



TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE IV CIVILE



Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa B. Ferramosca

rilevato che l'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge n. 178/2020, entrata in vigore il 1° gennaio 2021, stabilisce: “376. Le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva. 377. *Nel caso in cui l'esecuzione sia già iniziata, il giudice dell'esecuzione procede alla sospensione del procedimento esecutivo nelle modalità di cui al comma 376 per consentire ai soggetti di cui al citato comma 376 di intervenire nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili e sospendere la vendita degli stessi.* 378. *Se la procedura ha avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, il giudice verifica d'ufficio la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. La mancanza di uno solo dei due requisiti citati determina l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata”;*

dato atto che la presente procedura risulta interessata dalle disposizioni appena richiamate perché promossa dall'Istituto di Credito presso il quale è stato acceso mutuo fondiario ai danni della***** ed avente ad oggetto gli immobili realizzati da quest'ultima in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che è stata finanziata con risorse pubbliche;

ritenuto, dunque, che, in osservanza delle disposizioni appena entrate in vigore, debba sospendersi la vendita in corso e fissarsi udienza perché il creditore procedente provveda all'invio di formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti di Roma Capitale e della Regione Lazio, ente quest'ultimo erogatore del finanziamento territorialmente competente, della pendenza della presente procedura esecutiva al fine di consentire a detti enti di intervenire nella procedura e di procedere alle verifiche imposte in merito alla rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e all'inserimento del creditore procedente nell'elenco delle banche convenzionate con il MIT;

ritenuto opportuno, ai fini delle determinazioni che le indicate Amministrazioni Pubbliche vorranno assumere, che il creditore procedente allegghi alla comunicazione agli enti di cui sopra del pignoramento e del presente provvedimento anche:

- le copie dell'ordinanza di vendita, degli avvisi di vendita e della perizia di stima da cui può ben evincersi come, A DIFFERENZA DI QUANTO RIPORTATO NEL PROVVEDIMENTO COMUNALE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER L'ANNULLAMENTO DELL'ASSEGNAZIONE E CONSEGUENTE RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE DEL 9 NOVEMBRE 2020 (già versato in atti dalla debitrice e da alcuni conduttori dei cespiti pignorati), per ogni lotto posto in vendita sia stata data piena pubblicità della natura del diritto di proprietà superficaria posto in vendita e dei connessi obbligazioni e impegni assunti dal Concessionario (per se e suoi aventi causa) in sede di stipula della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie nonché degli obblighi assunti dallo stesso con l'Atto Unilaterale trascritto a favore della Regione Lazio per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare; e, inoltre, si sia determinato il prezzo di vendita tenendo conto dell'esistenza di tali vincoli tra cui il costo di trasformazione dal diritto di superficie a diritto di proprietà;
- la copia dell'ordinanza emessa da questo GE in data 28.02.2020, sull'opposizione del creditore, con cui si è ribadita la correttezza della stima del bene per la quale si è tenuto conto dei vincoli gravanti sul compendio a fini sociali - tra cui anche, come detto, del prezzo massimo di cessione e/o locazione oggetto di convenzione - e della loro

trasmissibilità agli eventuali acquirenti, in tal senso dando seguito all'orientamento interpretativo della Suprema Corte (cfr. Cass. civ. 21/2017 che ribadisce il principio già enunciato dalle Sezioni Unite con sentenza n. 18135/2015);

considerato che, ai fini delle valutazioni da svolgersi nella presente procedura, è opportuno che, per il caso di intervento, Roma Capitale renda noti i tempi di presumibile definizione del procedimento per l'annullamento dell'assegnazione e conseguente risoluzione della convenzione con la Cooperativa esecutata avviato in novembre scorso;

SOSPENDE

La vendita del compendio pignorato e l'attuazione dell'ordine di liberazione;

FISSA

per la comparizione delle parti e degli enti interessati l'udienza del 9 marzo 2021 h. 12.15 assegnando:

- al creditore procedente termine sino al 22 gennaio 2021 per comunicare a mezzo PEC a Roma Capitale e alla Regione Lazio la pendenza del pignoramento allegando alla comunicazione, oltre all'atto di pignoramento e al presente provvedimento, anche i documenti di cui in premessa;
- alle parti termine sino a dieci giorni prima dell'udienza come fissata per deduzioni e produzioni in relazione alle valutazioni imposte dalla normativa entrata in vigore e indicate in premessa.

Si comunichi con urgenza alle parti e agli ausiliari.

Roma, 03/01/2021

Il Giudice

dott.ssa B. Ferramosca

ASTE
GIUDIZIARIE.it