

Definiti i compensi dei custodi immobiliari

È stato pubblicato, con D.M. 80/2009, il regolamento nel quale sono contenute le tariffe degli onorari spettanti al custode giudiziario. Diamo uno sguardo a questo nuovo regolamento che mette ordine nel variegato mondo dei compensi dei custodi giudiziari e va a colmare un vuoto normativo in essere dal varo della legge 52/2006.

Giampaolo Luvisotti

Vicedirettore Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa

A distanza di tre anni dall'entrata in vigore della riforma del processo esecutivo, introdotto con la legge 52 del 24 febbraio 2006, sono uscite le tariffe per i compensi dei custodi giudiziari.

La legge del 2006 riformò sensibilmente la figura del custode per dare nuova linfa al mercato degli immobili trattati in ambito giudiziario; la veste del custode fu cambiata per assottigliare le differenze che sussistevano tra il mercato privato e le vendite giudiziarie. Per allargare il ventaglio degli utenti e rendere più trasparente e accessibile l'acquisto di un immobile oggetto di procedura giudiziaria, il legislatore caricò il custode di incombenze e responsabilità. I tribunali che prontamente applicarono la legge 52/2006 raccolgono, oggi, risultati notevoli in termini di ritorno economico; le aste infatti sono più affollate e i prezzi, se pur ancora convenienti, si avvicinano più di prima alla realtà del mercato immobiliare extragiudiziario.

I custodi nominati hanno lavorato per que-

sti anni destreggiandosi nella "giungla" delle interpretazioni e nel libero arbitrio per quanto riguardava i loro compensi. Fino a oggi ogni tribunale applicava le tariffe che riteneva più opportune, emergendo così i contesti più disparati. Durante gli incontri di studio con i colleghi delle varie regioni, era consuetudine sentire raccontare realtà economiche incredibilmente diversificate.

I compensi

Finalmente, con la pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* del D.M. giustizia 80 del 5 maggio scorso (a pag. 1400), un raggio di luce illumina e rincuora gli operatori del settore.

In questo regolamento – che porta un po' di uniformità sulle consuetudini, ma lascia ampio spazio alle varie iniziative – sono trattati sia i compensi dei custodi di immobili sia quelli degli operatori che trattano in ambito mobiliare, in questo contesto verrà va-

TABELLA 1 Compensi per le attività ordinarie di custodia dei beni immobili.

fino a euro 25.000,00	3%
da euro 25.000,01 e fino a euro 100.000,00	1%
da euro 100.000,01 e fino a euro 200.000,00	0,8%
da euro 200.000,01 e fino a euro 300.000,00	0,7%
da euro 300.000,01 e fino a euro 500.000,00	0,5%
da euro 500.000,01 e oltre	0,3%
È comunque dovuto un compenso non inferiore a euro 250,00.	

gliato solo quello che riguarda le custodie immobiliari.

Nell'art. 2 sono specificati gli scaglioni per calcolare il compenso al custode ed è indicata anche la tariffa minima (*tabella 1*).

Vale la pena di sottolineare che gli incarichi sono conferiti ai custodi nelle forme e nelle quantità più disparate a seconda dei tribunali. In alcuni luoghi il custode è caricato di tutti i servizi, in altri solo della pubblicità o limitato alla ricognizione. In questi casi, come recita l'art. 2 del decreto, il compenso «è ridotto in proporzione all'attività effettivamente svolta», sarà interessante sapere con che criterio verrà defalcato.

La riflessione appena fatta nasce anche nei casi «di cessazione dell'incarico, di inefficacia del pignoramento, sospensione o estinzione del processo prima della vendita... il compenso... è ridotto in proporzione all'attività effettivamente svolta».

Il compenso può essere diminuito fino alla riduzione della metà se l'immobile è libero o l'incarico è particolarmente facile. Può essere, però, aumentato sino al 20% nel caso di particolare difficoltà.

Sono riconosciuti, nel provvedimento, la re-

stituzione delle spese anticipate e un rimborso forfetario delle spese logistiche.

