



TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Roma, 27.11.2024

Ai Custodi e Professionisti delegati

All'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma

Ai gestori delle vendite telematiche:

- Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.
- Zucchetti Software Giuridico s.r.l.
- Edicom 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

Oggetto: la nuova modulistica del Tribunale di Roma per dare attuazione alle modifiche introdotte dal d.lgs. n. 164/2024.

All'esito della riunione di sezione del 18 novembre scorso, i Giudici dell'Esecuzione - intendendo dare applicazione alle nuove disposizioni di cui al d.lgs. n. 164/2024 (in seguito correttivo Cartabia), contenente disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 10 ottobre 2022 n. 149 (di seguito riforma "Cartabia"), entrate in vigore il 26 novembre 2024 - hanno deliberato di modificare i moduli riguardanti le procedure cui si applica la riforma "Cartabia" (modelli delega "Cartabia" e "vendita diretta").

In particolare, il correttivo Cartabia ha modificato l'art. 587, 1° co. c.p.c. prevedendo: *"Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto"*.

L'indicata disposizione si applica, per espressa previsione normativa, alle procedure introdotte successivamente al 28.2.2023;

In ragione dell'avvenuta previsione da parte del legislatore di sanzione tipica alla inottemperanza all'obbligo previsto dall'art. 585 quarto comma c.p.c. in capo all'aggiudicatario, i giudici dell'esecuzione hanno valutato di superare la prassi interpretativa adottata per prevenire stalli della procedura allorquando tale sanzione non era prevista e di apportare le modifiche ai modelli in uso per renderli conformi al nuovo dettato normativo.

Si è poi intervenuti sui dettagli degli adempimenti funzionali alla fase di distribuzione per le procedure introdotte successivamente al 28.2.2023 e sulla ordinanza che dispone il giudizio di divisione endoesecutiva.

In sintesi:

- a) **In relazione alla riforma dell'art. 587, 1° co. c.p.c.:** 1) sono stati modificati i moduli delle deleghe "Cartabia" e "Vendita Diretta" e dei relativi avvisi di vendita eliminando la dichiarazione antiriciclaggio come documento da allegare all'offerta a pena di inammissibilità e prevedendo apposita sezione dedicata alle disposizioni funzionali alle verifiche antiriciclaggio; 2) si è integrato il modulo del "decreto in danno ex art. 587 c.p.c." intervenendo anche sulle direttive riguardanti i provvedimenti conseguenti alla decadenza dall'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c.; 3) si è formato *ex novo* il modulo "nota deposito decreto di trasferimento" che contiene anche il riferimento all'allegazione della dichiarazione antiriciclaggio dell'aggiudicatario e la dichiarazione di avvenuto svolgimento dell'adeguata verifica sulla stessa; 4) si sono integrate le direttive ai Gestori della vendita telematica per consentire ai professionisti delegati di poter utilizzare il *software* di cui i gestori si sono dotati per supportare l'attività dei professionisti delegati di adeguata verifica anche in relazione ai casi di vendita diretta senza contestazioni;
- b) **In relazione agli adempimenti funzionali alla fase distributiva,** nei moduli delle deleghe "Cartabia" e "Vendita Diretta" e nelle "Specifiche del Delegato" si è chiarito che: 1) al momento del deposito della bozza di decreto di trasferimento, il professionista delegato dovrà fare, in ogni caso, contestuale istanza di audizione e/o di fissazione udienza al GE per i provvedimenti riguardanti la fase distributiva relazionando al giudice lo stato delle attività allo stesso delegate sul punto - se compiute o ancora in corso di svolgimento— ed indicando, in tale ultimo caso, i presumibili tempi per il loro completamento; a tal fine utilizzerà il modello creato *ex novo* "istanza al GE per audizione/udienza riparto con relazione" che è stato inserito nelle nuove cartelle "Deleghe Cartabia" e "Deleghe Vendita Diretta" pubblicate sul sito; 2) alla audizione dinanzi al GE, il professionista delegato dovrà partecipare ben preparato per rendere al giudice eventuali immediati chiarimenti, portando con sé la documentazione utilizzata per la predisposizione del progetto di distribuzione (titoli esecutivi acquisiti dai creditori, documentazione relativa ai conteggi dei crediti e relativi accessori e/o delle spese etc...) e provvisto dei supporti informatici necessari per procedere alle eventuali modifiche alla bozza di progetto di distribuzione che il GE volesse apportare contestualmente all'audizione;
- c) **In relazione alla divisione endoesecutiva** si è intervenuti sul modulo della ordinanza che la dispone integrando il riferimento, già presente, al rito semplificato ex artt. 281 *decies* e ss. c.p.c. con le indicazioni temporali per la costituzione delle parti e gli avvisi di legge alle stesse e inserendo una espressa dichiarazione di utilizzabilità degli atti compiuti nella procedura esecutiva da cui la divisione è originata.

