



## **TRIBUNALE DI PESCARA**

### **SEZIONE CIVILE FALLIMENTI – ESECUZIONI**

#### **CRITERI DI LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI AI CUSTODI**

I giudici della sezione Fallimenti-Esecuzioni, ritenuta la opportunità di determinare preventivamente i criteri per la determinazione dei compensi liquidabili in favore dei custodi ex artt. 65, II comma e 68 c.p.c., nonché ex art. 52 disp. att. c.p.c., non potendo trovare applicazione diretta – per costante giurisprudenza di legittimità – né le tariffe inerenti i CTU, né le tariffe professionali; valutata la complessità e la rilevanza degli incarichi di custodia giudiziaria e della connessa amministrazione funzionalizzata alla conservazione dei beni; considerate altresì le altre diverse attività non riconducibili nella ricordata figura del custode-amministratore ma sussumibili nell'ambito della previsione generale dell'art. 68 c.p.c. così determinano i criteri per la liquidazione dei compensi agli ausiliari di cui agli artt. 65, 559 e 68 c.p.c..

#### **ATTIVITA' COMPRESSE NELL' INCARICO**

- Accesso in tribunale per giuramento ed assunzione dell'incarico;
- Accesso in Cancelleria, consultazione e studio del fascicolo;
- Comunicazione della nomina al debitore
- Accesso in loco e sopralluoghi nell'immobile
- Verifica dello stato di manutenzione e richiesta al giudice di eventuali interventi urgenti;
- Vigilanza sulla condotta del debitore e promozione del giudizio per la liberazione dell'immobile;
- Eventuale esecuzione dell'ordine di rilascio;
- Predisposizione della pubblicità della vendita come da ordinanza e inoltro ai soggetti interessati;
- Eventuale predisposizione della bozza dell'ordinanza di vendita;
- Ricezione, anche mediante colloqui, delle richieste di informazione da parte di possibili acquirenti sull'immobile ed, in genere, sulle vendite giudiziarie;
- Messa a disposizione degli interessati della relazione e della perizia di stima;
- Accompagnamento a visitare l'immobile dei possibili acquirenti (singolarmente, ad orari differenziati) e informative sulle modalità di accesso al credito bancario come da protocollo di intesa con gli istituti finanziatori;
- Effettuazione di piccola pubblicità in loco;
- Partecipazione alla udienza di vendita e nel corso della procedura nei casi in cui si riveli necessario;
- Redazione decreto di trasferimento e adempimenti relativi;
- Acquisizione delle note di credito ai fini del riparto finale;
- Predisposizione di bozza analitica del piano di riparto;
- Invio della medesima alle parti;
- Ricezione di eventuali note interlocutorie delle parti ed effettuazione delle eventuali necessarie modifiche;

- Deposito della bozza definitiva in cancelleria a disposizione del giudice per i successivi adempimenti di cui agli artt. 596 e ss. c.p.c.;
- Predisposizione dei mandati di pagamento;
- Attivazione della procedura per l'esecuzione dell'ordine di rilascio ove il titolo esecutivo sia stato preventivamente formato;

### **ATTIVITA' NON COMPRESSE NELL'INCARICO E PERTANTO DA RETRIBUIRE SEPARATAMENTE OVE SVOLTE**

Sarà retribuita separatamente, come da successivo punto 4, l'attività di incasso di eventuali canoni o di altre risorse finanziarie pertinenti l'esecuzione, come più sotto indicato, atteso che tale attività ha carattere particolare e va compensata, in percentuale, in rapporto alla entità delle somme acquisite.

### **CRITERI DI LIQUIDAZIONE**

Il compenso ordinario del custode sarà determinato in base al valore del bene, come da tabella di cui al successivo punto 1.

