di Treviso;
- comunicazione alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, per conoscenza.

Treviso, 11 novembre 2026

I Giudici delle Esecuzioni

Dott. Leonardo Bianco

Dott.ssa Paola Torresan

Il Presidente della Seconda Sezione Civile

Dott. Bruno Casciarri

Tabelle di variazione del compenso normale

FASE 1)

Fino alla redazione dell'avviso di vendita

Attività	***Misura***
Riesame atti per sopravvenuta riunione con ulteriori cause, beni o Lotti dopo la prima ordinanza	*Aumento del 30%*
Mancanza della relazione notarile	*Aumento del 30%*

FASE 2)

Fino alla vendita/aggiudicazione

Attività	***Misura***
Numero pubblicazioni ed esperimenti di vendita: dal quarto (4°) e oltre	*Aumento del 30%*
Verificarsi di due o più decadenze per un singolo Lotto	*Aumento del 30%*
Gestione della vendita diretta ex art. 569-bis c.p.c.	*Aumento del 30%*

FASE 3)

Trasferimento della proprietà

Attività	***Misura***
Eventuale richiesta di rilascio del CDU	*Aumento del 30%*
Numero immobili in decreto/nota RRII (identificativo catastale): da 10 (dieci) e oltre	*Aumento del 30%*
Numero cancellazioni ordinate in decreto: da 5 (cinque) e oltre	*Aumento del 30%*
Procedura/denuncia beni culturali	*Aumento del 30% (di cui metà a carico dell'aggiudicatario)*

FASE 4)

Distribuzione del ricavato

Attività	***Misura***
Numero crediti esaminati (per gradazione): da 5 (cinque) e oltre	*Aumento del 30%*
Decisione su istanza di anticipo fondiario art. 41 T.U.B. (per ciascun provvedimento di accoglimento o di rigetto)	*Aumento del 30%*