Si è inteso dare applicazione alla modifica dell'art. 587, 1° co. c.p.c. in relazione a tutte le procedure introdotte successivamente al 28.02.2023 ad eccezione di quelle in cui, al 26.11.2024, il saldo prezzo sia stato già versato e la dichiarazione antiriciclaggio già resa con le modalità stabilite nella originaria ordinanza di autorizzazione della vendita; per dette ultime procedure, i giudici hanno ritenuto che il principio *tempus regit actum* consenta di considerare come validamente assolto l'obbligo ex art. 585, IV co. c.p.c. in capo all'aggiudicatario nelle forme stabilite nella ordinanza già emessa che, quindi, non sarà modificata; per tutte le altre procedure, per le quali è già stata disposta la vendita (con deleghe cc.dd. "Asincrona Cartabia" e "Vendita Diretta"), sono in corso di deposito, da parte dei giudici dell'esecuzione titolari, i provvedimenti di modifica della originaria delega già emessa che incidono esclusivamente sulla disciplina riguardante l'onere per l'aggiudicatario di rendere la dichiarazione ex art. 585, IV co. c.p.c.; per tali procedure, i professionisti delegati incaricati seguiranno le indicazioni impartite dai giudici con i provvedimenti in corso di deposito, che si differenziano a seconda dello stato della fase liquidatoria: - nel caso di vendita autorizzata

con esperimento ancora non fissato, il professionista utilizzerà l'ordinanza di vendita e i relativi avvisi come in ultimo modificati; nel caso di vendita autorizzata ed esperimento fissato ma non tenuto, il professionista delegato: pubblicherà sul PVP l'avviso di rettifica dell'originaria ordinanza; manderà al custode giudiziario perché proceda alla pubblicazione dell'ordinanza rettificata sugli altri siti di pubblicità; in sede di esame delle offerte, ammetterà anche le offerte prive della dichiarazione antiriciclaggio e, una volta aggiudicato il compendio, svolgerà gli adempimenti successivi in conformità alla ordinanza di vendita come rettificata richiedendo all'aggiudicatario la trasmissione della dichiarazione ex art. 585, quarto comma c.p.c. e rendendolo edotto delle conseguenze in caso di inottemperanza; nel caso di vendita autorizzata ed esperimento già tenuto con aggiudicazione e termine saldo prezzo pendente, il professionista delegato procederà con gli adempimenti post aggiudicazione in conformità alla ordinanza di vendita come in ultimo rettificata richiedendo all'aggiudicatario la trasmissione della dichiarazione ex art. 585, quarto comma c.p.c. e rendendolo edotto delle conseguenze in caso di inottemperanza (decadenza dall'aggiudicazione ed incameramento della cauzione); provvederà nel caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o di omessa trasmissione della dichiarazione antiriciclaggio, a fare istanza al GE perché emetta i provvedimenti ex art. 587 c.p.c. e a fissare nuovo avviso di vendita utilizzando la ordinanza rettificata;

Sono in corso di pubblicazione sul sito del tribunale ("sezione esecuzioni immobiliari" sotto "modulistica" e "circolari"); le cartelle "Modelli asincrona Cartabia" e "Vendita Diretta" modificate ed integrate con i nuovi moduli "nota deposito decreto di trasferimento" e "istanza al GE per audizione/udienza riparto con relazione"; le "Specifiche del Delegato" e le "Direttive ai gestori della vendita telematica" integrate e modificate, il modulo "Ordinanza che dispone il giudizio di divisione" integrato; il modulo "Decreto in danno 587 c.p.c." integrato.

Si raccomanda di prendere immediata visione dei nuovi moduli e di procedere sollecitamente agli adempimenti conseguenti alle modifiche delle deleghe "Asincrona Cartabia" e "Vendita Diretta" già emesse come disposte dai giudici titolari.

La Presidente

Bianca Ferramosca



