



**Ordine dei  
Dottori Commercialisti e degli  
Esperti Contabili di  
Roma**

**GRUPPO DI STUDIO  
Commissione LIQUIDAZIONE  
PARCELLE  
e  
Commissione ESECUZIONI  
MOBILIARI ED IMMOBILIARI**

**I compensi spettanti ai Custodi  
Giudiziari:**

***UNA PROPOSTA***

# Indice

<b>introduzione</b>	<b>pag. 3</b>
<b>capitolo 1</b> EVIDENZIAMENTO DELLE MANSIONI (COMPETENZE E DOVERI) SVOLTE DAI CUSTODI SULLA BASE DELLA LEGGE 80/2005	<b>pag. 4</b>
<b>I compiti del custode del compendio pignorato</b>	
<b>II compiti del custode del compendio pignorato quale     delegato ex art. 591bis, nn.11 e 12 c.p.c.</b>	
<b>capitolo 2</b>  INDIVIDUAZIONE DELLE PRESTAZIONI DIRETTAMENTE RICOLLEGABILI A PRESTAZIONI EFFETTUATE DAI DIVERSI PROFESSIONISTI CON L'ESATTO RIFERIMENTO TARIFFARIO IN BASE ALLE TARIFFE PROFESSIONALI COLLEGATE	<b>pag. 6</b>
<b>capitolo 3</b>  ATTUALE SITUAZIONE DEI COMPENSI RICONOSCIUTI AI CUSTODI DA ALCUNI TRIBUNALI	<b>pag. 8</b>
<b>capitolo 4</b>  DETERMINAZIONE DEI COMPENSI SPETTANTI AI DIVERSI PROFESSIONISTI IN BASE ALLE PRESTAZIONI SVOLTE E DETERMINATI CON LE ATTUALI TARIFFE PROFESSIONALI.	<b>pag. 9</b>
<b>capitolo 5</b>  PROPOSTA DI TARIFFA PER I CUSTODI GIUDIZIARI DELL'ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI ROMA	<b>pag. 10</b>

## INTRODUZIONE

I Commercialisti e gli Avvocati possono provvedere, unitamente ai notai, su delega del Giudice, alle operazioni di vendita con incanto, ovvero senza incanto, di beni mobili iscritti nei pubblici registri e di beni immobili, ai sensi degli artt. 534 bis e 591 bis c.p.c., così come disposto dalla Legge 14 maggio 2005 n.80, dalla Legge 28 dicembre 2005 n.263 e dalla Legge 24 febbraio 2006 n.52,.

Per le attività connesse alle esecuzioni mobiliari ed immobiliari dovranno essere corrisposti al professionista delegato compensi specifici determinati da una apposita tariffa da definire in relazione alle attività svolte dallo stesso professionista.

I compensi dei Custodi Giudiziari, le cui tabelle non sono state ancora approvate dal Ministero della Giustizia, dovranno tenere conto:

- della centralità del ruolo;
- delle effettive difficoltà;
- delle notevoli responsabilità;
- dei numerosi e gravosi compiti affidati;
- dell'eccessiva (possibile) durata dell'incarico;
- dell'impegno costante;

La presente relazione si articola nel seguente percorso:

- 1) Evidenziazione delle mansioni (competenze e doveri) svolte dai Custodi sulla base della Legge 80/2005;
- 2) Individuazione delle prestazioni di cui al punto 1) con l'esatto riferimento dei compensi sulla base delle tariffe professionali vigenti;
- 3) Situazione attuale di alcuni Tribunali sui compensi riconosciuti ai custodi determinati dai singoli Tribunali medesimi;
- 4) Determinazione delle somme spettanti ai professionisti sulla base delle prestazioni svolte, determinate dalla somma delle attuali tariffe professionali e raffronto dei dati rilevati;
- 5) Proposta di tariffa per i Custodi Giudiziari dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma.

