



**TRIBUNALE DI CATANZARO**

**SEZIONE PRIMA CIVILE**

***Esecuzioni Immobiliari***

OGGETTO: Articolo 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 - Articoli 54<sup>ter</sup> e 103, comma 6 del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18 (convertito con mod. con legge 24 aprile 2020, n. 27) come da ultimo modificati con il decreto legge 31 dicembre 2020, n. 183.

Il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Luca Mercuri

considerato

che la legge 30 dicembre 2020, n. 178, all'art. 1, commi 376-379 ha statuito 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.*

**379.** *In relazione a immobili di cui ai commi da 376 a 378, qualora vi siano pendenti procedure concorsuali, il giudice competente sospende il relativo procedimento al fine di procedere alle verifiche definite dai medesimi commi da 376 a 378.*

**rilevato**

che il comma 376, innanzitutto, sanziona con la nullità, rilevabile anche d'ufficio da parte del Giudice dell'esecuzione, *"...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 [...] 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;*

che questa prima disposizione trova applicazione nelle procedure espropriative immobiliari successive all'entrata in vigore della predetta legge (1 gennaio 2021), per le quali cioè l'atto di pignoramento è stato notificato successivamente alla detta data;

che il comma 377 dispone che invece *"...nel caso in cui l'esecuzione sia già iniziata [alla predetta data dell'1.1.21], 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";*

che infine il comma 378 aggiunge che *"...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", sotto pena di "immediata improcedibilità della procedura esecutiva", qualora si riscontri la mancanza di uno solo dei due requisiti previsti; norma che si applica a tutte le procedure iniziate o da iniziarsi;*

### **ritenuto**

che si rende necessario fornire indicazioni organizzative, in particolare agli ausiliari del GE, in ordine alle modalità con le quali far emergere nelle espropriazioni immobiliari le circostanze sottese alle norme sopra riportate, ad evitare situazioni di invalidità degli atti posti in essere con rischio di regressione della procedura;

che in questa sede occorre anche fornire aggiornate indicazioni con riguardo alle modifiche apportate agli artt. 54<sup>ter</sup> e 103, comma 6 del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18 (convertito con mod. con legge 24 aprile 2020, n. 27) dal decreto legge 31 dicembre 2020, n. 183, già oggetto di precedenti circolari;

si forniscono le seguenti indicazioni operative.

## **ARTICOLO 1, COMMI 376 SS. DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2020, N. 178**

### **1. Premesse**

Le norme riguardano le molteplici fattispecie riconducibili alla edilizia residenziale pubblica "convenzionata" e "agevolata", cioè agli interventi, succedutisi in molteplici varianti nei decenni scorsi, sia dello stato che poi prevalentemente delle regioni (a cui la materia è stata demandata), prevedenti un contributo pubblico, variamente determinato, alla realizzazione dell'intervento edilizio abitativo.

Lo stato prima e le regioni poi hanno peraltro sempre operato, inevitabilmente, attraverso la capacità amministrativa propria delle province e dei comuni, ai quali quindi ci si deve principalmente rivolgere al fine di acquisire informazioni relativamente al patrimonio edilizio presente nel proprio ambito territoriale.

Agli ex Istituti Autonomi Case Popolari (ex IACP, oggi variamente denominati nelle diverse regioni) è rimasta per lo più affidata la c.d. edilizia sovvenzionata, cioè interamente

realizzata con fondi pubblici, che in via di prima approssimazione non dovrebbe rilevare direttamente ai fini delle norme in analisi, perché si tratta di patrimonio pubblico indisponibile per definizione non espropriabile. Tuttavia, occorre considerare le ipotesi di cessione ai privati in base a programmi di dismissione, che non sempre avviene senza vincoli ulteriori. Non si può inoltre escludere che anche gli ex IACP siano stati o siano titolari di programmi di edilizia pubblica agevolata.

E' impossibile in questa sede una ricognizione esaustiva delle ipotesi di edilizia "convenzionata" o "agevolata" rilevanti, coinvolgente tra l'altro anche il vasto fenomeno delle cooperative edilizie; pertanto l'accertamento in concreto del ricorrere delle fattispecie rilevanti va rinviato alla singola procedura esecutiva.