La riscossione degli affitti o indennizzi e la gestione dei contratti trovano spazio in questo nuovo testo dando una percentuale di compenso al custode sui flussi di denaro che derivano dalla gestione dell'immobile.

Un'ulteriore maggiorazione è stabilita nell'ultimo comma dell'art. 3 per le prestazioni supplementari a quelle riportate nell'art. 2. La maggiorazione va dal 5 al 20%.

Questo contributo esce immediatamente dopo la pubblicazione del regolamento, senza avere la possibilità di un confronto o un riscontro sul campo. L'intenzione dell'autore è solo quella di presentare la nuova norma che cerca, come detto, di fare ordine nel mare variegato delle tariffe, senza l'intenzione di dare una interpretazione normativa, lasciandone quindi il compito ai giuristi.

Potrà essere estremamente interessante approfondire l'argomento quando il regolamento avrà trovato applicazione nei vari tribunali, in quel caso disporremo dei mezzi necessari per fornire un'analisi pratica dell'impatto che avrà nelle realtà locali.

ASTE IMMOBILIARI

articolo

Regolamento in materia di determinazione dei compensi spettanti ai custodi dei beni pignorati

D.M. giustizia 80, 15.5.2009

G.U. 150, 1.7.2009

Art. 1 – Ambito di applicazione – 1. Il presente decreto determina, ai sensi dell'art. 21 della legge 24 febbraio 2006, n. 52, i compensi spettanti nei processi di espropriazione forzata ai custodi dei beni pignorati, nominati in sostituzione del debitore, nonché agli addetti all'asporto e al trasporto di tali beni.

Art. 2 – Compensi per le attività ordinarie di custodia dei beni immobili – 1. Per le attività di cui al comma 2 del presente articolo, spetta al custode, se diverso dal debitore, un compenso a percentuale calcolato per scaglioni sul valore di aggiudicazione o di assegnazione di ciascun lotto immobiliare:

- fino a euro 25.000,00: 3%;
- da euro 25.000,01 e fino a euro 100.000,00: 1%;
- da euro 100.000,01 e fino a euro 200.000,00: 0,8%;
- da euro 200.000,01 e fino a euro 300.000,00: 0,7%;
- da euro 300.000,01 e fino a euro 500.000,00: 0,5%;
- da euro 500.000,01 e oltre: 0,3%.

È comunque dovuto un compenso non inferiore a euro 250,00.

2. Il compenso di cui al comma 1 è dovuto unitariamente per lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) accessi presso l'ufficio giudiziario per il conferimento dell'incarico e la consultazione del fascicolo, nonché presso altri pubblici uffici;
- b) accessi all'immobile pignorato, anche in caso di apertura forzata delle porte;
- c) verifica dello stato di conservazione del bene e dell'esistenza di eventuali mutamenti rispetto a quanto risultante dalla relazione dell'esperto;
- d) verifica dello stato di occupazione del bene e dell'eventuale sussistenza di titoli opponibili da parte di terzi;
- e) quantificazione delle spese condominiali relative all'ultimo biennio, nonché di quelle future già deliberate;
- f) sostituzione di serrature, installazione o sostituzione di dispositivi di sicurezza;
- g) informazioni relative all'immobile pignorato e alla procedura di vendita, rese agli interessati mediante l'utenza telefonica indicata nell'avviso di vendita di cui all'art. 570 del codice di procedura civile;
- h) invio agli interessati, anche tramite posta elettronica o fax, di copie o estratti della perizia di stima;
- i) accompagnamento degli interessati presso l'immobile posto in vendita;
- l) cura degli adempimenti pubblicitari previsti nell'ordinanza di vendita;
- m) chiarimenti resi al giudice o suo delegato, alle parti e agli offerenti nel corso delle operazioni di vendita;
- n) attività di liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560, comma 3, del codice di procedura civile;
- o) redazione e deposito del rendiconto di cui all'art. 560, comma 1, del codice di procedura civile.