# CAPITOLO 1

## Evidenziazione delle mansioni (competenze e doveri) svolte dai custodi sulla base della Legge 80/2005

Ponendo come premessa che la complessa attività svolta dal Custode Giudiziario è riassunta nelle “disposizioni di attuazione formulate dallo stesso Tribunale”, è sembrato opportuno così sintetizzarle:

### I Compiti del custode del compendio pignorato

il custode del compendio immobiliare pignorato provvede a:

- 1) **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione e **verificarne** periodicamente la completezza;
- 2) **notificare** il provvedimento di nomina al domicilio reale del debitore esecutato;
- 3) **effettuare** nel più breve tempo possibile il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, redigendo apposito verbale di immissione in possesso;
- 4) **collaborare** con il CTU, quando necessario, per la redazione della perizia di stima sull'immobile oggetto della procedura, **segnalando** al creditore pignorante eventuali lacune o imprecisioni presenti nella documentazione ipotecaria e catastale, invitandolo a regolarizzare gli atti prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;
- 5) **riscuotere** i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile e **versarle** senza ritardo sul conto corrente presso la Unicredit Ag.90 in Tribunale;
- 6) **segnalare** tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno tre mensilità, così come **segnalare** ogni situazione o fatto sia ritenuto opportuno al fine di tutelare l'interesse dei creditori (esempio inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.);
- 5) **dare** immediata **comunicazione** della propria nomina all'amministrazione condominiale, qualora taluno degli immobili sia in condominio, **partecipare** alle assemblee condominiali eventualmente convocate;
- 6) **adoperarsi**, accompagnando di persona (o a mezzo di un proprio delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura), eventuali acquirenti interessati a partecipare all'udienza di vendita dell'immobile pignorato, **fornire** loro ogni utile informazione in ordine alle modalità dell'asta e alle caratteristiche del bene;
- 7) **provvedere** a dare pubblica notizia della vendita nelle forme appresso indicate attenendosi alle istruzioni impartite dal Tribunale nel provvedimento di autorizzazione alla vendita di cui all'art.569, comma 3 c.p.c. o in quelli eventualmente successivi emessi ex art. 591 c.p.c.;
- 8) **intervenire** alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione;
- 9) **provvedere** ad intimare il rilascio dell'immobile all'occupante senza titolo successivamente all'aggiudicazione e salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti;
- 10) **rendere** conto della propria gestione trimestralmente, a norma dell'art. 593 c.p.c., evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente, i provvedimenti ottenuti;
- 11) **salvaguardare** i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione. Il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola

quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile;

## **II compiti del custode del compendio pignorato quale delegato ex art. 591bis, nn.11 e 12 c.p.c.**

qualora il custode sia anche delegato al compimento delle attività di cui all'art. 591 bis, nn.11 e 12 provvede anche a:

- 1) **verificare** l'avvenuto pagamento del saldo del prezzo d'aggiudicazione ed il tempestivo deposito da parte dell'aggiudicatario dell'eventuale quietanza rilasciata dal creditore fondiario ove si sia provveduto al saldo del prezzo o di parte di esso in base alla disciplina sul credito fondiario;
- 2) **quantificare** e **ricevere** dall'aggiudicatario gli oneri tributari connessi all'aggiudicazione;
- 3) **predisporre** la bozza del decreto di trasferimento ed trasmetterla immediatamente al Giudice dell'esecuzione per la sottoscrizione;
- 4) **eseguire** le **formalità** di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché ad espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586 c.p.c.;
- 5) **notificare** al creditore pignorante ed ai creditori intervenuti apposito avviso contenente l'indicazione della data fissata per la discussione del piano di riparto. Nel medesimo avviso il custode assegnerà un termine non superiore a 90 giorni alle parti per precisare i rispettivi crediti e depositare presso di lui copia dei titoli in forza dei quali essi hanno spiegato intervento e le note spese;
- 6) predisporre il piano di riparto che dovrà essere depositato dal Giudice dell'esecuzione, unitamente al rendiconto finale della gestione per la sottoscrizione e la successiva approvazione.

## CAPITOLO 2

### Individuazione delle prestazioni direttamente ricollegabili a prestazioni effettuate dai diversi professionisti con l'esatto riferimento tariffario in base alle tariffe professionali collegate

I molteplici compiti affidati alla figura del Custode Giudiziario ed ampiamente descritti nel capitolo 1 possono essere sintetizzati in tre principali attività:

- 1) CUSTODIA
- 2) ATTIVITA' DI DELEGATO ALLA VENDITA
- 3) PREDISPOSIZIONE DEL PIANO DI RIPARTO

La figura del custode si inquadra in un concetto ampio che abbraccia i procedimenti delle esecuzioni mobiliari ed immobiliari, nonché i procedimenti civili e di volontaria giurisdizione.

In dottrina c'è chi ha definito la custodia come *“funzione pubblica con rappresentanza di interessi parzialmente pubblici in quanto lo Stato ha interesse a che il bene non deperisca né sia diminuita l'efficienza produttiva e questo sia per esigenze economiche generali che nell'interesse diretto del creditore”*.

