



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Ai Sigg.ri Custodi giudiziari nelle
procedure esecutive immobiliari**

Reggio Emilia, 30/4/2004

CIRCOLARE 30/4/2004 – Compensi ed attività dei Custodi giudiziari

L'art. 65 c.p.c. prevede che il compenso del Custode giudiziario è stabilito dal Giudice che ha conferito l'incarico di custodia.

Stante l'insufficienza della disciplina normativa (e in attesa delle determinazioni ministeriali in materia, come previsto dal T.U. Spese di Giustizia), pare opportuno indicare chiaramente quali saranno i criteri adottati da questo G.E. per la determinazione dei compensi attribuiti ai Custodi per lo svolgimento delle loro attività.

Rientrano nell'attività del Custode:

- accesso in Tribunale per l'assunzione dell'incarico;
- accesso in Cancelleria e consultazione del fascicolo;
- accesso *in loco* e sopralluogo nell'immobile;
- incasso di eventuali canoni di locazione/affitto e versamento sul libretto della procedura;
- intimazione di tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni;
- verifica dello stato di manutenzione e richiesta al Giudice di eventuali interventi urgenti;
- vigilanza sulla condotta del debitore ed eventuale richiesta di ordine immediato di liberazione dell'immobile (qualora l'ordine non sia stato impartito in precedenza);
- attivazione della procedura per l'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dal Giudice all'atto della vendita;
- ricezione delle richieste di informazione, da parte di possibili acquirenti, sull'immobile ed in genere sulle vendite giudiziarie;



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e alla consistenza del bene, con consegna a tutti i richiedenti di una copia integrale della perizia di stima e di una fotocopia della planimetria e dell'ordinanza di vendita;
- accompagnamento a visitare l'immobile dei possibili acquirenti (singolarmente, ad orari differenziati);
- effettuazione di piccola pubblicità *in loco* (affissione del cartello, comunicazioni ai proprietari degli immobili adiacenti, ecc.);
- partecipazione alla udienza di vendita e compiuta informazione agli offerenti sullo stato dell'immobile (pratiche per la regolarità edilizia, procedure per la liberazione dello stabile, ecc.);
- rendicontazione semestrale in ordine all'amministrazione e conservazione del bene.

Il compenso del custode giudiziario sarà commisurato al valore di aggiudicazione dell'immobile (in caso di interruzione della attività prima della vendita, quello dell'ultima ordinanza di vendita): con riferimento alla prassi applicata nel vicino Tribunale di Bologna, spetterà un compenso a percentuale calcolato per scaglioni (per determinare il compenso dovranno sommarsi tra loro gli onorari relativi agli scaglioni corrispondenti a valori inferiori a quello di riferimento) sull'importo della vendita:

fino a Euro 25.000,00	fisso di Euro 750,00
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 %

Saranno rimborsate le anticipazioni documentate e congrue (a titolo di esempio, sostituzione della serratura, bollette, ecc.).

Sarà inoltre previsto un compenso *a forfait* pari al 10% del compenso per le spese di studio (ad esempio, spedizione fax, predisposizione e distribuzione di copia delle perizie ed ordinanze, spese di trasporto, spese telefoniche, ecc.).



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Sarà garantito al Custode un importo minimo in caso di incarico non seguito da vendita, per qualsiasi motivo (transazione tra le parti, conversione di pignoramento, rinuncia del/i creditore/i, ecc.). Tale importo sarà determinato con riferimento allo stato della procedura e verrà liquidato come segue:

dopo l'ordinanza di vendita e prima della pubblicità	dal 20 % al 30 % dell'onorario che sarebbe spettato in caso di vendita
dopo la pubblicità e prima della vendita	dal 30% al 70% dell'onorario che sarebbe spettato in caso di vendita

Gli importi risultanti dalle tabelle potranno essere congruamente ridotti in caso di attività particolarmente limitata o di più lotti similari;

Detti importi potranno altresì essere ridotti del 10 % in caso di immobili liberi.

In casi del tutto eccezionali, per particolare difficoltà o onerosità dell'incarico, con analitica motivazione, i detti importi potranno essere congruamente maggiorati dal Giudice sino ad un massimo del 20%.

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Giovanni Fanticini