In ottica generale, mentre l'edilizia convenzionata si attua attraverso convenzioni tra ente e costruttore per la vendita o locazione di alloggi a canone calmierato a fronte di vantaggi concessi dall'ente (tipicamente il Comune con la concessione delle aree di edilizia economica e popolare previste nel PRG), l'edilizia agevolata si attua attraverso un contributo in conto capitale o interessi a favore del costruttore o dell'assegnatario finale dell'alloggio, anche realizzato in cooperativa edilizia. In entrambi i casi si possono avere vincoli, limiti e oneri attinenti, oltre che ai soggetti che possono essere beneficiari, anche alle successive operazioni di cessione degli alloggi realizzati.

Stante la presumibile *ratio* della nuova normativa, le ipotesi rilevanti dovrebbero comunque riguardare le fattispecie non ancora esaurite, ovvero quelle in cui i vincoli, i limiti e gli oneri derivanti dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo non siano ancora temporalmente superati e siano, in particolare, destinati a conformare anche il trasferimento realizzato in sede esecutiva e/o a gravare comunque sugli aggiudicatari.

Stante il tenore delle norme, occorre quindi lo svolgimento di un'attività di tempestiva emersione delle singole fattispecie, da svolgersi nell'ambito delle singole esecuzioni, attraverso l'attento esame dei relativi atti di provenienza del bene e l'acquisizione di ogni elemento utile nella fase di avvio della procedura, attraverso un contatto con gli enti sopra indicati (che già peraltro deve essere di regola attuato a fini delle verifiche urbanistica ed edilizia): con i comuni, in particolare, che sono i migliori conoscitori del patrimonio edilizio compreso nel proprio territorio, ovvero ove occorra con la regione, le province e gli ex IACP, per la loro competenza nella predisposizione-gestione e comunque conoscenza dei programmi di edilizia residenziale pubblica.

Allo stesso tempo, laddove la procedura espropriativa sia iniziata dall'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, occorre verificare altresì se sussistano le condizioni prescritte dall'art. 1, comma 378 della legge 30 dicembre 2020 n. 178: "*rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457*" e "*inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti*", con la collaborazione in prima battuta del creditore medesimo.

Occorre in definitiva, come di consueto, un'azione coordinata dei custodi/delegati alle vendite e degli esperti stimatori per una analisi iniziale, ancora più approfondita, dei presupposti per poter procedere validamente alla vendita degli immobili pignorati.

## **2. Istruzioni operative**

Quanto sopra premesso, si dispone quindi che:

**1)** per le procedure esecutive iniziate successivamente al 1 gennaio 2021, ossia quelle per le quali l'atto di pignoramento è stato notificato successivamente a tale data, che:

**1a)** i custodi, avvalendosi dell'ausilio degli esperti stimatori e sentiti altresì i creditori eventualmente interessati, nonché gli enti sopra indicati, provvedano ad accertare se la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario-debitore;

**1b)** nell'ipotesi in cui tale accertamento dia esito positivo, il custode verifichi se, in relazione a tali immobili, il creditore procedente abbia preventivamente notiziato, tramite posta elettronica certificata, gli uffici competenti del Comune dove sono ubicati gli immobili e l'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente, sollecitando altresì il creditore al deposito, in formato .eml o .msg, nel fascicolo telematico delle ricevute di accettazione ed avvenuta consegna delle comunicazioni predette;

**1c)** laddove la procedura espropriativa sia iniziata dall'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, il custode verifichi altresì se sussistano le condizioni prescritte dall'art. 1, comma 378 della legge 30 dicembre 2020 n. 178;

**1d)** il custode, nel relazionare al Giudice dell'esecuzione, provveda a depositare, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., un atto informatico denominato '*relazione legge 30 dicembre 2020 n. 178*' nel quale siano indicati con modalità sintetiche e schematiche gli immobili oggetto del pignoramento, sia specificato quali tra questi rientri nella previsione dell'art. 1, comma 376 della legge 30 dicembre 2020 n. 178, siano evidenziate le circostanze di fatto che ne determinano l'applicazione, sia individuata la normativa che disciplina la relativa fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata e venga precisato se il creditore procedente abbia effettuato le comunicazioni di cui era onerato e se sussistano le condizioni di cui all'art. 1 comma 378 della legge 30 dicembre 2020 n. 178. Il Giudice dell'esecuzione adotterà i provvedimenti di competenza all'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., previa audizione di tutti gli interessati ed alla quale sarà presente anche il custode al fine di rendere chiarimenti;