In sostanza il custode non è un semplice depositario di beni pignorati e la sua attività non è una custodia passiva, ma è anche amministratore delle cose affidate, che devono essere amministrate secondo la diligenza del buon padre di famiglia.

Le funzioni di custodia passano così in secondo piano e diventano la conseguenza logica e legale dell'esistenza di una funzione di amministrazione attiva affidata ad un titolare capace e consapevole.

Al custode sono inoltre riconosciuti i poteri di legittimazione attiva e passiva sui beni pignorati ed a lui affidati.

L'art. 65 c.p.c. prevede che il compenso del custode giudiziario sia stabilito dal giudice che ha conferito l'incarico.

Stante l'insufficienza della disciplina normativa e nelle more dell'emanazione del decreto del Ministro della Giustizia di cui agli artt. 179 bis e 169 bis disp.att. c.p.c., con il quale dovranno essere definiti i compensi spettanti ai suddetti professionisti, si ritiene che per la concreta determinazione degli stessi si possa fare riferimento alle fonti normative che seguono:

- a) Tariffa Professionale dei **Dottori Commercialisti** D.P.R. 10 ottobre 1994 n.645, art.29 e 31 comma 1 lett.a);
- b) Tariffa Professionale dei **Ragionieri Commercialisti** D.P.R. 10 ottobre 1997 n. 100, art. 29 e 31 comma 1 lett. a);
- c) Tariffa Professionale dei **Notai** D.M. 25 maggio 1999 n.313 in attuazione della Legge 3 agosto 1998 n.302;
- d) Tariffa degli **Avvocati** D.M. 8 aprile 2004 n.127;
- e) Testo Unico **spese di giustizia**, D.P.R. n.115/2002 Titolo VIII art.58 e 59 *“... al custode, diverso dal proprietario o avente diritto, di beni sottoposti a sequestro penale probatorio e preventivo e, nei soli casi previsti dal codice di procedura civile, al custode spetta un'indennità per la custodia e*

*la conservazione*". L'indennità è determinata sulla base delle tariffe contenute in tabelle, approvate ai sensi dell'articolo 59 e, in via residuale, secondo gli usi locali. Sono rimborsabili eventuali spese documentate se indispensabili per la specifica conservazione del bene.

Il Gruppo di Studio, sulla base di tali riferimenti normativi applicabili alle singole e specifiche attività poste in essere dal custode, ha elaborato dei criteri per la determinazione dei compensi attribuibili ai professionisti esercenti tale attività.

Il parametro preso a base per il calcolo del compenso del Custode è il valore di aggiudicazione dell'immobile (in caso di interruzione della attività prima della vendita, sarà quello dell'ultima ordinanza di vendita), applicando un compenso a percentuale calcolato per scaglioni sull'importo della vendita.

Sono quindi stati previsti i rimborsi delle anticipazioni documentate e congrue.

Infine, per casi eccezionali e particolarmente difficili e/o onerosi, analiticamente motivati, è stata ipotizzata una maggiorazione degli importi da tariffa sino ad un massimo del 20% che dovrà essere riconosciuta dal giudice.

## **CAPITOLO 3**

### **Attuale situazione dei compensi riconosciuti ai custodi da alcuni Tribunali**

Facendo riferimento ai criteri omogenei indicati nel capitolo 2 è stato elaborato un prospetto di raffronto relativo alle tariffe applicate da alcuni Tribunali rappresentativi delle diverse realtà esistenti sul territorio nazionale.

Per uniformare i compensi è stata definita una situazione tipo per tutti gli esempi di calcolo:

- a) Immobile aggiudicato ai seguenti valori (base di calcolo – prezzo di aggiudicazione):

€ 50.000,00                      € 500.000,00                      € 1.000.000,00

- b) Custode che ha predisposto l'ordinanza di vendita, ha compiuto le formalità pubblicitarie ed ha provveduto alle formalità di visita presso gli immobili, ha predisposto il decreto di trasferimento (un decreto), ha provveduto al compimento delle formalità di registrazione, trascrizione, voltura del medesimo, ha provveduto alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ha predisposto il piano di riparto, non ha svolto operazioni circa il rilascio forzoso dell'immobile, non ha amministrato rendite.

I compensi spettanti sono stati calcolati sulla base delle disposizioni emanate dai Tribunali di:

- Avellino
- Bolzano
- Modica
- Monza
- Pescara
- Reggio Emilia
- Roma
- Savona

Per evidenziare le macroscopiche differenze dei compensi riconosciuti ai custodi giudiziari che operano per i sopra indicati Tribunali, prendendo in esame la situazione “tipo” suddetta, è stata fatta una media dei compensi sulla base dei valori riferiti ai tre prezzi di aggiudicazione presi in esame (nel rispetto di brevità espositiva si omette l'inserimento delle tabelle analitiche dei compensi per ogni singolo Tribunale).

