



TRIBUNALE DI TIVOLI

**DELEGA DELLE OPERAZIONI DI DISTRIBUZIONE PER I GIUDIZI ESECUTIVI  
IMMOBILIARI INCARDINATI PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA  
RIFORMA CARTABIA**

Premesso come, secondo un diffuso e condivisibile orientamento formatosi in buona parte del Tribunali di merito, valorizzando il combinato disposto degli artt. 591-bis, n. 12, 596, 1° comma e 598 c.p.c. (nelle formulazioni in vigore fino al 28-2-2023) si ritiene che possibile da parte del G.E. concedere al delegato alla vendita la delega del compito di predisporre il progetto di distribuzione e di sentire i creditori dinanzi a se', con la possibilità, in caso di mancata contestazione, di addivenire all'approvazione del progetto di distribuzione senza passare per la preventiva fissazione dell'udienza prevista dall'art. 596 c.p.c.;

Rilevato come tale interpretazione e' scaturita dall'inserimento, con il d.l. 14-3-2005, n. 35, conv in l. n. 14-5-2005, n. 80 (in vigore dal 1-3-2006 al 28-2-2023), nel testo degli artt. 596 e 598 c.p.c. delle parole "o il professionista delegato a norma dell'art. 591 bis": in pratica, prima del 2006, si e' sempre ritenuto che la fase distributiva fosse esclusivo appannaggio del giudice dell'esecuzione, mentre, dal 2006 in poi, la previsione, nelle norme dedicate alla distribuzione della somma ricavata, della figura del professionista delegato accanto a quella del giudice dell'esecuzione ha dato la stura alla configurabilita' di una fase distributiva anche dinanzi al professionista delegato alla vendita. In particolare, la lettura in combinato disposto degli artt. 591-bis, n. 12, 596, 1° comma e 598 c.p.c. (nella formulazione previgente) ha valorizzato la possibilita', nel caso di vendita delegata, di affidare al professionista delegato quest'ultimo non solo la fase di formazione del progetto di distribuzione, pacificamente riconosciuta dall'art. 591-bis, n. 12, c.p.c., ma anche la successiva fase di approvazione (art. 596 c.p.c.: «il giudice dell'esecuzione o il professionista delegato a norma dell'art. 591-bis, non piu' tardi di trenta giorni, provvede a formare un progetto di distribuzione...e lo deposita in cancelleria affinche' possa essere consultato dai creditori e dal debitore, fissando l'udienza per la loro audizione», mentre l'art. 598 c.p.c. recita, per la parte di interesse: «se il progetto e' approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, se ne da' atto nel processo verbale e il giudice dell'esecuzione o il professionista delegato a norma dell'art. 591-bis ordina il pagamento delle singole quote...»);

rilevato come tale opzione e' stata fatta propria anche dal CSM ;

rilevato come invero la Delibera del CSM del 17-10-2017 sulle Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari - Linee Guida ha sottolineato come tale prassi (di esternalizzazione della fase distributiva) potesse avere effetti di alleggerimento del ruolo d'udienza del magistrato, consentendo di addivenire all'approvazione del progetto di distribuzione, senza passare necessariamente attraverso la celebrazione dell'udienza ex art. 596 c.p.c. dinanzi al giudice dell'esecuzione, in un'ottica di riduzione dei tempi di definizione della procedura e per una piu' celere assegnazione delle somme ai creditori. La possibilita' del ricorso a modalita' organizzative in grado di deflazionare il ricorso all'udienza ex art. 596 c.p.c. dinanzi al magistrato e' stata ribadita anche dalla Delibera del C.S.M. del 6-12-2021 - Buone prassi nel settore delle esecuzioni - Aggiornamento Linee guida, la quale ha valorizzato tale prassi operativa, che aveva avuto larga

diffusione da marzo 2020, in applicazione delle misure di contrasto all'emergenza pandemica, nell'ottica di ridurre gli accessi in tribunale dei soggetti coinvolti a vario titolo nella procedura;

rilevato come in tale senso si sia espressa anche la maggior parte della dottrina (SOLDI, Manuale dell'esecuzione forzata, Padova, 2022, 836 ss.; CRIVELLI - GHEDINI, Il custode ed il delegato alla vendita nel processo esecutivo immobiliare, Padova, 2021, 465 ss.; DIANA A.M., Il processo civile dopo la riforma Cartabia, Padova, 2023, 409, DIANA, Processo esecutivo, distribuzione del ricavato e aspetti processuali, in REF, 3, 2023, 636 ss);

rilevato come l'intervento di riforma Cartabia ha comportato una chiara opzione verso questo modello, sia pure con delle ulteriori specificazioni e, conseguentemente, la cristallizzazione delle prassi già seguite da numerosi Tribunali e recepite nelle Linee guida dettate dal CSM con la delibera dell'11-10-2017 e con la successiva delibera del 6-12-2021;

