



**TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Roma, 24 giugno 2020

Ai Signori Custodi e Professionisti delegati

All'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma

Alle società "gestori delle vendite telematiche":

- Astegiudiziarie Inlinea s.p.a.
- Zucchetti Software Giuridico s.r.l.
- Edicome Finance s.r.l.

Agli ordini professionali:

- Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma
- Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia
- Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma

Alla Banca di Credito Cooperativo di Roma

Oggetto: provvedimenti di revoca dei decreti emessi in data 6 e 12 marzo u.s. e disciplina della ripresa delle attività rimaste bloccate per effetto dell'emergenza sanitaria e del prosieguo delle procedure potenzialmente interessate dalla sospensione ex art. 54 *ter* d.l. 17 marzo 2020 n. 18, conv. con mod. nella l. n. 27/2020 nel settore delle esecuzioni immobiliari.

Si avvisa che sono in corso di deposito massivo, nelle singole procedure esecutive e nelle cause di divisione endoesecutiva nelle quali sia già stata disposta la vendita, i provvedimenti con cui i giudici dell'esecuzione hanno disposto in merito sia alla ripresa delle attività bloccate per effetto dei provvedimenti del 6 e 12 marzo u.s., emessi per fronteggiare l'emergenza sanitaria provocata dalla pandemia da COVID-19, sia al prosieguo delle procedure potenzialmente interessate dalla sospensione ex art. 54 *ter* d.l. cit..

Con tali provvedimenti si dettano regole uniformi in relazione alle diverse tipologie di attività da svolgersi tenendo in debito conto l'incidenza del rischio da contagio da COVID-19, la sopravvenienza normativa rappresentata dalla sospensione semestrale per gli immobili adibiti ad abitazione principale del debitore e la ulteriore modifica dell'art. 560 c.p.c., operata dall'art. 18 *quater* l. n. 8/2020 (di conversione con modifiche del d.l. n. 162/2019).

Si tratta di tre tipologie di provvedimenti che disciplinano rispettivamente:

- A) La ripresa delle procedure esecutive e delle divisioni endoesecutive nell'ambito delle quali già sia stata autorizzata la vendita in modalità telematica, con revoca dei provvedimenti assunti in data 6 e 12 marzo 2020;
- B) La ripresa delle procedure esecutive e delle divisioni endoesecutive nell'ambito delle quali la vendita sia stata a suo tempo autorizzata in modalità analogica, con revoca dei provvedimenti assunti in data 6 e 12 marzo 2020;
- C) La trattazione delle procedure esecutive nelle quali non è stata ancora autorizzata la vendita.

La disciplina contenuta negli indicati provvedimenti presuppone, a monte, la scelta organizzativa - condivisa dai giudici della sezione e contenuta nel decreto di questo presidente n. 45/2020 recentemente pubblicato sul sito del Tribunale - tesa a dare precedenza, nella programmazione della ripresa dell'attività giudiziaria, alle procedure certamente escluse dall'operatività della sospensione di legge *ex art. 54 ter d.l. cit.* sulla base degli atti già acquisiti nella procedura e senza bisogno di alcuna attività di accertamento suppletiva.

In particolare nei due provvedimenti (quelli di cui sopra alle lettere A e B) che disciplinano la ripresa dell'attività liquidatoria, bloccata con i provvedimenti del 6 e 12 marzo u.s. per via dell'emergenza sanitaria, si prevede un diverso regime temporale per la ripartenza: per tutte le divisioni endoesecutive (a cui non si applica l'art. 54 ter d.l. cit.) e per le procedure esecutive aventi ad oggetto compendi certamente esclusi dall'operatività della sospensione ex art. 54 ter d.l. cit. (perché abitati da soggetti diversi dalla parte esecutata, anche se congiunti a quest'ultima, e/o occupati dalla parte esecutata per destinazioni diverse dalla dimora abituale, e/o occupati ovvero condotti in locazione da terzi e/o pignorati ai danni di persona giuridica -a prescindere dalla destinazione abitativa cui gli stessi siano adibiti - e/o già liberati prima del 30 aprile 2020). l'attività di vendita delegata può riprendersi da subito mentre per i compendi destinati a dimora abituale della parte esecutata l'attività di vendita delegata potrà riprendersi solo a far data dal 2 novembre 2020 all'esito del deposito da parte del creditore titolato più diligente di ricorso per riassunzione (iniziativa che, proprio in quanto fondata sulla condizione occupativa già agli atti, sarà l'ipotesi più ricorrente) o, in alternativa, di nota attestante l'eventuale intervenuta modifica, alla data del 30 aprile 2020, della destinazione abitativa del bene rispetto alla situazione emergente dagli atti del fascicolo (laddove il creditore abbia acquisito notizia certa della modifica dello stato occupativo per allontanamento spontaneo della parte esecutata).

