

NUOVI COMPITI E VECCHIO COMPENSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO: "*QUI HABET COMMODA, FERRE DEBET ONERA*"

LUCA SALATI

L'art. 65 del nostro codice di rito dispone che "*la conservazione e l'amministrazione dei beni pignorati o sequestrati sono affidate a un custode*" e che il compenso di quest'ultimo è stabilito, con decreto, dal giudice dell'esecuzione.

Si tratta del custode terzo di nomina giudiziaria giacché il debitore esecutato, che, dal giorno della notifica dell'atto di pignoramento immobiliare è costituito *ex lege* custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori, comprese le pertinenze, e i frutti ai sensi dell'art. 559 I co. Cpc, non ha diritto al compenso.

Non di compenso, ma di "*assegno alimentare sulle rendite*" a favore del debitore esecutato privo di "*altri mezzi di sostentamento*" disponeva il testo dell'art. 560 IV comma cpc risalente a prima della riforma di cui alla legge 80/2005, ma questa è tutta un'altra storia.

La ragione di tale nomina risiede nella necessità di ovviare all'inerzia antropologica del debitore che, una volta ricevuta la notifica dell'atto di pignoramento, si disinteressa della manutenzione del proprio immobile, ben si guarda dal versare alla procedura le eventuali rendite riscosse e mai lo rilascerebbe spontaneamente, in assenza di un ordine di liberazione emesso dal giudice e di un ausiliario incaricato di attuarlo.

Ciononostante per molto e troppo tempo la figura del custode giudiziario è stata lasciata nel cassetto degli strumenti a disposizione del sistema giudiziario per rendere efficienti le procedure di espropriazione immobiliare.

Solo dal 1996, grazie a giudici e professionisti "*smart*" del Tribunale di Bologna prima e Monza poi, l'ausiliario del giudice in parola è stato valorizzato sino al punto da diventare figura centrale della nuova procedura di espropriazione immobiliare.

Se allorquando il nostro codice di rito è stato licenziato le funzioni del custode giudiziario, nei rari casi in cui era nominato, potevano essere delimitate e contenute nell'attività tipica della custodia (la conservazione e l'amministrazione del bene staggito), negli ultimi anni, complici le cosiddette *best practice* cui si è fatto cenno, oggi recepite dalle recenti riforme legislative, i compiti affidati all'ausiliario del giudice dell'esecuzione sono stati vieppiù incrementati in funzione di un ruolo pro-attivo e addirittura ultra-attivo, nell'ambito delle liquidazioni immobiliari in seno alla procedure d'espropriazione.

I nuovi compiti affidati al custode giudiziario prima per effetto delle cosiddette buone prassi e oggi in forza di legge, non trovano corrispondenza nel DM 80/09 che *rebus sic stantibus*, per difetto di coordinamento, non ne prevede il compenso.

Qualcuno ha definito il custode un piccolo curatore, altri un agente immobiliare, ma al di là del *nomen* resta il fatto che a fronte di nuovi compiti (alcuni, come la liberazione, di estrema delicatezza ed impatto sociale), il compenso del custode risulta oggi inadeguato e, in alcuni casi, mortificante.

Vi sono tribunali d'Italia ove, a fronte della gravosa attività svolta dal custode giudiziario che va dall'analisi del fascicolo, all'accesso col perito presso gli immobili staggiti, all'accompagnamento dei visitatori e, in particolare, alla liberazione, il compenso liquidato al custode è oggi nel 2023 forfettizzato, senza un comprensibile motivo, in € 250,00.

Ciò accade in spregio a quanto previsto dal Dm 80/2009 che all'art. 2 comma 1 afferma che "*è comunque dovuto un compenso non inferiore ad euro 250,00*" e non già che tale importo sia quello correttamente liquidabile per tutta l'attività svolta dal custode giudiziario e da calcolarsi invece sul valore di aggiudicazione.

