



ROMA
I FASE

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

QUARTA SEZIONE CIVILE

Roma, 23.06.2020

I sottoscritti Giudici dell'Esecuzione (anche quali Giudici Istruttori nei giudizi di divisione endoesecutiva),

considerato che possono ritenersi venuti meno i presupposti che hanno giustificato i provvedimenti assunti in data 6 e 12 marzo u.s., pur permanendo l'obbligo di rispettare le misure precauzionali imposte per contenere la diffusione del virus SARS Cov2;

dato atto che, all'esito di varie riunioni di sezione 47 *quater* O.G., si sono deliberate le modalità per la ripresa uniforme dell'attività liquidatoria nelle procedure esecutive anche in relazione alle novità normative intervenute nel corso dell'anno;

viste le misure organizzative del presidente di sezione di cui al decreto n. 36 del 23 aprile 2020, come integrate e/o modificate con decreto n. 45 del 18 giugno 2020, decreto quest'ultimo che ha recepito gli esiti delle citate riunioni di sezione nella individuazione dei criteri per la ordinata ripresa dell'attività rimasta ferma nel periodo di emergenza sanitaria;

- dato atto che, con particolare riguardo alla ripresa dell'attività di vendita degli immobili pignorati, nel citato decreto n. 45/2020, si è provveduto ad indicare come criterio per la programmazione finalizzata al riassorbimento dell'arretrato accumulatosi nei mesi di stasi dell'attività di vendita quello di dare precedenza a tutte le procedure aventi ad oggetto compendi certamente esclusi dall'applicazione della sospensione semestrale di cui all'art. 54 *ter* d.l. 17 marzo 2020 n. 18, conv. con mod. nella l. n. 27/2020, differendo, invece, al 2 novembre 2020 la trattazione di tutte quelle procedure che potrebbero essere interessate dalla indicata sospensione *ex lege*, e tanto sulla sola base delle risultanze già agli atti della procedura e senza che gli ausiliari nominati svolgano, al riguardo, indagini specifiche suppletive;
- ritenuto che la sospensione semestrale *ex art. 54 ter* d.l. cit. non si applica alle divisioni endoesecutive;

Decreto disposizioni uniformi vendite delegate telematiche

ritenuto, inoltre, quanto alle vendite delegate pendenti, per le quali debbano essere fissati e/o rifissati esperimenti d'asta, che la modalità di vendita telematica sincrona mista debba essere sostituita con la modalità asincrona tenuto conto:

- del progressivo incremento di offerte telematiche registratesi nei primi diciotto mesi di applicazione della modalità sincrona mista, che evidenzia l'assimilazione da parte di operatori e contesto sociale della modalità telematica che, nella sua forma integrale, garantisce la massima trasparenza, riservatezza ed efficienza nello svolgimento delle operazioni di vendita dei cespiti pignorati oltreché agevolare la maggiore partecipazione alle stesse in ragione della eliminazione della necessità della presenza fisica dell'offerente;
- della necessità di porre al riparo le sale aste, messe a disposizione dai gestori della vendita per la celebrazione degli esperimenti di vendita - anche allorquando l'emergenza sanitaria sarà rientrata - dal rischio di assembramenti di persone fisiche, di fatto imprevedibili, in vista di possibili nuove ondate di contagi da COVID-19 nel corso dell'anno;

letto l'art. 18 *quater* l. n. 8/2020 (di conversione con modifiche del d.l. n. 162/2019) che ha modificato l'art. 560 c.p.c. prevedendo, per quel che qui rileva, la retroattività delle disposizioni introdotte dal comma 2 dell'articolo 4 del d.l. n. 135/2018 convertito, con modificazioni, dalla legge 11 febbraio 2019 n. 12 e disciplinandone le modalità di attuazione;

- ritenuto che rimangono fermi gli ordini di liberazione emessi nel vigore della precedente disciplina in virtù del principio *tempus regit actum*;
- rilevato che le modalità di attuazione della liberazione, oggetto della normazione sopravvenuta alla loro emanazione, coincidono sostanzialmente con quelle già impartite, che vanno, dunque, confermate;

DISPONGONO

ciascuno in riferimento ai procedimenti rispettivamente assegnati nei quali risultino già emesse ordinanze di autorizzazione della vendita in modalità telematica:

sono revocati i provvedimenti assunti in data 6 e 12 marzo u.s. e, per l'effetto:

- A) in relazione a tutti i giudizi di divisione endoesecutiva e alle procedure esecutive aventi ad oggetto immobili e loro pertinenze abitati da soggetti diversi dalla parte esecutata, anche se congiunti a questa 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:

