

COMMISSIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Aggiornamento al 17 marzo 2020

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ESECUZIONI IMMOBILIARI in relazione all'emergenza COVID -19

La presente relazione è aggiornata a martedì 17 marzo 2020.

Le parti evidenziate **in rosso** sono gli aggiornamenti rispetto alla precedente nota del 13 marzo [“COMMISSIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ESECUZIONI IMMOBILIARI in relazione all'emergenza COVID -19”](#)

Il presente documento tiene conto dei provvedimenti normativi e circolari applicative emessi dai Presidenti degli Uffici Giudiziari del distretto – Corte di Appello di Roma e Tribunale Ordinario di Roma – e delle singole Sezioni – **per quello che interessa il Presidente della IV Sezione Civile Dott.ssa Bianca Ferramosca.**

Ad oggi, dunque, sono stati esaminati per quanto interessa i seguenti documenti:

- A) Il **decreto legge 8 marzo 2020 n. 11** recante *“misure straordinarie ed urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica da Covid – 19 e contenere gli effetti negativi sullo svolgimento dell'attività giudiziaria”* pubblicato in GU, Serie Generale n. 60 del 8 marzo 2020 ed **entrato in vigore in pari data.**
- B) Il **decreto legge 23 febbraio 2020 n. 6** recante *“misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid – 19”* pubblicato in GU, Serie Generale n. 45 del 23 febbraio 2020 ed **entrato in vigore in pari data.**
- C) Il **decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri** del 9 marzo 2020 contenente *“Ulteriori disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, applicabili sull'intero territorio nazionale”* pubblicato in GU, Serie Generale n. 62 del 9 marzo 2020 le cui disposizioni sono producono effetto dalla data del 10 marzo e sono efficaci fino al 3 aprile 2020.
- D) Il **decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri** dell'11 marzo 2020 contenente *“Ulteriori disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, applicabili sull'intero territorio nazionale”* pubblicato in GU, Serie Generale n. 64 del 11 marzo 2020 le cui disposizioni sono producono effetto dalla data del 12 marzo e sono efficaci fino al 25 marzo 2020
- E) **Il decreto legge 17 marzo 2020 n. 18** recante *“Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica*

da COVID-19 pubblicato in GU, Serie Generale n. 70 del 17 marzo 2020 ed **entrato in vigore in pari data (per il quale si fa particolare riferimento all'art. 83).**

- 1) Provvedimento del Presidente della IV sezione civile del Tribunale di Roma, Dott.ssa Bianca Ferramosca del 9 marzo 2020 avente ad oggetto “ *misure urgenti per la prevenzione della diffusione del COVID – 19 nel settore delle esecuzioni immobiliari?*”.
- 2) Provvedimento a firma congiunta del Presidente del Tribunale di Roma f.f. Dott. Bruno Azzolini e del Dirigente amministrativo Dott.ssa Caterina Stranieri del 10 marzo 2020 avente ad oggetto l’emanazione di “*disposizioni per contrastare l'emergenza epidemologica*”.
- 3) Provvedimento del Presidente della Corte di Appello di Roma f.f. Dott. Fabio Massimo Gallo del 12 marzo 2020 avente ad oggetto “*ulteriori disposizioni per la prevenzione della diffusione del contagio da COVID – 19 ai fini dell'art. 2.2 del D.L. 8 marzo 2020 n. 11*”.
- 4) Provvedimento del Presidente della IV sezione civile del Tribunale di Roma, Dott.ssa Bianca Ferramosca del 13 marzo 2020 avente ad oggetto “*ulteriori misure urgenti per la prevenzione della diffusione del COVID – 19 nel settore delle esecuzioni immobiliari?*”.
- 5) Provvedimento del Presidente del Tribunale di Roma f.f. Dott. Bruno Azzolini del 12 marzo 2020 avente ad oggetto l’emanazione di “*Misure organizzative da adottare ai sensi dell'articolo 2 del D-L- 8 marzo 2020 n. 11*”.

Alla luce di questi provvedimenti, e **ad oggi**:

- In forza del **decreto legge 17 marzo 2020 n. 18** recante “*Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemologica da COVID-19*” “**le udienze dei procedimenti civili e penali pendenti presso tutti gli uffici giudiziari, con le eccezioni indicate all'articolo 2, comma 2, lettera g),2**” già “**rinviate d'ufficio a data successiva al 22 marzo 2020**” in forza del **decreto legge 8 marzo 2020 n. 11** recante “ *misure straordinarie ed urgenti per contrastare l'emergenza epidemologica da Covid – 19 e contenere gli effetti negativi sullo svolgimento dell'attività giudiziaria*” pubblicato in GU, Serie Generale n. 60 del 8 marzo 2020 sono ora rinviate a data successive al **15 aprile 2020**.

Va tuttavia evidenziato come nel proprio provvedimento del 12 marzo 2020 il Presidente f.f. del Tribunale di Roma auspica “*al fine di consentire alle parti di organizzare per tempo le attività processuali previste per le udienze differite*” che i rinvii siano successive al **31 dicembre 2020**.