3. In caso di cessazione dell'incarico, di inefficacia del pignoramento, sospensione o estinzione del processo prima della vendita, il compenso del custode, calcolato, con le percentuali di cui al comma 1, sul valore indicato nell'ultima ordinanza di vendita o, se non ancora pronunciata, su quello stimato, è ridotto in proporzione all'attività effettivamente svolta.

4. Il compenso liquidato ai sensi dei commi 1 e 3, è diminuito fino alla metà quando l'immobile è libero o in altri casi di ridotta complessità dell'incarico.

5. Il compenso stesso può essere aumentato sino al 20% nei casi di eccezionali difficoltà nello svolgimento dell'incarico.

6. Al custode è dovuto il rimborso forfetario, in ragione del 10% del compenso liquidato, per le spese generali di organizzazione e studio, nonché per quelle di corrispondenza, viaggi e comunicazioni, anche telefoniche.

7. Al custode sono altresì rimborsate le spese vive documentate diverse da quelle indicate al comma 6.
8. Non è dovuto alcun compenso all'aggiudicatario dell'immobile eventualmente nominato custode.

Art. 3 – *Compensi per le attività straordinarie di custodia dei beni immobili* – 1. Per le attività di riscossione dei canoni di locazione ovvero di altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile, nonché di rinnovo, disdetta e stipula dei contratti di godimento del bene, spetta al custode un compenso aggiuntivo calcolato per scaglioni, nella misura di seguito indicata, sull'ammontare delle somme incassate:

- fino a euro 5.000,00: 4%;
- oltre euro 5.000,00: 3%.

2. Per le attività di seguito indicate, spetta al custode una maggiorazione complessiva del compenso calcolato ai sensi dell'art. 2, comma 1, variabile tra il 5% e il 20%:

- a) azione per la convalida della licenza o dello sfratto per finita locazione o per morosità e promozione di ogni altra azione, anche esecutiva, occorrente per conseguire la disponibilità del bene;
- b) partecipazione alle assemblee condominiali;
- c) interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;
- d) regolarizzazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili;
- e) direzione e controllo delle attività di asporto e trasferimento presso un depositario delle cose mobili appartenenti al debitore o a terzi rinvenute nell'immobile pignorato.

Art. 4 – *Compensi per l'attività di custodia dei beni mobili* – 1. Per la custodia dei beni mobili pignorati spetta al custode, se diverso dal debitore, un compenso liquidato in base ai seguenti criteri:

- a) per autocarri, autotreni, autoarticolati e motrici:
 - 1) con portata fino a 35 quintali, euro 6,20 al giorno;
 - 2) con portata superiore ai 35 quintali, euro 9,80 al giorno;
 - b) per trattori stradali, rimorchi e semirimorchi, euro 9,80 al giorno;
 - c) per trattori agricoli, macchine movimento terra e affini, euro 9,80 al giorno;
 - d) per autoveicoli:
 - 1) di cilindrata fino a 1.500 centimetri cubi, euro 2,20 al giorno;
 - 2) di cilindrata da 1.501 a 2.500 centimetri cubi, euro 2,70 al giorno;
 - 3) di cilindrata superiore a 2.500 centimetri cubi, euro 3,20 al giorno;
 - e) per i motocicli e ciclomotori, euro 1,00 al giorno;
 - f) per gli oggetti preziosi e le opere d'arte:
 - 1) se la somma ricavata dalla vendita della totalità dei beni non supera euro 1.000,00, euro 2,00 al giorno;
 - 2) se la somma ricavata dalla vendita della totalità dei beni è compresa tra euro 1.000,01 ed euro 5.000,00, euro 5,00 al giorno;
 - 3) se la somma ricavata dalla vendita della totalità dei beni è compresa tra euro 5.000,01 ed euro 10.000,00, euro 10,00 al giorno;
 - 4) se la somma ricavata dalla vendita della totalità dei beni è compresa tra euro 10.000,01 ed euro 20.000,00, euro 20,00 al giorno;
 - 5) se la somma ricavata dalla vendita della totalità dei beni è compresa tra euro 20.000,01 ed euro 50.000,00, euro 30,00 al giorno;
 - 6) se la somma ricavata dalla vendita della totalità dei beni è superiore ad euro 50.000,00, euro 50,00 al giorno;
 - g) per altri beni:
 - 1) se la somma ricavata dalla vendita della totalità dei beni non supera euro 1.000,00, euro 0,15 per 0,25 metro cubo al giorno;
 - 2) se la somma ricavata dalla vendita della totalità dei beni è compresa tra euro 1.001,00 ed euro 2.500,00, euro 0,30 per 0,25 metro cubo al giorno;
 - 3) se la somma ricavata dalla vendita della totalità dei beni supera euro 2.500, euro 0,40 per 0,25 metro cubo al giorno.
2. Se la procedura è sospesa o dichiarata estinta o improcedibile, il compenso, nei casi di cui al comma 1, lett. f) e g), è determinato in relazione al valore di stima.