Sarà garantito al Custode un importo minimo, come da successivo punto 3, in caso di incarico non seguito da vendita, per qualsiasi motivo (transazione tra le parti, conversione di pignoramento, rinuncia del creditore ecc.) non riferibile al custode

Sarà messo a disposizione idoneo fondo spese e saranno rimborsate le anticipazioni documentate e congrue eccedenti il detto fondo spese;;

**Gli importi risultanti dalle tabelle potranno essere congruamente ridotti in caso di attività particolarmente limitata; potranno altresì essere ridotti del 10% in caso di immobili liberi.**

**In casi del tutto eccezionali, per particolare difficoltà o onerosità dell'incarico, obiettivamente verificabili, i detti importi potranno essere congruamente maggiorati dal giudice sino ad un massimo del 20%.**

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI AI FINI DEL COMPENSO**

Ai fini della determinazione del compenso, si terrà conto dei seguenti criteri;

- Il valore dei beni ai fini del compenso è quello di **aggiudicazione** ovvero, in caso di interruzione della attività prima della vendita, **quello dell'ultima ordinanza di vendita**;
- In caso di unicità del lotto: il compenso sarà liquidato su un importo massimo di € 500.000 e quindi, qualora il compendio pignorato avesse un valore superiore, non verrà liquidato nulla per la parte eccedente tale somma;
- In caso di più lotti: **a)** se compresi nel territorio di **unico comune**, i detti lotti saranno considerati ai fini del compenso come unico lotto e pertanto in tal caso il compenso sarà calcolato una sola volta sul valore complessivo dei beni nei limiti massimi di € 500.000; **b)** Nel caso di lotti compresi in **diversi ambiti comunali**, il compenso sarà calcolato per **intero** solo sul **lotto di maggior valore** fino al tetto massimo di € 500.000. In aggiunta verrà liquidato l'ulteriore compenso tabellare per i beni siti in comuni diversi dal primo con una riduzione del 50%.

### **TABELLA DI CALCOLO DEGLI ONORARI IN CASO DI VENDITA**

La tabella che segue è organizzata per scaglioni; conseguentemente, per determinare il compenso, dovranno sommarsi tra loro gli onorari relativi agli scaglioni corrispondenti a valori inferiori a quello di riferimento.

<b>VALORE DEI BENI</b>	<b>PERCENTUALE</b>
€ 50.000,00	2,5
€ 50.000,01 - €100.000,00	2,0
€100.000,01- €150.000,00	1,0
€150.000,01- €250.000,00	0,75
€250.000,01- €350.000,00	0,5
€350.000,01- €500.000,00	0,25

**In caso di vendita** è in ogni caso dovuto un compenso **non inferiore a € 750,00**, qualunque sia il valore dei beni.

**IMPORTI COMUNQUE DOVUTI IN CASO DI INTERRUZIONE DELLA ATTIVITA'**

Dopo l' ordinanza di vendita e prima dell'espletamento delle forme di pubblicità	€ 500,00
Dopo l'espletamento delle pubblicità ma prima della vendita	dal 30% al 70% dell'onorario che sarebbe spettato in caso di vendita in rapporto all'attività effettivamente svolta

**COMPENSO PER INCASSO DI SOMME DI DENARO**

In misura percentuale corrispondente al tasso di interesse legale medio vigente nei periodi in cui si sono verificati gli incassi stessi.

I Magistrati addetti al servizio

Dott. Pasquale Fimiani

Dott. Angelo Zaccagnini



## TRIBUNALE DI PESCARA

Sezione civile Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

### ***MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO DI CUSTODE GIUDIZIARIO***

#### **A - NOMINA**

- 1) Il Giudice dell'Esecuzione nomina il Custode Giudiziario;
- 2) La Cancelleria esecuzioni Immobiliari, entro 3 giorni, comunica con mezzo rapido e senza formalità al professionista designato l'intervenuta nomina
- 3) Per facilitare l'accesso del custode nominato al fascicolo dell'esecuzione al fine di trarne tutti gli elementi utili per l'espletamento dell'incarico, un addetto della Cancelleria, il lunedì dalle ore 10,30 alle ore 13 di ciascuna settimana, è preposto a tale incumbente; il Custode può accedere alla Cancelleria anche nei restanti giorni della settimana, ma in tal caso seguirà le modalità di accesso previste per tutti gli utenti;
- 4) Il custode ritira copia della perizia di stima dell'immobile presso l'ufficio esecuzioni immobiliari, ovvero duplica il supporto informatico che contiene l'elaborato scritto.

