



TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

A tutti i professionisti delegati, custodi giudiziari e periti stimatori

Art. 54 ter decreto-legge 17/03/2020 n. 18, così come convertito dalla legge n. 27 del 24/04/2020. Modificazioni disposte con D.L. 31/12/2020 n. 183.

Art. 1 commi 376, 377, 378 L. 178/2020: disposizioni.

Il Legislatore ha ulteriormente prorogato sino al 30/06/2021 il termine di sospensione previsto dall'art. 54 *ter* del D.L. 18/2020 convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27.

In particolare, l'art. 13 comma 14 del Decreto-legge 31 dicembre 2020 n. 183 prevede che *"All'articolo 54-ter del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, le parole "fino al 31 dicembre 2020" sono sostituite dalle seguenti: "fino al 30 giugno 2021".*

Ciò posto, come già disciplinato con la precedente circolare del 5 novembre 2020, con riguardo alle procedure esecutive aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore, delegate ex art. 569 c.p.c., la ripresa delle operazioni di vendita, già disposta con l'ordinanza di sospensione ex art. 54 *ter*, è posticipata a data successiva al 30.06.2021, con la espressa precisazione che anche l'avviso di vendita dovrà essere emesso successivamente a tale momento, non potendo essere adottato alcun atto della procedura in pendenza del periodo di sospensione.

Rispetto alle suddette procedure non verranno adottati ulteriori provvedimenti nei singoli fascicoli ed il periodo di sospensione, dapprima prorogato al 31.12.2020, deve intendersi ulteriormente differito *"sino al 30.06.2021"*.

Quanto alle procedure in relazione alle quali non si è ancora celebrata l'udienza ex art. 569 c.p.c. e non è stata comunque disposta la sospensione ex art. 54 *ter*, i custodi già nominati dovranno depositare la relazione secondo le indicazioni di cui alla circolare del 04.05.2020 alla quale si rinvia integralmente.

Nell'ipotesi di esecuzioni già sospese ex art. 54 *ter*, le attività di custodia e di stima, con particolare riguardo all'accesso presso l'immobile, dovranno essere riprese in data successiva al 30.06.2021 e, laddove l'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata nel periodo di sospensione non sia stata ancora differita, i periti stimatori avranno cura di depositare in fascicolo istanza di differimento con contestuale richiesta di proroga del termine per il deposito dell'elaborato. Restano salve le situazioni di particolare urgenza inerenti alle attività di custodia, già disciplinate con la circolare dell'11.03.2020.

Del pari, l'art. 13 comma 13 del Decreto-legge 31 dicembre 2020 n. 183 ha previsto: *“La sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, prevista dall'articolo 103, comma 6, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, è prorogata sino al 30 giugno 2021 limitatamente ai provvedimenti di rilascio adottati per mancato pagamento del canone alle scadenze e ai provvedimenti di rilascio conseguenti all'adozione, ai sensi dell'articolo 586 comma 2, c.p.c., del decreto di trasferimento di immobili pignorati ed abitati dal debitore e dai suoi familiari”*.

Sono, dunque, sospese sino al 30.06.2021 le attività di liberazione aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore anche laddove sia stato già emesso il decreto di trasferimento, dovendo invece proseguire senza indugio quelle inerenti ad immobili non ricompresi nella predetta disciplina (cfr. ad esempio occupato da terzi senza titolo, libero e non occupato dal debitore, immobile commerciale ecc.).

Qualora l'immobile sia stato aggiudicato senza che sia stato ancora versato il saldo del prezzo, il relativo termine si intenderà sospeso sino al 30.06.2021. Qualora l'aggiudicatario abbia già versato il saldo del prezzo oppure intenda corrisponderlo nonostante la sospensione, il professionista delegato provvederà al deposito (i) della bozza del decreto di trasferimento e, se richiesto dall'aggiudicatario, (ii) della bozza dell'ordine di liberazione, secondo le indicazioni già impartite con la circolare sul nuovo art. 560 c.p.c. del 22.05.2020.

Entrambi i provvedimenti verranno adottati, rimanendo sospesa esclusivamente la fase di attuazione dell'ordine di liberazione sino al 30.06.2021.

La predetta disposizione non trova applicazione alla fase di distribuzione, che avrà naturale corso.

Devono proseguire le vendite disposte nelle procedure non ricomprese nella disciplina di cui all'art. 54 *ter* cit. ovvero nelle procedure rispetto alle quali la sospensione è stata dichiarata solamente in relazione ad alcuni lotti, poiché ad esempio riguardanti immobili ulteriori e diversi rispetto all'abitazione principale.

Le disposizioni di cui alla presente circolare trovano applicazione anche alle divisioni endo-secutive, nella sola ipotesi in cui l'immobile sia occupato dal convivente esecutato.

In caso di dubbio circa l'applicazione della normativa richiamata, gli ausiliari avranno cura di depositare istanza motivata nel singolo fascicolo.

Il Legislatore è intervenuto in materia di procedure esecutive immobiliari anche con la legge 178/2020.

In particolare, all'art. 1 commi 376, 377, 378, ha previsto testualmente:

“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'.

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 suddetta disciplina, si invitano i professionisti delegati, laddove sia stata già disposta la vendita, a voler relazionare al G.E. ex art. 591 ter c.p.c. (inserendo nell'intestazione dell'atto "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") avendo cura di evidenziare gli elementi utili a valutare l'applicabilità della normativa richiamata alla procedura esecutiva in esame e ponendo in risalto in particolare se il prezzo di vendita sia stato determinato tenendo conto dell'esistenza di tali vincoli.

Analoga relazione dovrà essere depositata dal custode ovvero dall'esperto stimatore nell'ipotesi in cui non sia stata ancora disposta la vendita ed in vista dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

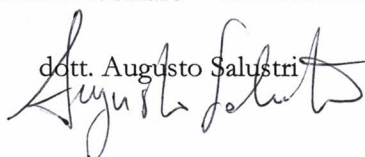
Si invitano, infine, i professionisti delegati a volersi attenere scrupolosamente alle tempistiche disposte con le Istruzioni generali per le vendite delegate e nei singoli provvedimenti di delega, depositando le relazioni semestrali ex art. 16 bis comma 9 sexies D.L. 179/2012 convertito con modificazioni dalla L. 17 dicembre 2012 n. 221, e provvedendo celermente alla formazione del progetto di distribuzione all'esito della vendita dell'intero compendio pignorato.

Si comunichi il presente provvedimento ai custodi, ai periti stimatori ed ai professionisti delegati.

Ivrea, 22/01/2021

I Giudici dell'esecuzione immobiliare

dott.ssa Stefania Frojo


dott. Augusto Salustri


TRIBUNALE DI IVREA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 22/01/2021

L'Assistente Giudiziario
Dott. Antonio CAVALLARO
