



TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Roma, 7 gennaio 2021

Ai Custodi e Professionisti delegati

All'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma

Ai professionisti iscritti nell'albo degli esperti stimatori della sezione

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

Oggetto: disposizioni urgenti conseguenti all'entrata in vigore dell'art. 13, commi 13 e 14 del d.l. 183/2020 e dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020

All'esito della riunione urgente di sezione del 4 gennaio scorso, i sottoscritti Giudici dell'Esecuzione, intendendo dare applicazione alle nuove disposizioni di cui in oggetto, hanno deliberato di impartire le seguenti direttive a custodi e professionisti delegati nominati nelle procedure loro rispettivamente assegnate:

- 1) Con riferimento alle procedure esecutive e alle divisioni endoesecutive aventi a oggetto immobili pignorati e abitati dal debitore e dai suoi familiari, l'attuazione degli ordini di liberazione e/o delle ingiunzioni di rilascio conseguenti all'adozione, ai sensi dell'art. 586, 2° co. c.p.c., del decreto di trasferimento, è sospesa sino al 30 giugno 2021 ex art. 13, comma 13 d.l. 183/2020 a prescindere dalla valutata applicabilità o meno a dette procedure della sospensione *ex art. 54 ter* del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, nella legge 24 aprile 2020, n. 27;
per l'effetto i custodi:
 - interromperanno immediatamente le attività programmate per dare esecuzione ai provvedimenti sopra indicati, emessi dai giudici nell'ambito sia delle procedure esecutive che delle divisioni endoesecutive, salvo che la liberazione sia stata pronunciata per violazione degli obblighi di conservazione del bene da parte del debitore;
 - riprenderanno l'attuazione dei provvedimenti a far data dal 1° luglio 2021 o, in caso di eventuale proroga della indicata disposizione, alla cessazione della sospensione come prorogata *ex lege*;
- 2) Con riferimento alle procedure esecutive già sospese ex art. 54 ter cit. la sospensione è prorogata sino al 30.06.2021 dall'art. 13, comma 14 d.l. 183/2020.
Si richiama, ai fini della prosecuzione delle indicate procedure, quanto già disposto con i provvedimenti del 23 giugno e 30 ottobre 2020, avendo i giudici già previsto, in detto

ultimo provvedimento, l'eventualità di una ulteriore proroga della sospensione di legge;

3) **Con riferimento alle procedure esecutive aventi a oggetto immobili che, SULLA BASE DEGLI ATTI PRESENTI NEL FASCICOLO, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche**, al fine di valutare nel contraddittorio delle parti i presupposti di applicabilità della disciplina introdotta dall'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020:

- **ove in tali procedure sia stata già disposta la vendita: - il professionista delegato** sospenderà le relative operazioni mantenendo salvi gli adempimenti già compiuti sino ai provvedimenti del GE¹ di cui *infra* e depositerà sollecitamente ricorso *ex art. 591 ter c.p.c.* al G.E. (da intitolarsi "ricorso *ex art. 591 ter c.p.c.* per la valutazione dei presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 L.178/2020") ai fini dell'adozione, all'esito dell'instaurazione del contraddittorio tra le parti, dei provvedimenti imposti dalla normativa sopra richiamata **allegando al ricorso relazione** che evidenzi: - gli elementi oggettivi da cui ricavarsi l'applicabilità all'esecuzione della normativa in esame; - se, nella descrizione del bene, contenuta nell'ordinanza di vendita, siano ben indicati la natura del diritto di proprietà superficaria posto in vendita e gli obblighi assunti dal Concessionario (per sé e i suoi aventi causa) sia in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma Capitale per la concessione del diritto di superficie sia con l'atto trascritto a favore dell'ente erogatore del finanziamento per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare;- e, inoltre, se si sia determinato il prezzo di vendita tenendo conto dell'esistenza di tali vincoli tra cui anche il c.d. prezzo massimo di cessione e, quindi, operando, in relazione ad esso, la decurtazione corrispondente al costo di affrancazione; - **il custode** non darà corso agli adempimenti pubblicitari ove ancora non eseguiti;
- **ove, invece, tali esecuzioni pendano sul ruolo di udienza dei giudici in fase anteriore alla vendita**, il custode nominato depositerà sollecitamente istanza (da denominarsi istanza per la valutazione dei presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 L.178/2020") al GE¹ ai fini delle valutazioni di competenza allegando alla stessa relazione che evidenzi gli elementi oggettivi, già agli atti della procedura, da cui ricavarsi l'applicabilità all'esecuzione della normativa in esame.

Si fa presente che risultano pubblicati sul sito del tribunale nella sezione "esecuzioni immobiliari" gli aggiornamenti della "relazione iniziale del custode" e della circolare sui "compiti del custode", nei quali è fatto espresso richiamo agli adempimenti connessi alla disciplina normativa in esame.

Si precisa che gli adempimenti sopra indicati saranno posti in essere dagli ausiliari immediatamente nelle procedure non sospese *ex art. 54 ter cit.* mentre, per quelle interessate dalla indicata sospensione, all'atto della riassunzione delle stesse a far data dalla cessazione della sospensione *ex art. 54 ter cit.*, **impregiudicata la facoltà dei**

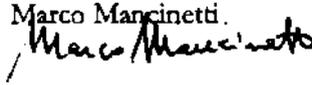
¹A titolo esemplificativo: si asterrà dall'emettere l'avviso di vendita se non ancora depositato; se già è stato emesso l'avviso di vendita, si asterrà dalla sua pubblicazione su PVP e comunicherà al custode di non procedere con gli adempimenti pubblicitari allo stesso demandati; se sono stati effettuati gli adempimenti pubblicitari manterrà fermi gli stessi e il giorno della vendita, se non ancora intervenuto il provvedimento del GE, rinverrà l'esperimento di vendita a data successiva all'udienza fissata per il tempo ritenuto congruo (che non superi la scadenza delle offerte di acquisto), congelando le offerte e le relative cauzioni depositate sul conto "aste".

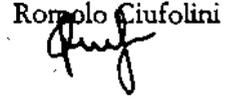
creditori di valutare in modo autonomo gli effetti della sospensione stabilita dall'art. 1 comma 377 L. cit. e di determinarsi di conseguenza.

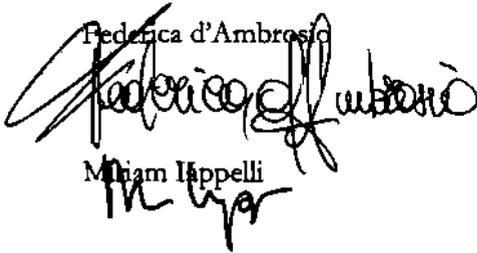
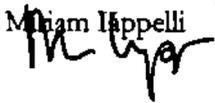
Si pregano tutti i destinatari della presente di adoperarsi per l'immediata e urgente esecuzione degli incombeni loro assegnati ovvero per la più ampia diffusione della presente.

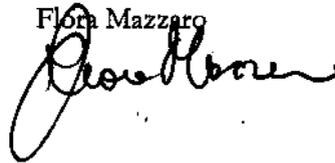
I Giudici dell'Esecuzione

Bianca Ferramosca


Marco Mancinetti


Romolo Ciufolini


Federica d'Ambrosio

Miriam Ippelli


Flora Mazzaro


Cristina Pigozzo
