



TRIBUNALE DI VERCELLI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Vercelli, 18.1.2021

I Giudici delle Esecuzioni,

Sentito il Presidente del Tribunale,

- Visto l'art. 54^{ter} del decreto legge n. 18 del 17 marzo 2020 convertito con modificazioni dalla legge n. 27 del 24 aprile 2020 ai sensi 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 altresì l'art. 4 D.L. n. 137/2020 del 28 ottobre 2020, che ha prorogato il termine di sospensione sino al 31 dicembre 2020;
- Considerato inoltre che ai sensi dell'art. 13 co. 13 D.L. n. 183/2020 del 31.12.2020, è stata disposta la sospensione dell'esecuzione degli ordini di liberazione conseguenti all'adozione- ai sensi dell'art. 586 co. 2 c.p.c., del decreto di trasferimento di immobili pignorati e abitati dal debitore e dai suoi familiari e, al comma 14 è stato prorogato sino al 30.6.2021 la sospensione delle esecuzioni immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore.
- Considerato altresì che ai sensi dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 L.n.178/2020 *“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.*

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.

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”;

- Richiamate le circolari già adottate dai GG.EE. in data 8/5/2020 e 22/5/2020 nonché in data 2/11/2020 in relazione all'art. 54^{ter} cit. e di cui si richiama integralmente il contenuto,

P.Q.M.

➤ Si invitano i professionisti delegati ed i custodi a seguire le direttive già indicate dai GGEE con le precedenti circolari, dovendosi intendere le procedure esecutive aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore sospese sino al 30.6.2021

Si ribadisce ulteriormente che tra le attività che devono considerarsi sospese sino al 30.6.2021, sono da ricomprendersi anche quelle prodromiche alla vendita e dunque anche la predisposizione e pubblicazione degli avvisi di vendita.

Si invitano pertanto i professionisti delegati a predisporre gli avvisi di vendita in data successiva al 30.6.2021 per le procedure esecutive in cui ricorrano i presupposti di cui all'art. 54^{ter} cit.

Le procedure esecutive sospese ai sensi dell'art. 54 ^{ter} L. n. 27/2020 riprenderanno il loro corso allo scadere del termine del 30.6.2021 senza alcuna necessità di riassunzione su istanza di parte.

➤ Si evidenzia inoltre che l'art. 13 co. 14 D.L. n.183/2020 non fa riferimento all'art. 4 D.L. n. 137/2020 conv. L.n.176/2020 nella parte in cui si prevedeva anche l'inefficacia dei pignoramenti aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore effettuati dal 25.10.2020 al 25.12.2020, sicché tale disposizione non è stata prorogata e ha esaurito i suoi effetti per i pignoramenti effettuati dal 25.10.2020 al 25.12.2020.

➤ Con riferimento alle procedure esecutive aventi ad oggetto **immobili che- sulla base degli atti presenti nel fascicolo- risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati in tutto o in parte realizzati con risorse pubbliche**, al fine di valutare nel contraddittorio tra le parti la sussistenza dei presupposti di applicabilità della disciplina introdotta dalla L. n. 178/2020:

- ove in tali procedure sia già stata disposta la vendita, il professionista delegato sospenderà le relative operazioni mantenendo salvi gli adempimenti già compiuti e depositerà ricorso ex art. 591^{ter} c.p.c. Il GE fisserà udienza al fine di garantire il contraddittorio tra le parti e adotterà i provvedimenti opportuni, come richiesti dalla normativa sopravvenuta.

A tal fine il delegato allegherà al ricorso ex art. 591ter c.p.c. apposita relazione in cui evidenzierà al GE: **a)** gli elementi oggettivi da cui ricavarsi l'applicabilità della normativa in esame; **b)** se, nella descrizione del bene come indicata dalla perizia di stima e dall'ordinanza di vendita siano ben evidenziati la natura del diritto di proprietà superficaria posto in vendita e gli obblighi assunti dal Concessionario, 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 per la realizzazione del programma di edilizia economica e popolare; **c)** se la determinazione del prezzo di vendita abbia tenuto conto dell'esistenza di tali vincoli e in particolare, del prezzo massimo di cessione, operando in relazione ad esso la decurtazione corrispondente al costo di affrancazione;

- ove non sia ancora stata disposta la vendita, il custode depositerà senza indugio apposita istanza al GE ai fini delle valutazioni di competenza, allegando alla stessa una relazione che evidenzi gli elementi oggettivi già desumibili dagli atti della procedura, da cui ricavarsi l'applicabilità alla procedura della normativa in esame.

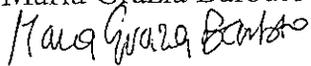
Si manda alla Cancelleria per la diffusione massima del presente provvedimento.

I GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dr.ssa Maria Elena Ballarini



Dr.ssa Maria Grazia Barbuto



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
TRIBUNALE DI VERCELLI
OGGI 19.01.2021

IL CANCELLIERE

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dr. Calogero ANSELMO