Pende sul capo e sul compenso del custode, la pressione del ceto creditorio corroborata da miopi autori che attribuiscono all'istituto della vendita delegata e alla degiurisdizionalizzazione dell'attività di liberazione dell'immobile pignorato, un aumento dei costi di procedura, senza tuttavia considerare che è stato solo grazie alle note riforme nella direzione sopra indicata che le vendite immobiliari giudiziarie hanno potuto raggiungere un grado elevatissimo di efficienza e di risultato tale per cui, in alcuni casi, il ricavato della vendita è stato superiore al prezzo di mercato.

Da ciò il beneficio massimo per i creditori e in ultima analisi anche per il debitore.

Oggi il regolamento in materia di determinazione dei compensi spettanti ai custodi dei beni pignorati è affidato al D.M. Giustizia 80/2009 (GU 150/2009) e al Giudice dell'espropriazione che liquiderà con decreto la nota spese sottopostagli dal suo ausiliario.

Il compenso del custode giudiziario si calcola applicando le percentuali previste dal DM 80/09 ad ogni scaglione di cui si compone il “*valore di aggiudicazione o di assegnazione di ciascun lotto immobiliare*” (art. 2 comma 1) o “*sul valore indicato nell'ultima ordinanza di vendita o, se non ancora pronunciata, su quello stimato*” nell'ipotesi di cessazione dell'incarico, di inefficacia del pignoramento, sospensione o estinzione del processo prima della vendita, con le medesime percentuali, ma previa riduzione in proporzione all'attività effettivamente svolta (art. 2 comma 3).

Resta così priva di disciplina e di base di calcolo, la non infrequente ipotesi in cui il compenso debba essere calcolato in assenza di perizia di stima, ma ciononostante il custode abbia:

- esaminato il fascicolo telematico;
- svolto la *due diligence* richiesta dal Giudice dell'espropriazione col decreto di nomina ex art 569 cpc;
- effettuato l'accesso all'immobile pignorato (con o senza perito) e, in caso di immobile libero, averne appreso il possesso (in senso sostanziale e non prettamente giuridico) ed aver anche

provveduto a piccoli interventi manutentivi nonché al cambio della serratura;

- effettuato le ispezioni ipocatastali aggiornate e anticipato i costi (in alcuni casi anche ingenti);
- predisposto la relazione propedeutica e la griglia dei controlli per l'udienza 569 cpc.

Nella suddetta ipotesi, le soluzioni adottate nella pratica sono, in via alternativa tra loro, le seguenti:

- l'indicazione di un compenso, in assenza di espressa previsione normativa, a discrezione del Custode;
- il calcolo del compenso sul valore del credito azionato dal pignorante;
- il calcolo del compenso sul valore "fiscale" dell'immobile ottenuto moltiplicando la rendita catastale per il coefficiente di rivalutazione previsto per la specifica categoria catastale;
- limitazione del compenso richiesto all'importo "minimo" di € 250,00 previsto dall'art. 2 comma 1.

Criteri tutti discutibili, ma tant'è, finché il patrio legislatore non avrà provveduto, il Custode giudiziario sarà costretto ad adottare l'arte di arrangiarsi.

Caratteristica precipua del compenso del custode giudiziario è di essere forfettario per una serie di attività elencate nell'art. 2 comma 2 e segnatamente:

- 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'articolo 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 ed agli offerenti nel corso delle operazioni di vendita;
- n) attività di liberazione dell'immobile ai sensi dell'articolo 560, terzo comma, del codice di procedura civile;
- o) redazione e deposito del rendiconto di cui all'articolo 560, primo comma, del codice di procedura civile.

La scelta di elencare le attività retribuite, siano esse state svolte o meno, deve fare ritenere che quelle non previste siano prive di copertura normativa e del relativo compenso.

Alcune delle attività previste dal DM 80/09 sono di fatto desuete e/o mutate per effetto dell'evoluzione tecnologica: si pensi alla consultazione del fascicolo che è esclusivamente telematico, all'invio della documentazione agli interessati all'acquisto che può oggi, con la pubblicazione obbligatoria sui siti internet e sul portale delle vendite pubbliche, risolversi nell'indicazione di un *link* da cui scaricare perizia, foto, planimetrie e quant'altro il Ge abbia disposto di pubblicare con l'ordinanza di vendita.