Nel provvedimento di cui sopra *sub C*), seguendo il medesimo criterio organizzativo per la trattazione scaglionata dell'attività, si danno indicazioni uniformi per le procedure che pendono in fase anteriore ai provvedimenti di autorizzazione della vendita *ex art. 569 c.p.c.* e/o ai provvedimenti *ex art. 600 c.p.c.* per i beni indivisi pignorati in quota a seconda che le stesse abbiano ad oggetto compendi certamente esclusi dalla operatività della sospensione *ex art. 54 ter d.l. cit.* ovvero beni interessati dalla possibile operatività della indicata sospensione *ex lege*.

Anche per tali ultime procedure si prevede, comunque, l'onere per il creditore titolato più diligente di depositare, a far data dal 31 ottobre 2020, ricorso per riassunzione ovvero, in alternativa, nota attestante l'eventuale intervenuta modifica, alla data del 30 aprile 2020, della destinazione abitativa del bene rispetto alla situazione emergente dagli atti del fascicolo.

Si intende evidenziare che la ripresa dell'attività in tutte le procedure pendenti presso l'ufficio risulta del tutto disciplinata con gli indicati decreti a cui, per i compendi abitati dalla parte esecutata, si darà attuazione dalle parti e dagli ausiliari allorquando si depositeranno gli atti di impulso dei creditori sopra indicati **senza necessità di nuovi provvedimenti di riassunzione da parte dei giudici.**

Anche per tali ultime procedure si è, infatti, inteso dettare la disciplina per la possibile riassunzione in ragione della operatività *ex lege* della sospensione -a prescindere dalla sua effettiva dichiarazione- disciplina di cui si raccomanda la puntuale osservanza.

Nel rimandare ai singoli provvedimenti per il dettaglio delle disposizioni in essi impartite, si intendono evidenziare le principali novità disposte:

- **la modifica della modalità della vendita sia per le vendite già telematiche che per quelle (orami esigue) rimaste in forma analogica: si dispone, infatti, per tutte le procedure pendenti in fase di vendita il passaggio alla modalità di vendita telematica asincrona.**

Rimane, comunque, confermato come luogo ove si procede all'esame delle offerte la sala aste del gestore della vendita, presso cui il professionista delegato dovrà, quindi, recarsi, previa prenotazione, ricevendo la consueta assistenza.

In tal modo le presenze fisiche saranno limitate alle sole parti della procedura che abbiano interesse a partecipare a tale attività con un contenimento decisivo del rischio di assembramenti pericolosi in relazione al rischio di contagio da COVID-19.

Tale modifica comporterà la uniformità delle modalità di vendita di tutte le procedure pendenti presso l'ufficio e la conseguente completa cessazione delle convenzioni in essere con gli Ordini Professionali in indirizzo, per l'utilizzo di sale aste che, infatti, dal novembre 2018 era proseguito per le sole vendite in modalità cartacea;

- **la modifica del sistema di pubblicità che seguirà il regime di rotazione c.d. "temperata" dei gestori della vendita;**

- **la compiuta attuazione della disciplina della liberazione degli immobili abitati dalla parte esecutata e dal suo nucleo familiare ex art. 560 c.p.c. nuova formulazione.** Si avverte, al riguardo, che risultano pubblicati sul sito: decreto di trasferimento completo delle modalità di attuazione dell'ingiunzione di rilascio di cui all'art. 586 c.p.c., da compilarsi, in alternativa a quello tradizionale, dal professionista delegato nelle sole ipotesi in cui l'aggiudicatario, al momento del saldo prezzo, ne faccia espressa richiesta con riferimento al compendio acquistato occupato e da depositarsi, unitamente alla istanza dell'aggiudicatario, secondo le indicazioni contenute nella nuova ordinanza di vendita telematica asincrona; i nuovi ordini di liberazione e i verbali di attuazione degli stessi e della ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento.

Si raccomanda, infine, l'attento esame delle **istruzioni agli ausiliari aggiornate e della nuova informativa al debitore**, tutte pubblicate sul sito del tribunale nella consueta sezione .

La Presidente

Bianca Ferramosca

