



Tribunale di Roma
Sezione IV Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: relazione di accompagnamento ed istruzioni per la compilazione del nuovo foglio Excel di liquidazione del compenso del custode, versione 3.0, 12 novembre 2018.

Il nuovo foglio Excel di liquidazione del compenso del custode trae origine dalla decisione dei Giudici della IV Sezione di adottare un programma attuale, alla luce del nuovo D.M. n. 227 del 15.10.15, del nuovo ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., dei nuovi coefficienti percentuali previsti per l'I.V.A..

Il D.M n. 227 del 15.10.15 ha, infatti, previsto tariffe distinte per le operazioni di vendita delegate dal giudice dell'esecuzioni.

Inoltre, il D.L. n. 59-16, convertito con modificazione nella legge n. 119-16, ha conferito alla liberazione dell'immobile staggito natura endo-procedimentale e ne ha affidato l'attuazione al custode.

Il programma risponde poi anche all'esigenza di disciplinare l'eventualità, ormai divenuta di prassi presso il Tribunale di Roma, che, in una medesima procedura, la custodia sia affidata a due soggetti distinti, l'uno, che, nominato unitamente all'esperto, svolga la propria funzione sino all'emissione dell'ordinanza ex art. 569 c.p.c., l'altro, che assuma l'incarico all'autorizzazione della vendita senza incanto, che sia contestualmente delegata al primo.

Il foglio di lavoro in formato Excel già in uso alla Sezione è stato, quindi, riformulato sulla base delle disposizioni del D.M. 80-09, espungendo le voci aventi ad oggetto compiti ormai affidati al professionista delegato ed aggiornando i coefficienti di calcolo degli oneri summenzionati, distinguendo le categorie professionali cui sono dovuti.

Nel silenzio del regolamento che, *ratione temporis*, non poteva tenere conto dell'innovazione introdotta dal Legislatore nel 2016 con riferimento alla liberazione, si è estesa, in

via analogico-interpretativa, la maggiorazione massima prevista dall'art. 3, comma II, del D.M. n. 80/09 per l'attuazione dell'ordine previsto dall'art. 560 c.p.c., comma III.

Sono state aggiunte voci nell'ottica di specificare i compiti svolti dal (o dai custodi) e conseguentemente di guidare la compilazione dell'istanza di liquidazione.

In particolare, con percentuali inversamente proporzionali, si è distinta la liquidazione del compenso della custodia affidata ad un professionista, che cessa dall'incarico contestualmente all'emissione dell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. per essere investito della delega ex art. 591 bis c.p.c. e ss., dalla liquidazione del compenso della custodia di cui, nel medesimo atto, viene incaricato altro custode, di norma individuato nell'I.V.G..

Questa differenziazione consente di calibrare la liquidazione all'effettiva durata delle funzioni di custodia, in tal modo evitando duplicazioni di spese pregiudizievoli per ogni parte della procedura.

Il risultato è scientificamente provato e si fonda su un presupposto necessario ed indefettibile per il G.E.: provvedere sulla liquidazione del compenso dei custodi all'esito dell'aggiudicazione definitiva sulla base del prezzo di trasferimento .

Pertanto a tutti custodi, anche a coloro che cessino l'incarico per contestuale nomina quali delegati alle vendite, è richiesto di presentare istanza di liquidazione del compenso dell'operato svolto solo a seguito di aggiudicazione definitiva sulla base del prezzo di vendita.

I custodi vorranno poi allegare alla richiesta di maggiorazioni previste per la presenza di "eccezionali difficoltà nello svolgimento dell'incarico" una relazione esplicativa circa la straordinarietà delle difficoltà che sono stati chiamati a fronteggiare nell'attuazione dell'ufficio loro affidato.

Esempi possono essere citati nella urgente messa in sicurezza dell'immobile staggito per eventi imprevedibili; nell'attuazione dell'ordine di liberazione mediante ricorso necessario all'ausilio della forza pubblica, personale sanitario, etc.; ovvero nell'assoluzione a richieste di visita del bene superiori a 50.

Infine, il nuovo programma rammenta ai custodi che, all'atto del rendiconto, dovranno allegare, ai fini della rifusione delle spese, i documenti giustificativi delle stesse, comprensivi delle fatture e della prova degli esborsi, con l'avvertimento che, in mancanza, esse non saranno oggetto di liquidazione.

Roma, 12.11.18

Il giudice dell'esecuzione
Miriam Iappelli