Il DM 80/09 non contempla in capo al custode giudiziario lo svolgimento della delicata attività di liberazione dell'immobile quale risulta essere quella prevista dall'art. 560 cpc oggi in

vigore nonché a seguito della riforma Cartabia a far data dal 01/03/2023.

Nel 2009, all'epoca della formulazione del DM 80, vigeva la liberazione, a cui ancora oggi fa riferimento la lettera “n” dell’art. 2 comma 2, riferita al terzo comma del vecchio testo dell’art. 560 cpc, che, come è noto era eseguita dall’Ufficiale giudiziario.

Nella formulazione previgente dell’art. 560 cpc il ruolo svolto dal custode giudiziario era meramente quello di parte istante e, se avvocato, addetto a curare gli adempimenti (richiesta della notifica dell'atto di precetto, richiesta di notifica dell'avviso di saggio, e deposito e ritiro di tutte le richieste dei plurimi inutili e dispendiosi accessi all’immobile) necessari affinché l’Ufficiale giudiziario potesse mettere in esecuzione il titolo esecutivo rappresentato dall’ordine di liberazione o dalla convalida di sfratto (per l'ipotesi di morosità o finita locazione opponibile alla procedura), nonché anticipando di tasca sua tutte le spese esposte dall'Unep.

Con la riforma del 2016 la liberazione degli immobili subastati è stata sapientemente affidata ai custodi giudiziari, attività di gran lunga impegnativa sotto molteplici punti di vista, non da ultimo per effetto del termine (che sarà eliminato dalla riforma Cartabia e che dovrà essere indicato dal GE) massimo di 120 gg dalla firma e pubblicazione del decreto di trasferimento entro cui il custode giudiziario deve procurarsi la liberazione dell’immobile trasferito al fine di consegnarlo all'aggiudicatario, diversamente dall'attività posta in essere dall'Ufficiale giudiziario al riguardo che, come noto, è priva di alcun limite temporale.

Un ruolo, quello del custode giudiziario nell’ambito della liberazione dell’immobile subastato, che ha assunto un indubbio rilievo sociale (mi permetto di rinviare a *“Il ruolo "sociale" del custode giudiziario”* [Articolo 1994] in www.blog.ilcaso.it), per l'impatto a dir poco "importante" che assume nella vita dei soggetti che da essa ne è travolta.

Una volta ottenuta la riconsegna dell'immobile il custode giudiziario, salvo espressa esenzione da parte dell'aggiudicatario, forte della sua ultrattività conferitagli dall'art. 560 cpc, si occupa anche di sgomberare le cose mobili abbandonate nell'immobile trasferito, previo reperimento di almeno tre preventivi che sono sottoposti al Ge il quale sceglie sempre quello più basso. Attività che il DM 80/09 non contempla a causa del suo mancato coordinamento con le riforme successive al 2009.

Priva di compenso è l'attività di *due diligence* a cui si è sopra fatto cenno prevista dall'art. 559 III co cpc di prossima entrata in vigore (01/03/23) secondo cui *"Il custode nominato ai sensi del comma precedente collabora con l'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569 al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, redigendo apposita relazione informativa nel termine fissato dal giudice dell'esecuzione"*.

Al riguardo si potrà obiettare che la suddetta attività (da attribuire più correttamente alla figura di un pre-delegato che di un custode) sarà retribuita allorquando l'ausiliario in questione sarà nominato per la vendita dell'immobile subastato, in forza di quanto previsto dall'art. 2 comma I lett. a). Tuttavia resta pur sempre priva di disciplina normativa l'ipotesi nella quale non si addivenga all'emissione dell'ordinanza di vendita.

E' a questo punto opportuno chiedersi che senso abbia una retribuzione forfettaria del compenso del custode giudiziario atteso che così facendo si retribuiscono attività non svolte, mentre restano prive di retribuzione attività che invece il custode ha posto in essere.