ASTE IMMOBILIARI

articolo

3. In ogni caso, il compenso liquidato ai sensi del comma 1 non può superare la misura di un terzo del ricavato della vendita del bene.

4. Con gli stessi criteri di cui al comma 1, sono liquidati i compensi per la custodia dei beni mobili asportati dall'immobile pignorato, sostituita in ogni caso la somma ricavata dalla vendita con il valore di stima.

Art. 5 – *Compensi per l'attività di custodia presso i locali del debitore* – 1. Quando la custodia dei beni è esercitata nel luogo in cui i beni sono stati pignorati spetta al custode, se diverso dal debitore, un compenso pari a euro 50,00 per il primo accesso e di euro 30,00 per ciascun accesso periodico disposto dal giudice dell'esecuzione.

2. Al custode spetta inoltre un rimborso spese pari a euro 0,68 per ciascun chilometro percorso per l'effettuazione dell'accesso oltre dieci chilometri dal confine del comune in cui ha sede l'ufficio giudiziario.

Art. 6 – *Compensi per le attività di asporto e trasferimento* – 1. Per le attività di asporto e trasferimento dei beni mobili presso il luogo di custodia spetta all'addetto al trasporto, oltre al rimborso spese di cui all'articolo 5, comma 2, un compenso pari a euro 18,00, oltre I.V.A. per ogni ora o frazione di ora, nel limite massimo di tre ore e per ciascuna unità lavorativa utilizzata, nel limite massimo di tre unità. L'attività svolta deve risultare da verbale sottoscritto dal responsabile delle operazioni e, se presenti, anche dal debitore e dal creditore o loro rappresentanti.

2. Quando la natura delle operazioni lo richiede, il giudice dell'esecuzione può autorizzare il superamento dei limiti indicati al comma 1. In tali casi, spetta all'addetto al trasporto un compenso orario pari a euro 18,00, oltre IVA per ogni ulteriore unità lavorativa utilizzata o per il maggior tempo impiegato nelle operazioni.

3. Quando, per la particolare natura dei beni, l'addetto al trasporto è autorizzato dal giudice ad avvalersi dell'ausilio di terzi specializzati gli spetta il rimborso della spesa sostenuta.

4. In caso di richiesta di intervento urgente ai sensi dell'art. 520, comma 2, del codice di procedura civile spetta all'Istituto Vendite Giudiziarie un diritto di euro 100,00 oltre ai compensi di cui ai commi 1, 2 e 3.

5. Nel liquidare i compensi previsti dal presente articolo, il giudice verifica la congruità del numero dei lavoratori e del tempo impiegati, rispetto all'impegno richiesto dall'attività compiuta.

6. Con gli stessi criteri di cui ai commi da 1 a 5, sono liquidati i compensi per l'asporto ed il trasporto dei beni mobili prelevati dall'immobile pignorato.

7. I compensi previsti dal presente articolo spettano anche al custode incaricato dell'asporto e del trasporto dei beni.