#### **B - PRIMO ACCESSO**

- 5) Entro 10 giorni dalla nomina il custode giudiziario deve effettuare un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina;
- 6) Il custode verifica quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustra quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;
- 7) Se si tratta del debitore esecutato e dei suoi familiari, il custode comunica agli stessi quale è la data della vendita, se già fissata, o eventualmente la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario deve altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono):
  - che è ancora possibile evitare la vendita;
  - che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti (a tal fine il custode fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati), evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;
  - che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare il maturare degli interessi, le spese legali, le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode (il custode

- consegna al debitore esecutato copia della tariffa dei compensi dei custodi stabilita dal Tribunale di Pescara);
- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
  - che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;
  - che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
  - che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il custode (a seconda dei casi) promuoverà giudizio per il rilascio dell'immobile facendo valere la morosità ovvero la mancanza di titolo provocando, su segnalazione diretta al giudice, la revoca dell'autorizzazione di cui all'art. 560 c.p.c. se si tratta di proprietario occupante regolarmente autorizzato ai sensi della citata norma;
  - che il giorno della pubblicazione dell'annuncio della vendita, previa formazione del titolo esecutivo per il rilascio (circa due mesi prima della vendita) il custode avvierà le procedure per pervenire alla liberazione dell'immobile.
- 1) Se l'immobile risulta occupato da terzi il custode chiede a costoro l'immediata esibizione di copia del contratto **registrato** per verificarne la data certa. In difetto di certezza della data l'occupante sarà reso edotto della inopponibilità del contratto alla procedura:
- se la copia viene esibita e il contratto risulta opponibile alla procedura (in quanto anteriore alla data di pignoramento), il custode giudiziario verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvede a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunica mediante relazione la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale ;
  - se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne dà comunicazione immediata mediante relazione al giudice e ai creditori e promuove azione di rilascio previa richiesta al giudice di nomina di un legale;
- 1) In ogni caso il custode accerta, interpellando a tal fine l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido).
- 10) Eseguito l'accesso, sia che il bene sia occupato dal debitore esecutato sia che sia occupato da terzi, il custode invia, a mezzo fax, una sintetica comunicazione a tutti i creditori

### **C – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

- 11) Se l'immobile risulta occupato da terzi che non esibiscono titolo opponibile alla procedura, il Giudice, se le circostanze lo rendono opportuno, autorizza l'avvio del procedimento giudiziale di rilascio;
- 12) Il Giudice pronuncia provvedimento di immediata liberazione (presupposto per l'esercizio immediato dell'azione di rilascio giudiziale) anche quando l'immobile è occupato dal debitore esecutato e questi assume esplicitamente un atteggiamento non collaborativo (ad esempio quando non rispetta gli appuntamenti per la visita dell'immobile, quando continua a non pagare le spese condominiali ovvero non assicura una corretta conservazione del bene);
- 13) Emesso il provvedimento di rilascio giudiziale da richiedere nelle forme ordinarie, il custode provvede a estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il Custode notifica quindi anche l'avviso di soggio concordando la data con l'Ufficiale Giudiziario.

### **D – ORDINANZA DI VENDITA E ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

- 14) Il custode giudiziario, non appena nominato, invia comunicazione a mezzo fax all'avvocato del creditore precedente avvertendolo che, salvo diversa richiesta congiunta di quest'ultimo e degli altri creditori muniti di titolo esecutivo (che gli deve essere comunicata a sua volta per iscritto

entro 10 giorni dalla comunicazione) provvederà, come previsto nel provvedimento del Giudice, all'affissione dell'avviso di vendita all'Albo del Tribunale e a tutte le altre forme di pubblicità secondo i tempi e le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;

- 15) Appena effettuati tali adempimenti il Custode invia fax di conferma all'avvocato del creditore precedente col mezzo più rapido, anche telematico;
- 16) Il giorno successivo alle prescritte pubblicazioni, il custode giudiziario provvede a verificare che la perizia di stima, (depurata dei dati personali) e l'ordinanza di vendita siano disponibili *on line* sul sito Internet del Tribunale di PESCARA “**area 58**” controllando l'esattezza dei dati. Se individua delle anomalie provvede a segnalarle immediatamente al *provider* con richiesta di tempestivo intervento;