Una siffatta modalità di retribuzione avvantaggia inutilmente il custode che abbia ricevuto poche o nessuna richiesta di visita e che (raramente) abbia ricevuto dall'occupante la consegna spontanea del bene oggetto di trasferimento magari anche privo di beni abbandonati da smaltire, senza necessità di attuare l'ordine di liberazione.

Viceversa il compenso a *forfait* risulta essere insufficiente, rispetto al lavoro effettivamente svolto, nel caso di immobile occupato per il quale il custode:

- abbia accompagnato un numero consistente di visitatori (sul punto il DM 80/09 non fa distinzioni di compenso tra 1 o 100 visite, salvo prevedere all'art. 2 comma V che "*Il compenso stesso puo' essere aumentato sino al 20% nei casi di eccezionali difficolta' nello svolgimento dell'incarico*", ma non pare che il numero elevato di visite possa ricondursi a tale ipotesi normativa);
- abbia proceduto alla messa in sicurezza di parti pericolanti dell'immobile pignorato previa relazione al Ge e reperimento dei preventivi;
- una volta emesso l'ODL, si sia prodigato per la sua liberazione con plurimi accessi, richiesta di forza pubblica, fabbro, medico-legale, ambulanza, servizi sociali, ente protezione animali;
- si sia occupato di reperire i preventivi per lo smaltimento dei beni mobili abbandonati dall'occupante e abbia presenziato alle relative operazioni di sgombero.

Oltre alla necessità di prevedere un compenso ad attività non sussumibili nell'elencazione del DM 80/09 come sopra evidenziato, si deve qui segnalare l'errata applicazione dei principi di calcolo del compenso del custode giudiziario in presenza di procedure multilotto.

Ci si riferisce a liquidazioni calcolate non già sul valore di aggiudicazione di "*ciascun lotto immobiliare*" come previsto dalla norma, ma sulla somma complessiva dei prezzi di vendita, con conseguente inevitabile riduzione del compenso dovuto al custode giudiziario.

Un criterio di liquidazione, non rinvenibile nel DM 80/09, che sarebbe giustificato dalla valutazione di un elemento fattuale da parte del GE, ovvero l'ubicazione fisica dei lotti nello stesso sito (condominio o complesso edilizio) da cui deriverebbe una minore intensità del lavoro posto in essere dal Custode giudiziario e conseguentemente un minor compenso.

Se per la spesa e il tempo occorrente al custode per recarsi presso gli immobili staggiti ciò potrebbe essere parzialmente vero, non lo è per l'accompagnamento degli interessati alla visita, così come per l'attività di liberazione che il custode deve svolgere per ogni sacrosanto cespite staggito.

L'illegittima modifica del criterio di liquidazione al riguardo è priva di supporto normativo e suscettibile di generare contenzioso in seno alla procedura, ma ciò che più è grave, comporta inevitabilmente la dissoluzione della fiducia tra giudice delegante ed il proprio ausiliario ed è troppo facile intuire chi dei due, alla fine soccomberà.

Nell'esperienza "pratica" di tutti i giorni si registra anche un'ingiustificata differenza di trattamento tra il custode terzo libero professionista e il custode istituto vendite giudiziarie (notoriamente organizzato in forma di società di capitale): nei provvedimenti di liquidazione del compenso a favore del secondo, l'Ufficio ne autorizza il pagamento in prededuzione (di fatto) con prelievo immediato dal conto della procedura, mentre quando custode è il primo, il pagamento del compenso è legato a quello del delegato, una volta approvato il progetto di distribuzione, ciò che di fatto si traduce in un'indebita agevolazione temporale di qualche mese a favore dell'IVG.

In conclusione, appare alquanto necessaria e urgente la revisione e l'aggiornamento del DM 80/09 e il suo coordinamento con le novità normative, affinché il Custode giudiziario sia retribuito in funzione non solo della qualità del lavoro svolto, ma anche della quantità delle attività concretamente poste in essere, valorizzando economicamente il compimento di quelle - quali lo svolgimento della *due diligence*, l'accompagnamento dei visitatori e la liberazione dell'immobile - che nell'economia complessiva delle procedure espropriative immobiliari, hanno assunto un rilevante valore in termini di efficienza e risultato.