**1e)** il custode curi altresì che le informazioni afferenti la fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti, siano correttamente riportate nell'elaborato di stima, segnalando all'esperto eventuali mancanze in tempo utile perché quest'ultimo provveda all'integrazione entro l'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ.;

**1f)** infine, laddove la procedura esecutiva non abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, il custode si limiti a dichiarare, nella relazione da depositare per l'udienza ex art. 569 cod. proc. civ., la non operatività della previsione di cui all'art. 1 commi 376 e ss. della legge 30 dicembre 2020 n. 178;

**2)** per le procedure esecutive iniziate antecedentemente al 1 gennaio 2021, ossia quelle per le quali l'atto di pignoramento è stato notificato anteriormente a tale data, e per le quali non sia stata ancora pronunciata l'ordinanza di vendita delegata ai sensi dell'art. 591bis cod. proc. civ., che:

**2a)** i custodi, avvalendosi dell'ausilio degli esperti stimatori e sentiti altresì i creditori eventualmente interessati, nonché gli enti indicati in premessa, provvedano con sollecitudine ad accertare se la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche;

**2b)** nell'ipotesi in cui tale accertamento dia esito positivo, il custode notizi senza ritardo il creditore procedente affinché provveda, almeno trenta giorni prima dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ., ad effettuare, tramite posta elettronica certificata, le comunicazioni previste dall'art. 1 comma 376 della legge 30 dicembre 2020 n. 178 agli uffici competenti del Comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente e a depositare in atti, in formato .eml o .msg, le relative ricevute di accettazione ed avvenuta consegna;

**2c)** laddove la procedura espropriativa sia iniziata dall'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, il custode verifichi altresì se sussistano le condizioni prescritte dall'art. 1, comma 378 della legge 30 dicembre 2020 n. 178;

**2d)** il custode, nel relazionare al Giudice dell'esecuzione, provveda a depositare, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., un atto

informatico denominato '*relazione legge 30 dicembre 2020 n. 178*' nel quale siano indicati con modalità sintetiche e schematiche gli immobili oggetto del pignoramento, sia specificato quali tra questi rientri nella previsione dell'art. 376 della legge 30 dicembre 2020 n. 178, siano evidenziate le circostanze di fatto che ne determinano l'applicazione, sia individuata la normativa che disciplina la relativa fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata e venga precisato se il creditore procedente abbia effettuato le comunicazioni di cui è stato onerato e se sussistano le condizioni di cui all'art. 1 comma 378 della legge 30 dicembre 2020 n. 178; il Giudice dell'esecuzione adotterà i provvedimenti di competenza all'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., previa audizione di tutti gli interessati ed alla quale sarà presente anche il custode al fine di rendere chiarimenti;

**2e)** il custode curerà altresì che le informazioni afferenti la fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti, siano correttamente riportate nell'elaborato di stima, segnalando all'esperto eventuali mancanze in tempo utile perché quest'ultimo provveda all'integrazione entro l'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ.;

**2f)** infine, laddove la procedura esecutiva non abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, il custode si limiti a dichiarare, nella relazione da depositare per l'udienza ex art. 569 cod. proc. civ., la non operatività della previsione di cui all'art. 1 comma 376 della legge 30 dicembre 2020 n. 178;

**3)** per le procedure esecutive iniziate antecedentemente al 1 gennaio 2021, ossia quelle per le quali l'atto di pignoramento è stato notificato anteriormente a tale data, e per le quali è già stata pronunciata l'ordinanza di vendita delegata ai sensi dell'art. 591 bis cod. proc. civ., che:

**3a)** il delegato alle vendite, esaminati gli atti della procedura ed in particolare la relazione di stima, acquisiti i necessari chiarimenti da parte dell'esperto stimatore e sentiti altresì i creditori eventualmente interessati, nonché ove necessario gli enti indicati in premessa, provveda con assoluta urgenza ed in via prioritaria a verificare se la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche; in caso positivo:

