



TRIBUNALE DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Tivoli, 11 gennaio 2021

Ai Sigg. Custodi e Professionisti delegati, ai loro Ordini professionali e all'I.V.G.

Oggetto: Esecuzioni immobiliari - Linee guida per lo svolgimento delle attività degli Ausiliari a fronte:

1. della sospensione *ex art. 54-ter* D.L. n. 18/2020, prorogata dall'art. 13, comma 14 del d.l. 183/2020;
2. della sospensione dei provvedimenti di rilascio conseguenti all'adozione del decreto di trasferimento, prevista dall'art. 13, comma 13 del d.l. 183/2020;
3. della disciplina introdotta dall'art. 1 commi 376-378 della legge n. 178/2020

All'esito della riunione del Presidente del Tribunale e dei Giudici dell'esecuzione immobiliare, tenuta in data 9.1.2021, si è ritenuto opportuno emanare le seguenti prime indicazioni:

1. sospensione *ex art. 54-ter* D.L. n. 18/2020, prorogata *ex art. 13*, comma 14 del d.l. 183/2020

Visto l'art. 54-ter del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, nella legge 24 aprile 2020, n. 27, a norma del quale "Al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, in tutto il territorio nazionale è sospesa, per la durata di sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, di

cui all'articolo 555 del codice di procedura civile, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore";

Visto l'art. 13, comma 14, del decreto legge n. 183/2020 con il quale si è disposta la proroga della sospensione "fino al 30 giugno 2021";

SI DISPONE

che mantengano validità le indicazioni operative di carattere generale per orientare l'operato degli ausiliari nominati, dettate il 19 maggio 2020 in seguito alla entrata in vigore dell'art. 54-ter del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, nella legge 24 aprile 2020, n. 27.

SI RICHIEDE PERTANTO

che il custode, soltanto laddove riscontri una situazione abitativa rilevante ai fini della fattispecie in esame - alla stregua degli indici presuntivi espressi nella richiamata circolare ed in ogni caso previa acquisizione di certificazione anagrafica di residenza se non ancora versata nel fascicolo - depositi telematicamente, entro il termine del 25/1/2021, una sintetica relazione circa lo stato di occupazione dell'immobile mediante apposita nota da denominare "Sospensione ex art. 54-ter d.l. n. 18/2020";

si raccomanda, inoltre, che i custodi, nell'ipotesi di già accertata e dichiarata sospensione ex art. 54-ter d.l. n. 18/2020, si limitino a depositare una istanza di "Proroga della sospensione ex art. 54-ter d.l. n. 18/2020".

SI PRECISA QUANTO SEGUE

al ricorrere dei presupposti, ciascun Giudice dell'esecuzione provvederà a confermare, ove già così disposto in precedenza, o ad emanare *ex novo* il provvedimento dichiarativo della sospensione, fissando il termine perentorio per la riassunzione previsto dall'art. 627 c.p.c., avente decorrenza dallo scadere del periodo di sospensione di legge.

2. Sospensione dei provvedimenti di rilascio conseguenti all'adozione del decreto di trasferimento - art. 13, comma 13 d.l. 183/2020

Detta norma prevede che "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".

Per quel che in questa sede rileva va sospesa, pertanto, fino al 30 giugno 2021, salvo ulteriore proroga, l'attività dei custodi di esecuzione forzata delle ingiunzioni di rilascio dell'immobile venduto emesse in sede di decreto di trasferimento dai giudici nell'ambito sia delle procedure esecutive che delle divisioni endoesecutive.

Rimane salvo, ricorrendone i presupposti, l'effetto sospensivo ex art 54 ter d.l. n. 18/20 per la attuazione degli ordini di liberazione emessi ai sensi dell'art. 560 c.p.c., con le eccezioni espresse nella richiamata circolare del 19.5.2020.

3. Disciplina introdotta dall'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020, con riferimento alle procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Prevede detta norma che:

"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".

Al fine di procedere con urgenza alla ricognizione delle procedure interessate dalla disciplina

SI INVITANO GLI AUSILIARI

a verificare con urgenza relativamente alle procedure assegnate la sussistenza dei presupposti previsti dall'art. 1 co. 377 e 378, l.n. 178 del 2020 procedendo, solo in caso di esito positivo:

- nell'ipotesi in cui sia stata già delegata la vendita del compendio, il Professionista delegato a depositare, con assoluta tempestività, al giudice dell'esecuzione ricorso ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c., mediante atto da denominarsi *"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"*, esponendo al giudice le operazioni da compiere e richiedendo sul punto istruzioni (operando se già in fase di asta il rinvio della vendita entro il termine di validità delle offerte previsto dall'art. 571 c.p.c.);
- negli altri casi il Custode a depositare, entro e non oltre il 25 gennaio 2021, relazione atta ad evidenziare i presupposti della eventuale sospensione (mediante *"istanza per la valutazione dei presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 L.178/2020"*) o della eventuale improcedibilità.

Sarà cura dell'Ausiliario evidenziare:

- gli elementi oggettivi da cui ricavare l'applicabilità all'esecuzione della normativa in esame;
- se, nella descrizione del bene, contenuta nell'ordinanza di vendita, siano ben indicati la natura del diritto di proprietà superficaria posto in vendita e gli obblighi assunti dal Concessionario (per sé e i suoi aventi causa) sia in sede di stipula della Convenzione con il Comune per la concessione del diritto di superficie sia con l'atto trascritto a favore dell'ente erogatore del finanziamento per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare;
- se si sia determinato il prezzo di vendita tenendo conto dell'esistenza di tali vincoli tra cui anche il prezzo massimo di cessione e, quindi, operando, in relazione ad esso, la decurtazione corrispondente al costo di affrancazione;
- se la procedura abbia avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, in tale ipotesi verificando *"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".

Si invitano Custodi e Professionisti delegati ad attenersi al carattere urgente delle presenti disposizioni e ad evidenziare tale classificazione in sede di deposito delle istanze sul PCT

Si dispone la trasmissione del presente provvedimento alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari per l'inserimento all'interno dei fascicoli relativi alle singole procedure e per la comunicazione alle parti e agli ausiliari.

Si dispone, altresì, la comunicazione alla Segreteria della Presidenza per la comunicazione agli Ausiliari, agli Ordini professionali e per la pubblicazione sul sito del Tribunale.

Il Magistrato Coordinatore del Settore

Francesca Coccoli

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

il

11/01/2021

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Elvira Felli