ritenuto dunque di dover optare anche per i giudizi esecutivi incardinati prima dell'entrata in vigore della riforma Cartabia, in un'ottica di accelerazione della procedura, per il modello che prevede l'esternalizzazione della fase distributiva, concedendo al delegato alla vendita la delega del compito di predisporre il progetto di distribuzione e di sentire i creditori e l'esecutato dinanzi a se', con la possibilità, in caso di mancata contestazione, di addivenire all'approvazione del progetto di distribuzione senza passare per la preventiva fissazione dell'udienza prevista dall'art. 596 c.p.c;

ritenuto come, in tale prospettiva acceleratoria, sia ben possibile rimettere in prima battuta al delegato anche la liquidazione dei compensi agli ausiliari (delegato alla vendita, custode e perito), inserendo i relativi compensi così liquidati nel progetto di distribuzione da sottoporre all'attenzione dei creditori e dell'esecutato, che dovranno essere sentiti dal delegato ai fini della formulazione di eventuali osservazioni anche sotto tale aspetto;

ritenuto come tale soluzione appaia non solo utile in chiave acceleratoria, ma altresì compatibile con il quadro di degiurisdizionalizzazione proprio delle recenti riforme, nonché esente da rischi in tema di difetto di controllo del G.E. in fase distributiva;

ritenuto come infatti, quanto a tale ultimo profilo, esso è assicurato:1) da potere delle parti (creditori ed esecutato) di formulare osservazioni che, ove non risolte in sede di chiarimenti da parte del delegato con sopravvenuta assenza di contestazione da parte di tutti gli interessati, imporranno la rimessione degli atti da parte del delegato al G.E.;2) dalla sostanziale assenza di discrezionalità del giudizio di liquidazione dei compensi agli ausiliari

#### PQM

**Delega per i giudizi esecutivi incardinati prima dell'entrata in vigore della riforma Cartabia al delegato alla vendita il compito di predisporre il progetto di distribuzione (onerandolo di procedere alla liquidazione dei compensi agli ausiliari) e di sentire i creditori e l'esecutato dinanzi a se', con la possibilità, in caso di mancata contestazione, di addivenire all'approvazione del progetto di distribuzione senza passare per la preventiva fissazione dell'udienza prevista dall'art. 596 c.p.c.**

**In particolare il delegato dovrà entro il termine di 30 giorni dal versamento del saldo prezzo:**

**1)concedere alle parti un termine perentorio per la precisazione del proprio credito, onerandole di trasmettere la documentazione necessaria per la verifica dello stesso (in caso di violazione di tale termine il delegato procederà al conteggio alla luce dei documenti presenti sul fascicolo telematico);**

- 2) avvisare le parti del carattere perentorio del termine concesso;
- 3) invitare gli altri ausiliari ad inviare entro il medesimo termine le proprie istanze di liquidazione, debitamente documentate;
- 4) predisporre un piano di riparto (al quale saranno allegate le istanze di liquidazioni di tutti gli ausiliari, ivi compreso il delegato, e la relativa documentazione giustificativa) ed inviarlo alle parti, concedendo loro un termine per formulare osservazioni (da trasmettere anche alle altre parti), al fine di sollecitare un primo contraddittorio (il piano sarà comunicato alle sole parti e non anche agli altri ausiliari, restando tuttavia la facoltà del delegato di chiedere a questi ultimi integrazioni o chiarimenti utili ai fini della liquidazione, concedendo un termine perentorio compatibile con il rispetto di quelli indicati nel presente provvedimento). E' comunque facoltà delle parti già in questa fase quella di chiedere al delegato di prendere visione delle precisazioni formulate dalle altre, della documentazione dalle stesse allegata, delle osservazioni formulate e delle istanze di liquidazione di tutti gli ausiliari (ed eventuali successivi chiarimenti ed integrazioni), comprensive dei relativi documenti giustificativi;
- 5) predisporre il piano di riparto elaborato (anche all'esito delle eventuali osservazioni pervenute dalle parti) ed inviarlo al giudice dell'esecuzione, depositandolo nel fascicolo telematico in formato word (in allegato ad esso saranno depositate le istanze di liquidazione di tutti gli ausiliari, compreso il delegato, e le relative documentazioni giustificative)
- 6) in caso di incertezza da parte del delegato tra più soluzioni possibili, questi trasmetterà due o più piani alternativi su distinti file word, accompagnati da un'unica relazione illustrativa nella quale motivi in ordine alle soluzioni prospettate ed esprima la propria preferenza motivata in ordine ad una sola di esse (in tal caso ad esso saranno allegate le eventuali osservazioni pervenute dalle parti).