### **E – VISITA DELL'IMMOBILE**

- 17) Il custode giudiziario, quando riceve la telefonata di persona interessata, deve essere già in grado di fornire, anche a mezzo dei propri collaboratori, tutte le informazioni richieste sull'immobile e per l'eventuale accesso al credito secondo i criteri, i tempi e le modalità stabiliti nell'apposito protocollo di intesa, precisando quali siano gli istituti di credito aderenti. A tal fine è quindi essenziale che il custode abbia già letto attentamente la perizia di stima, abbia acquisito informazioni sull'importo annuo delle spese condominiali nonché sull'ammontare di quelle arretrate per le quali l'acquirente potrà essere chiamato a rispondere in solido;
- 18) La persona che risponde al telefono (anche se trattasi del collaboratore del professionista) deve essere in grado di fornire i chiarimenti richiesti in merito alle peculiarità delle vendite giudiziarie e in particolare deve saper precisare; **a)** che non è previsto un atto notarile i cui costi, quindi, non saranno affrontati; **b)** che le ipoteche e i pignoramenti sono tutti cancellati a cura dell'Ufficio e, quindi, chi compra all'asta acquista un bene libero da iscrizioni e trascrizioni precedenti il pignoramento salvo il caso di domanda giudiziale trascritta. **Le spese** necessarie per la cancellazione sono anticipate dall'aggiudicatario su richiesta del custode e recuperate(direttamente dal custode stesso in sede di formulazione del progetto di distribuzione del ricavato, così come precisato al successivo punto H) sul ricavato dalla vendita in rango privilegiato ex art. 2770 cod. civ., con precedenza ex art. 2777 cod. civ. anche sui crediti ipotecari; **c)** che le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento stesso sono inefficaci ex lege ai sensi degli artt. 2915 e ss. cod. civ. e, col consenso (dovuto a pena dei danni) di chi ha proceduto alla iscrizione esse andranno cancellate a cura e spese di chi le ha effettuate; **d)** che intervenuto il trasferimento, il relativo decreto è titolo esecutivo ex art. 586, ult. comma c.p.c. per l'immediata liberazione dell'immobile (salva la sussistenza di contratto di locazione, avente data certa antecedente il pignoramento, che risulti opponibile alla procedura; nel qual caso il titolo al rilascio necessita, per la sua attivazione nei confronti del conduttore, del verificarsi della scadenza contrattuale); **e)** che è possibile ottenere un mutuo bancario a condizioni agevolate nei modi indicati al punto 17 che precede; ecc.;
- 19) Il custode deve organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano, in qualche modo, entrare in contatto tra di loro: quindi, pur se le visite sono concentrate in determinate giornate, le persone devono essere accompagnate a visitare l'immobile dal custode, o eventualmente da un suo ausiliario, a orari differenziati. **Il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie per prevenire ed impedire possibili turbative.** Per la stessa ragione il custode non deve rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione, fornire i loro nomi;  
In occasione delle visite il custode deve essere in grado di dare a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima e/o una fotocopia della planimetria e dell'ordinanza di vendita;
- 20) Il custode inoltre fornisce agli interessati tutte le notizie utili per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, che tale offerta deve essere sottoscritta dai tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare; che l'**offerta** dovrà essere depositata, in regola con il

bollo, in **busta chiusa** all'Ufficio esecuzioni Immobiliari come da ordinanza di vendita, che l'aggiudicazione in sede di gara sarà di regola definitiva non essendo ammesso l'aumento di sesto nelle vendite senza incanto;

- 21) Il custode illustra quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali; nel caso che gli vengano segnalate difficoltà nei rapporti con la Banca – aderente al protocollo d'intesa - per la erogazione del mutuo e per la gestione dei depositi, assumerà informazioni presso l'Istituto e segnalerà al Giudice eventuali violazioni dell'intesa stessa.