- Sono esclusi dal provvedimento di rinvio, ai sensi dell'art. 2 tutti “*i procedimenti la cui ritardata trattazione può produrre grave pregiudizio alle parti. In quest'ultimo caso, la dichiarazione di urgenza è fatta dal capo dell'ufficio giudiziario o dal suo delegato in calce alla citazione o al ricorso, con decreto non impugnabile e, per le cause già iniziate, con provvedimento del giudice istruttore o del presidente del collegio, egualmente non impugnabile*”.
- È stata altresì prevista la possibilità per i capi degli Uffici Giudiziari, di stabilire che lo “*svolgimento delle udienze civili che non richiedono la presenza di soggetti diversi dai difensori e dalle parti mediante collegamenti da remoto individuati e regolati con provvedimento del Direttore generale dei sistemi*”

informativi e automatizzati del Ministero della giustizia". Detta modalità, come vedremo, è stata già normata dal Presidente della Corte di Appello di Roma.

In forza dei provvedimenti del Presidente f.f. del Tribunale Ordinario di Roma e del Presidente della IV Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Roma, inoltre

- Sono **sospesi** sino al **15 aprile 2020 in forza del D.L. 17/2020 tutti i termini processuali** tra i quali quello per il **versamento del saldo prezzo** (cfr. Provvedimento del Presidente della IV sezione civile del Tribunale di Roma, Dott.ssa Bianca Ferramosca del 9 marzo 2020).
- **Sono stati** altresì **sospesi** gli **accessi degli ausiliari** presso gli immobili staggiti "*per qualunque ragione*", le **attività di visita** degli immobili "*sino a nuovo ordine*" e l'**attuazione degli ordini di liberazione** ad eccezione di quelli per i beni già aggiudicati.

Per questi ultimi, tuttavia, è bene notare che le liberazioni degli immobili aggiudicati sono ad oggi sospese solo sino al 22 marzo 2020. Le stesse dovranno, dunque, essere rinviate a data successiva al 22 marzo 2020 con l'obbligo tuttavia, di attuarle nel rispetto delle esigenze igienico sanitarie imposte dalle autorità competenti (cfr. Provvedimento del Presidente della IV sezione civile del Tribunale di Roma, Dott.ssa Bianca Ferramosca del 9 marzo 2020).

- Sono invece **revocati** tutti gli **esperimenti d'asta** dal **9 marzo al 31 luglio** (cfr. Provvedimento del Presidente della IV sezione civile del Tribunale di Roma, Dott.ssa Bianca Ferramosca del 13 marzo 2020 che ha "esteso" la revoca originariamente prevista solo per gli esperimenti fissati sino al 3 aprile).

A tal proposito il Presidente Ferramosca ha impartito **istruzioni** ai **custodi** ed ai **professionisti delegati** in merito alla **pubblicità del provvedimento di revoca** (da inserire come avviso di rettifica per vendita revocata dal GE"), **all'apertura delle buste** "*al solo fine di dare esecuzione al presente provvedimento di revoca con la restituzione delle cauzioni*" (autorizzando espressamente il delegato nel caso in cui per la contemporanea presenza di più offerenti in modalità analogica non sia possibile garantire la distanza di due metri tra i presenti all'apertura in assenza delle parti ed alla successiva **restituzione della cauzione** "*con la collaborazione del gestore della vendita*")

La **revoca** è stata presa "**al fine di contenere al massimo il rischio della diffusione del contagio da Covid – 19**" e per "*prevenire gli effetti distortivi che l'emergenza in atto potrebbe causare sull'ordinario andamento del settore delle vendite giudiziarie immobiliari*".

Dette misure "**sono provvisorie e passibili di variazione al mutare delle condizioni**" (cfr. Provvedimento del Presidente della IV sezione civile del Tribunale di Roma, Dott.ssa Bianca Ferramosca del 9 marzo 2020).

In forza del provvedimento a firma congiunta del [Presidente del Tribunale di Roma f.f. Dott. Bruno Azzolini e del Dirigente amministrativo Dott.ssa Caterina Stranieri del 10 marzo 2020](#) avente ad oggetto l'emanazione di "*disposizioni per contrastare l'emergenza epidemiologica*" è stato istituito sino al 22 marzo 2020 un **punto unico** per consentire **il deposito di atti urgenti** correlati alla IV sezione civile del Tribunale di Roma presso la stanza n. 4 – Ufficio Copie del Tribunale Civile di Roma, Viale Giulio Cesare 54b in **orario ridotto 09:00 – 12:00**.

Il **ruolo generale** degli affari civili e contenziosi è chiuso sino al 31 maggio 2020 e le iscrizioni dovranno essere effettuate con **le sole modalità telematiche** ivi compreso il **pagamento del contributo unificato e dell'anticipazione forfettaria**.

Per le **esecuzioni immobiliari** si possono **chiedere solo le copie** dei provvedimenti di **estinzione delle esecuzioni** e di **cancellazione delle formalità**, dei **decreti di trasferimento** da parte dei professionisti delegati e possono essere presentate le **istanze ex art. 482 c.p.c.**

Si fa inoltre presente che con Provvedimento del Presidente della Corte di Appello di Roma f.f. Dott. Fabio Massimo Gallo del 12 marzo 2020 avente ad oggetto "*ulteriori disposizioni per la prevenzione della diffusione del contagio da COVID – 19 ai fini dell'art. 2.2 del D.L. 8 marzo 2020 n. 11*" sono state previste le modalità di svolgimento delle **udienze mediante videoconferenza** indicando uno **specifico e puntuale protocollo** per la gestione dell'attività.

Seguiranno ulteriori aggiornamenti in relazione ai provvedimenti che dovessero intervenire.

Si ringrazia l'avv. Andrea Greco, Componente della Commissione per la redazione del documento.

COMMISSIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Responsabile

Cons. Paolo Voltaggio