Nel successivo termine di 10 giorni dalla trasmissione al giudice dell'esecuzione del piano di riparto (o dei piani alternativi) il GE, esaminato il piano, potrà apportare o meno modifiche e provvederà a depositare il progetto ritenuto idoneo nel fascicolo della procedura (o potrà preliminarmente invitare il delegato a rendere chiarimenti).

Nel successivo termine di 30 giorni dal deposito del suddetto provvedimento (piano di riparto) da parte del giudice dell'esecuzione il professionista delegato procederà alla convocazione delle parti innanzi a sé per l'audizione e la discussione sul progetto depositato dal GE, facendo in modo che tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione intercorrano almeno dieci giorni. Fino a 2 giorni anteriori a tale data sarà possibile per le parti far pervenire al delegato osservazioni scritte (salva la possibilità di formulare altre o di formularle per la prima volta in sede di audizione e discussione), da comunicare anche alle altre parti nello stesso termine. Dell'audizione e discussione verrà redatto verbale da parte del delegato. Ad essa non potranno partecipare gli altri ausiliari.

In caso di assenza di contestazioni ad opera delle parti (o di contestazioni risolte consensualmente in sede di audizione e discussione) nel termine successivo di 7 giorni il delegato provvederà ad emettere i mandati di pagamento. Non sono qualificabili come contestazioni quelle pervenute dagli ausiliari in qualsiasi forma.

Laddove sorgano in tale sede contestazioni ed esse non vengano risolte, gli atti verranno rimessi dal delegato al GE per la decisione ai sensi dell' art.512 cpc., tramite istanza (denominata "istanza ex art.512 cpc") contenente una relazione del delegato sulle posizioni di dissenso emerse

ed una proposta di piano di riparto motivata (depositata in formato word). Ad essa sarà allegato il summenzionato verbale e le osservazioni pervenute dalle parti.

Laddove l'immobile aggiudicato risulti occupato, al fine di consentire all'IVG Roma srl di eseguire l'ordine di liberazione e presentare istanza di liquidazione prima dell'approvazione del piano di riparto, il primo termine (30 giorni) decorrerà non dalla data del versamento del saldo prezzo, ma da quella di avvenuta liberazione, che l'IVG Roma srl comunicherà prontamente al delegato alla vendita.

#### ISTRUZIONI AL DELEGATO RELATIVE ALLE MODALITA' DI LIQUIDAZIONE DEGLI AUSILIARI

I compensi e le spese vive sostenute dagli ausiliari saranno inserite nel piano di riparto da parte del delegato, previa liquidazione da parte del delegato stesso. L'inserimento nel piano di riparto varrà come atto di liquidazione, non dovendosi procedere ad essa con atto separato.

Quanto alle spese vive sostenute dagli ausiliari, esse saranno riconosciute dal delegato solo ove debitamente documentate.

Quanto al compenso del custode, successivamente divenuto delegato, per l'attività anteriore alla delega, verrà applicata una riduzione del 50% (in ragione della cessazione anticipata dall'incarico, artt. 52, 53 e 179 bis disp. att. c.p.c. ed il d.m. 15 maggio 2009 n. 80);

Quanto ai periti, nulla verrà riconosciuto per vacanze (ad eccezione delle attività ulteriori ai quesiti originariamente formulati e sempre ove per esse non sia previsto uno specifico compenso ai sensi degli artt. 49-57 del DPR 115/2002 e del DM 182/2002), trovando applicazione solo gli articoli 13 d.m. 30 maggio 2002, tenendo conto del valore di effettivo realizzo, e 12, commi 1 e 2, d.m. 30 maggio 2002. Non potrà essere riconosciuto l'aumento del compenso ex art. 52 D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, se non previa autorizzazione del G.E. Nulla è dovuto in caso di attività qualificabili come chiarimenti ai quesiti originariamente posti. I decreti emessi dal GE ex art. 161, comma 3, ultima parte, disp. att. cpc (*"Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima"*, c.d. provvedimento di liquidazione in corso di procedura) non sono vincolanti per il delegato ai fini della liquidazione finale.

In caso di istanze di liquidazione del perito relative ad una pluralità di immobili, il delegato si atterrà ai principi contenuti nelle istruzioni allegate al presente provvedimento e denominate *"Criteri di liquidazione dei compensi ai periti in caso di valutazione avente ad oggetto una pluralità di beni"*.

Quanto al delegato alla vendita, in caso di procedura avente ad oggetto più lotti, il delegato, procedendo alla liquidazione del proprio compenso, si atterrà ai seguenti principi di diritto *"Quanto ai compensi dovuti per l'attività di delegato, il comma secondo dell'art. 2 del DM 15/10/2015, n.227 prende in considerazione il caso della vendita di più lotti e stabilisce che "Quando le attività di cui al comma 1, numeri 1), 2) e 3) riguardano più lotti, in presenza di giusti motivi il compenso determinato secondo i criteri ivi previsti può essere liquidato per ciascun lotto"*.