#### **F – UDIENZA DI VENDITA – ADEMPIMENTI SUCCESSIVI**

1. Il custode giudiziario deve essere presente all'udienza di vendita.
2. Appena effettuata l'aggiudicazione il custode consegna all'aggiudicatario (ove non ne sia già in possesso) copia integrale della perizia di stima e lo avverte che nei giorni successivi gli verranno comunicate le coordinate del **conto corrente bancario** su cui dovrà essere effettuato il versamento del saldo prezzo e l'**importo presumibile delle spese**, comprese imposte, trascrizione e voltura, nonché quelle necessarie per la cancellazione delle iscrizioni (precedenti) e trascrizioni dei pignoramenti (spese recuperabili in sede di riparto con il privilegio di cui agli artt. 2770, Il comma e 2777 cod. civ.) che lo stesso ausiliario provvederà a quantificare dopo aver redatto il decreto di trasferimento che verrà inoltrato dalla cancelleria all'agenzia delle Entrate per la quantificazione dell'imposta;
3. intervenuto il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione il custode predispone il verbale, su modulo prestampato fornito dalla cancelleria, relativo all'intervenuto versamento provvedendo ad esigere dall'aggiudicatario il bollo da applicare sul verbale nonché la somma dovuta per i diritti di cancelleria. Al verbale come sopra predisposto sarà allegata la attestazione bancaria del versamento stesso ed il tutto sarà depositato nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari entro 48 ore;
4. predispone gli atti necessari per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, sottoponendoli al Giudice e al Cancelliere per la sottoscrizione, con la precisazione che gli adempimenti fiscali e di pubblicità presso le Agenzie dell'Entrate e del Territorio vanno attuati sotto la direzione del cancelliere nei tempi di legge.

#### **N.B. conto corrente bancario**

#### **H – PIANI DI RIPARTO**

5. All'atto dell'aggiudicazione, ed intervenuto il versamento del saldo prezzo, il professionista già nominato custode e ausiliario ex art. 68 c.p.c., provvede alla redazione del progetto del piano di riparto, sulla base delle linee guida predisposte dai Magistrati addetti al servizio e disponibili presso la Cancelleria;
6. a tal fine il custode richiede a tutti i creditori l'invio delle note di precisazione dei crediti e delle note spese giudiziali (da sottoporre al G.E. per la liquidazione) in regola con l'imposta di bollo se non assolta con il contributo unificato, con i documenti integrativi necessari (e, in particolare, i piani di ammortamento nel caso di mutui tenendo ben distinti capitale e interessi corrispettivi compresi in ciascuna rata con l'indicazione anche degli interessi moratori e dei tassi applicati), note da inviare entro il termine di 30 giorni dalla richiesta del custode; lo stesso acquisirà inoltre le dichiarazioni (redatte come da modello) sottoscritte personalmente dalle parti e con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato, concernenti le coordinate bancarie e l'instestazione del conto corrente sul quale deve essere effettuato il bonifico delle somme dovute dopo l'approvazione del piano di distribuzione del ricavato dalla vendita;

7. scaduto il termine per le precisazioni dei crediti, il custode redige una bozza del progetto di riparto, che invia a tutti i creditori ed al debitore, acquisisce le eventuali osservazioni degli interessati apportando, se del caso, le opportune variazioni. Quindi, divenuta definitiva la stesura della bozza, il piano di distribuzione -- che dovrà essere analitico per singole voci che compongono le somme dovute e da corrispondere a ciascun creditore (spese, capitale e interessi con particolare riferimento alla previsione di cui all'art. 2855 cod. civ.) -- viene posto a disposizione del giudice per gli adempimenti di cui all'art. 596 e ss c.p.c.;
8. Il Custode, in prossimità dell'udienza, richiede alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturati e maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto.
9. Provvede quindi alla integrazione della bozza del piano di riparto con i dati di cui ai punti precedenti; deposita in udienza, le dichiarazioni di cui al precedente punto 5 sottoscritte dalle parti e dagli Avvocati corredate delle relative quietanze disponendo i bonifici di pagamento in favore dei creditori con la precisazione che le somme dovute per spese giudiziali potranno essere corrisposte direttamente ai difensori muniti di procura solo nel caso in cui il G.E nel liquidare le note spese abbia disposto la distrazione in favore dei difensori stessi. Il custode provvederà altresì a controllare che ciascuna di tali dichiarazioni sia in regola con il bollo, se non assolto con il sistema del contributo unificato.
10. Quindi il custode provvede a rendere il conto ex artt. 560, I comma e 593 c.p.c.. La documentazione giustificativa del rendiconto, compresa quella bancaria resterà depositata in cancelleria ed allegata al fascicolo d'ufficio della esecuzione immobiliare.

Pescara gennaio 2004

I Magistrati addetti al servizio

Dott. Pasquale Fimiani

Dott. Angelo Zaccagnini