I compensi medi, in ordine crescente, sono risultati essere:

- Reggio Emilia      3.895,67
- Pescara              4.900,00
- Monza                7.458,67
- Roma                 8.042,33
- Modica              8.700,00
- Bolzano             9.160,00
- Savona              11.766,33
- Avellino             13.616,67

## **CAPITOLO 4**

### **Determinazione dei compensi spettanti ai diversi professionisti in base alle prestazioni svolte e determinati con le attuali tariffe professionali.**

Sulla base delle prestazioni svolte dal custode delegato, sono state prima individuate le figure professionali che di norma svolgono tali prestazioni, avvocati, commercialisti, notai, quindi le voci tariffarie interessate per ogni singola categoria professionale interessata ed infine è stato calcolato il compenso medio.

<b>Prezzo aggiudicazione:</b>	<b>50.000,00</b>	<b>500.000,00</b>	<b>1.000.000,00</b>
<b>Tariffa Notai</b>	821	7.813	11.777
<b>Tariffa Avvocati</b>	1.924	3.394	4.418
<b>Tariffa Commercialisti</b>	3.125	17.348	28.928

*In euro*

La somma così determinata è stata messa a confronto con i compensi di cui al capitolo 3.

Da tale confronto i compensi determinati sulla base della tariffa professionale sono risultati essere maggiori rispetto a quelli riconosciuti dai diversi Tribunali.

## CAPITOLO 5

### Proposta di Tariffa per i Custodi Giudiziari dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma

<b>Per lo studio della procedura e la verifica della regolarità della documentazione</b>	dall'1% al 2% del valore complessivo del compendio immobiliare pignorato fino ad €. 1.000.000,00. Oltre tale importo, lo 0,50% sull'eccedenza. Tale compenso è comunque il valore minimo liquidabile al custode in presenza di estinzione anticipata della procedura.	La base di calcolo è costituita a) dal prezzo di aggiudicazione in mancanza b) da valore di stima in mancanza c) dalla base imponibile ai fini ICI
<b>Per la partecipazione all'udienza</b>	€. 100,00	Per ogni singola udienza
<b>Per la predisposizione dell'ordinanza di vendita</b>	€. 500,00	Il compenso è dovuto per singola ordinanza per ciascun lotto posto in vendita.
<b>Per la predisposizione dei verbali (incanto, gara, diserzione, assegnazione)</b>	€. 200,00	Il compenso è dovuto per la redazione di ogni singolo verbale
<b>Per il compimento delle formalità pubblicitarie</b>	€. 600,00	Il compenso è dovuto per ciascun lotto posto in vendita e per ogni singola udienza di vendita.
<b>Per il sopralluogo e le visite agli immobili</b>	€. 100,00	Il compenso è dovuto per ogni vacanza a titolo di indennità di assenza da Studio
<b>Per la predisposizione del decreto di trasferimento</b>	€. 500,00	Il compenso è dovuto per ogni singolo decreto di trasferimento predisposto.
<b>Per la predisposizione del piano di riparto</b>	€. 1.000,00	Il compenso è dovuto per la predisposizione del piano di riparto. In caso di complessità del piano di riparto è dovuta la maggiorazione sino al 50%.
<b>Per il rilascio dell'immobile</b>	€. 300,00	L'importo è dovuto per ogni vacanza nella sola ipotesi in cui si sia effettivamente provveduto al rilascio forzoso dell'immobile.
<b>Per l'amministrazione delle rendite dei beni produttivi</b>	il 10% delle rendite effettivamente percepite fino all'importo di €. 100.000,00. Oltre tale importo, il 2% dell'eccedenza.	La base di calcolo del compenso è determinata dall'importo complessivo delle rendite provenienti da tutto il complesso immobiliare pignorato
<b>Per tutte le altre attività non espressamente tipizzate</b>	12,5% degli importi complessivi liquidati a titolo di compenso.	A titolo di rimborso forfettario
<b>Compenso minimo</b>	€. 2.000,00	

*Oneri a carico degli aggiudicatari*

<b>Per il compimento delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento</b>	€500,00	L'importo è dovuto per ogni singolo decreto di trasferimento effettivamente sottoscritto ed è ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.
<b>Per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli</b>	€250,00	L'importo è dovuto per ogni singola formalità cancellata