Pertanto il delegato in fase di liquidazione dovrà precisare: 1) se i lotti siano o meno relativi a beni compresi nello stesso complesso immobiliare; 2) quali siano i giusti motivi per procedere a liquidazione separata dei vari lotti. Tali principi saranno applicati anche in caso di riparti parziali, non potendo procedersi in quelli successivi a duplicazioni di voci.

**In ogni caso non sarà possibile per i compensi relativi a tutti gli ausiliari applicare compensi superiori a quelli medi in difetto di autorizzazione da parte del G.E.**

**Dalle somme liquidate andranno sempre detratti gli anticipi ricevuti.**

**Il presente provvedimento ha ad oggetto tutti i fascicoli della cause incardinate prima dell'entrata in vigore della riforma Cartabia e che risultino ancora pendenti.**

Manda alla cancelleria per la pubblicazione del presente provvedimento su tutti i fascicoli della cause incardinate prima dell'entrata in vigore della riforma Cartabia e che risultino ancora pendenti e per la sua comunicazione agli Ordini Professionali interessati e all' Associazione Custodi Giudiziari e Delegati alle Vendite di Tivoli.

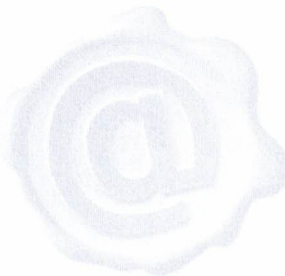

**Il presente provvedimento ha efficacia dalla data della sua comunicazione agli Ordini Professionali interessati e all' Associazione Custodi Giudiziari e Delegati alle Vendite di Tivoli e pertanto non opera per quei giudizi per i quali risulti già fissata udienza di discussione del piano di riparto.**

Roma, 7.10.24

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.Francesco Lupia

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI  
Depositato in Cancelleria il 08/10/2024  
Il Funzionario Elvira Felli



FRANCESCO  
LUPIA  
08.10.2024  
17:55:33  
UTC



TRIBUNALE DI TIVOLI

## CRITERI DI LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI AI PERITI IN CASO DI VALUTAZIONE AVENTE AD OGGETTO UNA PLURALITA' DI BENI

Viste le tariffe regolate dagli artt. 49-57 del DPR 115/2002 e dal **DM 182/2002** (DM del 30 maggio 2002 pubblicato nella G.U. n. 182 del 5/8/2002;

rilevato come per costante orientamento della Cassazione “**qualora la consulenza tecnica in materia**

**di estimo abbia ad oggetto una pluralità di immobili**, il compenso del consulente viene

legittimamente determinato raggruppando le unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche e

applicando, sul valore dei singoli gruppi, la percentuale reputata congrua entro i limiti, minimo e

massimo, stabiliti dal d.m. 30 maggio 2002” (Cass. 24241/2017);

rilevato come tale fattispecie rappresenti quella statisticamente più frequente;

ritenuto come tuttavia pervengano spesso al Giudice della Sezione delle Esecuzioni Immobiliari

istanza da parte dei periti volte ad ottenere la liquidazione per le attività svolte sui singoli beni, anche

laddove le unità immobiliari abbiano analoghe caratteristiche

si comunica

che il compenso ai periti seguirà il criterio summenzionato in caso di stima di più immobili, salvo presenza nell'istanza di liquidazione di specifica motivazione in ordine all'assenza del carattere di omogeneità tra i vari beni, che il singolo G.E./Delegato si riserva di valutare caso per caso.

PERTANTO

Si invita i Signori Periti, laddove ritengano di formulare istanza di liquidazione separata per i singoli beni, ad accompagnare alla stessa anche un'istanza di formulata in base al cumulo del valore degli stessi, onde rendere più celere l'attività di liquidazione, laddove il G.E. o il delegato non accolgano l'istanza di liquidazione disgiunta per singolo immobile.

Il presente provvedimento costituisce altresì allegato a quello denominato “*DELEGA DELLE OPERAZIONI DI DISTRIBUZIONE PER I GIUDIZI ESECUTIVI IMMOBILIARI INCARDINATI PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA RIFORMA CARTABIA*”.

Manda alla cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento agli Ordini Professionali degli Architetti, degli Ingegneri e dei Geometri.

TIVOLI, 7.10.24

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Depositato in Cancelleria il

*Il Funzionario Elvira Felli*



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONI  
IMMOBILIARI  
DOTT. FRANCESCO LUPIA

FRANCESCO  
LUPIA  
07.10.2024  
19:45:47 UTC

