



TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Roma, 26 giugno 2023

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: la nuova modulistica del Tribunale di Roma.

All'esito della riunione di sezione del 12 giugno scorso, i Giudici dell'Esecuzione, intendendo dare applicazione alle nuove disposizioni di cui al d.lgs 149/2022 (riforma Cartabia), hanno adeguato, per quanto possibile, le deleghe ancora da emettere secondo la disciplina precedente (cd. pre-cartabia) alle modifiche legislative inserendo, altresì, alcune precisazioni; visti, inoltre, i principi di diritto espressi dalla Cassazione civile a Sezioni Unite nella sentenza n. 9479/2023, hanno deliberato di impartire le seguenti direttive a custodi e professionisti delegati nominati nelle procedure loro rispettivamente assegnate:

- 1) Con riferimento alle procedure introdotte successivamente al 28 febbraio 2023, le nuove disposizioni dell'ordinanza di delega (denominata "delega Cartabia" – pubblicata sul sito del Tribunale unitamente al relativo "avviso Cartabia") prevedono le seguenti sostanziali modifiche (dettagliatamente elencate nelle Specifiche del delegato di giugno 2023 e nei compiti del custode giugno 2023):
 - a) Il termine complessivo assegnato al professionista, per il completamento delle attività delegate (ivi compresa la fase dell'approvazione del progetto di distribuzione) è di 30 mesi. Nel corso del primo anno dovranno essere effettuati almeno 3 esperimenti di vendita; per tale motivo il termine per l'emissione del primo avviso di vendita è stato ridotto a 30 giorni dall'emissione (ovvero dalla comunicazione) dell'ordinanza di delega;
 - b) Alla bozza del decreto di trasferimento andrà obbligatoriamente allegata la dichiarazione antiriciclaggio resa dall'aggiudicatario – a pena di inammissibilità – al momento del deposito dell'offerta ed eventualmente integrata all'atto del saldo prezzo;
 - c) I rapporti riepilogativi successivi a quello iniziale devono essere depositati dopo ogni esperimento di vendita;
 - d) Il progetto di distribuzione, da redigersi utilizzando il modello pubblicato sul sito ("verbale di approvazione"), sarà approvato dinanzi al delegato, salvo che

intervengano contestazioni [v. punto 37 lett. a) e b) della delega cartabia] e immediatamente depositato nel fascicolo dell'esecuzione unitamente, per il caso di riparto finale, alla istanza alla Cancelleria per la chiusura della posizione sul SIECIC, utilizzando l'apposito modello pubblicato sul sito; predisposti i mandati di pagamento, non oltre sette giorni dall'approvazione del progetto, il professionista invierà alla Cancelleria (mail : esecuzioni.immobiliari.tribunale.roma@giustizia.it) copia del relativo verbale per l'emissione dei mandati;

- e) Il custode – laddove non sia stato ancora emesso ordine di liberazione al momento del saldo prezzo - depositerà bozza dello stesso (secondo il modello presente sul sito denominato “ordine di liberazione contestuale al decreto di trasferimento”), salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario;
- f) Il custode, in caso di beni mobili non asportati dalla parte esecutata, laddove richiesto dall'aggiudicatario lo smaltimento o la distruzione, acquisirà due preventivi per la valutazione dei costi per lo smaltimento o la distruzione degli stessi; nel solo caso in cui i costi stimati siano superiori ad euro 5.000,00 chiederà al Giudice l'autorizzazione alla spesa in questione con importo da prelevarsi dalle somme incamerate dalla procedura dalla vendita del lotto da liberare;

- 2) **Con riferimento alle procedure esecutive introdotte entro il 28 febbraio 2023 all'udienza 569 cpc sarà emessa nuova ordinanza di delega (denominata “pre-cartabia” pubblicata sul sito del Tribunale unitamente al relativo “avviso pre-cartabia”)**, contenente solo alcune precisazioni rispetto alle deleghe asincrone già emesse evidenziate in rosso.

Per dette deleghe – nel caso l'aggiudicatario richieda la liberazione del compendio ancora occupato dal debitore – non sarà più emesso decreto di trasferimento con attuazione del custode, ma nuovo ordine di liberazione secondo le modalità di cui al precedente punto e).

- 3) **Nel caso di esecutato “persona fisica – possibile consumatore” nelle procedure già delegate, il professionista procederà a verificare in via d'urgenza:**

- a) se vi sia un unico creditore procedente¹ che agisca su decreto ingiuntivo non opposto e non contenente la valutazione in merito all'abusività delle clausole contrattuali (ex Cass. SS.UU. 9479/2023) depositerà immediato ricorso al GE ex art. 591-ter c.p.c. (secondo il modello “consumatore.591ter solo decreto ingiuntivo SSUU 9479-2023” presente sul sito del Tribunale) debitamente compilato in ogni sua parte con i dati richiesti emergenti dal ricorso monitorio e proseguirà nelle operazioni delegate; si asterrà dall'emettere l'avviso di vendita; nel caso di operazioni di vendita in corso, provvederà a “congelare” le offerte pervenute e disporre rinvio (entro il termine di efficacia delle stesse) in attesa del provvedimento del GE;
- b) laddove vi siano uno o più creditori i cui titoli non rientrino nelle ipotesi in questione, depositerà immediato ricorso al GE ex art. 591 ter c.p.c. (secondo il modello “consumatore. 591 ter SSUU 9479-2023 più creditori” presente sul sito del Tribunale) allegando allo stesso bozza dell'/ degli avviso/i (uno per ciascun decreto ingiuntivo non opposto e non motivato) presente sul sito debitamente compilato in ogni sua parte con i dati richiesti emergenti dal ricorso monitorio e proseguirà nelle operazioni delegate.

¹ NB: ovvero nel caso in cui tutti i creditori siano muniti di decreti ingiuntivi interessati dalla problematica delle clausole abusive, tenendo conto che – in caso di intervento ad es. dell'ADER o di un condominio – deve escludersi la ricorrenza della fattispecie in questione;

4) Nel caso di esecutato “persona fisica – possibile consumatore” nelle procedure in cui non sia stata già emessa ordinanza di delega, il custode procederà a verificare in via d’urgenza:

se il creditore procedente o alcuno degli intervenuti sia qualificabile come “professionista”; verificato che – uno o più titoli azionati nella procedura- sia un decreto ingiuntivo non opposto e non contenente espressa motivazione sul compiuto esame d’ufficio da parte del giudice che lo ha emesso in ordine all’assenza di clausole abusive nel contratto concluso e posto alla base del ricorso monitorio (ex Cass.Civ. SS.UU. n. 9479/2023), depositerà immediatamente istanza al GE utilizzando il modello “Consumatore. custode istanza SSUU 9479-2023” ed allegando allo stesso il modulo “Consumatore. AVVISO a debitore SS.UU. 9479-2023” debitamente compilato con i dati emergenti dal ricorso monitorio (uno per ciascun decreto ingiuntivo); evidenzierà la circostanza anche nella relazione iniziale del custode, secondo il nuovo modello presente sul sito, dove specificherà, altresì, se trattasi di procedura cartabia o pre-cartabia.

Saranno, altresì, pubblicati su sito modelli aggiornati degli altri ordini di liberazione e verbali di attuazione degli stessi da utilizzare conformemente ai provvedimenti emessi dai GE.

La Presidente

Bianca Ferramosca