Decreto disposizioni uniformi vendite delegate telematiche

- 1) l'ordinanza di autorizzazione della vendita in forma sincrona mista è sostituita integralmente con l'ordinanza allegata al presente decreto con cui si autorizza la vendita in modalità asincrona;
- 2) i professionisti delegati **modificheranno, ove necessario**, l'indicazione contenuta nella descrizione dell'immobile in relazione allo stato di occupazione dello stesso alla luce delle modifiche introdotte dall'art. 560 c.p.c. seguendo le istruzioni ai professionisti delegati pubblicate sul sito;
- 3) i professionisti delegati provvederanno alla **comunicazione a mezzo PEC del presente decreto e dell'allegata ordinanza** alle parti costituite e al debitore ove non costituito (per quest'ultimo, in difetto di dichiarazione di residenza e/o elezione di domicilio, la comunicazione andrà eseguita presso la cancelleria all'indirizzo PEC esecuzionecivili.tribunale.roma@giustiziacert.it), ai gestori della vendita telematica e della pubblicità precisando nella comunicazione gli estremi della singola procedura;
- 4) all'esito della avvenuta comunicazione di cui al punto che precede, i professionisti delegati **emetteranno il nuovo avviso di vendita** con modalità telematica asincrona che troveranno pubblicato sul sito, fissando il relativo esperimento nel rispetto dei termini prescritti e comunque non prima del 2 novembre 2020 e completeranno le operazioni di vendita nel termine assegnato nella originaria ordinanza di autorizzazione della vendita, al netto del tempo già utilizzato e considerate le sospensioni intervenute sino alla effettiva ripresa delle operazioni delegate;
- 5) i professionisti delegati **depositeranno agli atti della procedura** l'avviso di vendita emesso unitamente alla documentazione comprovante l'avvenuta comunicazione di cui al punto 3) che precede;
- 6) le disposizioni che precedono si applicano anche per la rifissazione delle vendite in seguito alla **dichiarazione di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.**;
- 7) i professionisti delegati **provvederanno alla pubblicazione dell'avviso sul PVP** allegando l'odierna ordinanza di vendita in modalità asincrona **unitamente alla ordinanza revocata** in ragione dei rinvii recettizi a tale ultima ordinanza contenuti nella prima;
- 8) il custode **provvederà a richiedere le pubblicità prescritte** nell'ordinanza di autorizzazione della vendita allegata al presente decreto curando che tra gli allegati sia ricompresa anche l'ordinanza di autorizzazione della vendita revocata;

Roma 23/6/2020

9) il custode **provvederà ad accessi e visite** agli immobili in vendita curando il pieno rispetto delle misure di prevenzione igienico-sanitarie finalizzate al contenimento dell'emergenza epidemiologica da COVID-19;

10) il custode **riprenderà l'attività volta all'attuazione degli ordini di liberazione** già emessi a far data dal 2 settembre 2020 salvo che per gli immobili già aggiudicati e per i casi di comportamenti ostruzionistici dell'occupante, per i quali, invece, procederà senza indugio all'attuazione già mandatagli, sempre curando il pieno rispetto delle misure di prevenzione igienico-sanitarie finalizzate al contenimento del rischio di contagio da COVID-19;

B) in relazione alle procedure esecutive aventi ad oggetto immobili e loro pertinenze diversi da quelli di cui sopra al punto A) perché destinati a dimora abituale della parte eseguita sulla base dei soli accertamenti già agli atti della procedura e non ancora pervenuti all'aggiudicazione, tenuto conto della possibile operatività della sospensione ex lege di cui all'art. 54 ter d.l. cit.:

- 627
CFC
- 1) gli ausiliari tutti **si asterranno dalle attività esecutive e/o funzionali alle stesse**, di cui sono stati incaricati sino a tutto il 30 ottobre 2020, **e le riprenderanno a far data dal 2.11.2020 solo all'esito del deposito di ricorso in riassunzione** - da curarsi da parte di almeno uno dei creditori muniti di titolo della procedura non prima del 31 ottobre 2020 ed entro il termine perentorio di legge - ovvero, in alternativa, di nota del creditore titolato più diligente attestante l'eventuale intervenuta modifica, alla data del 30 aprile 2020, della destinazione abitativa del bene rispetto alla situazione emergente dagli atti del fascicolo;
 - 2) avvenuto il deposito del ricorso in riassunzione ovvero della nota di cui al punto che precede, i professionisti delegati **riprenderanno le attività di vendita loro delegate** nel rispetto delle modalità di cui sopra al punto A) utilizzando l'ordinanza di autorizzazione della vendita telematica in modalità asincrona allegata al presente decreto e **comunicando alle parti oltre ai provvedimenti di cui sopra al punto A3) anche il ricorso in riassunzione** depositato di cui al punto 1) che precede;
 - 3) le disposizioni che precedono si applicano anche per la rifissazione delle vendite in seguito alla dichiarazione di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.;
 - 4) i custodi **riprenderanno le attività di cui erano stati incaricati** nel rispetto delle modalità di cui sopra ai punti A7) e A8) e attueranno gli ordini di liberazione già emessi solo a far data dall'emissione dell'avviso di vendita, con le modalità già disposte, e

Decreto disposizioni uniformi vendite delegate telematiche

sempre curando il pieno rispetto delle vigenti prescrizioni sanitarie per il contrasto al propagarsi dell'epidemia da COVID-19;

C) in relazione ai beni della tipologia di cui al punto che precede, già aggiudicati alla data del 30 aprile 2020, il professionista delegato, ai fini dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento, richiederà indicazioni al GE titolare.

Si inserisca il presente provvedimento, a cura della cancelleria, nei fascicoli delle esecuzioni e nei giudizi di divisione ? con vendita già delegata ai professionisti.

I Giudici dell'Esecuzione sottoscritti

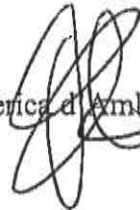
dott.ssa Bianca Ferramosca



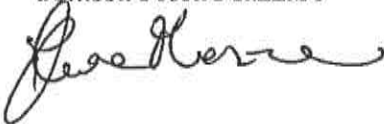
dott. Romolo Ciufolini



dott.ssa Federica d'Ambrosio



dott.ssa Flora Mazzaro



dott.ssa Cristina Pigozzo



dott.ssa Miriam Jappelli



dott.ssa Stefania Merola