- i. laddove non abbia ancora provveduto agli adempimenti pubblicitari, il delegato è sin d'ora autorizzato alla sospensione dell'attività per un periodo massimo di novanta giorni, con conseguente automatica proroga per il medesimo periodo dei termini assegnati con l'ordinanza di delega; in tale arco temporale, il delegato notificherà senza ritardo il creditore procedente affinché provveda ad effettuare, tramite posta elettronica certificata, le comunicazioni previste dall'art. 1 comma 376 della legge 30 dicembre 2020 n. 178 agli uffici competenti del Comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente e a depositare in atti, in formato .eml o .msg, le relative ricevute di accettazione ed avvenuta consegna; laddove la procedura espropriativa sia iniziata dall'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, il delegato verificherà altresì se sussistano le condizioni prescritte dall'art. 1 comma 378 della legge 30 dicembre 2020 n. 178; il delegato relazionerà quindi al Giudice dell'esecuzione depositando un atto informatico denominato '*relazione legge 30 dicembre 2020 n. 178 in pendenza di delega*' nel quale siano indicati con modalità sintetiche e schematiche gli immobili oggetto del pignoramento, sia specificato quali tra questi rientri nella previsione dell'art. 376 della legge 30 dicembre 2020 n. 178, siano evidenziate le circostanze di fatto che ne determinano l'applicazione, sia individuata la normativa che disciplina la relativa fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata e venga precisato se il creditore procedente abbia effettuato le comunicazioni di cui è stato onerato e se sussistano le condizioni di cui all'art.

1 comma 378 della legge 30 dicembre 2020 n. 178; a seguito del deposito della relazione il delegato attenderà le determinazioni del Giudice dell'esecuzione per il prosieguo delle vendite; il delegato curerà altresì che le informazioni afferenti la fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti, siano correttamente riportate nell'elaborato di stima, segnalando all'esperto eventuali mancanze e richiedendogli le necessarie integrazioni;

- ii. laddove abbia già pubblicizzato la data della vendita e sia possibile procedere alla sua revoca senza costi per la procedura, il delegato è sin d'ora autorizzato alla revoca della vendita ed alla conseguente sospensione dell'attività per un periodo massimo di novanta giorni, con conseguente automatica proroga per il medesimo periodo dei termini assegnati con l'ordinanza di delega; in tale arco temporale, il delegato notizierà senza ritardo il creditore procedente affinché provveda ad effettuare, tramite posta elettronica certificata, le comunicazioni previste dall'art. 1 comma 376 della legge 30 dicembre 2020 n. 178 agli uffici competenti del Comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente e a depositare in atti, in formato .eml o .msg, le relative ricevute di accettazione ed avvenuta consegna; laddove la procedura espropriativa sia iniziata dall'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, il delegato verificherà altresì se sussistano le condizioni prescritte dall'art. 1 comma 378 della legge 30 dicembre 2020 n. 178; il delegato relazionerà quindi al Giudice dell'esecuzione depositando un atto informatico denominato '*relazione legge 30 dicembre 2020 n. 178 in pendenza di delega*' nel quale siano indicati con modalità sintetiche e schematiche gli immobili oggetto del pignoramento, sia specificato quali tra questi rientri nella previsione dell'art. 376 della legge 30 dicembre 2020 n. 178, siano evidenziate le circostanze di fatto che ne determinano l'applicazione, sia individuata la normativa che disciplina la relativa fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata e venga precisato se il creditore procedente abbia effettuato le comunicazioni cui è stato onerato e se sussistano le condizioni di cui all'art. 1 comma 378 della legge 30 dicembre 2020 n. 178; a seguito del deposito il delegato attenderà le determinazioni del Giudice dell'esecuzione per il prosieguo delle vendite; il delegato curerà altresì che le informazioni afferenti la fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti, siano correttamente riportate nell'elaborato di stima, segnalando all'esperto eventuali mancanze e richiedendogli le necessarie integrazioni;
- iii. laddove abbia già pubblicizzato la vendita e non sia possibile procedere alla sua revoca senza costi per la procedura, il delegato depositerà un atto informatico denominato '*relazione urgente legge 30 dicembre 2020 n. 178 – vendita fissata in data \_\_/\_\_/\_\_*' nel quale siano indicati con modalità sintetiche e schematiche gli immobili oggetto del pignoramento, sia specificato quali tra questi rientri nella previsione dell'art. 376 della legge 30 dicembre 2020 n. 178, siano evidenziate le circostanze di fatto che ne determinano l'applicazione, sia individuata la normativa che disciplina la relativa fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata e venga precisato se il creditore procedente abbia eventualmente già effettuato le comunicazioni di cui all'art. 1 comma 376 della legge 30 dicembre 2020 n. 178 e se sussistano le condizioni di cui all'art. 1 comma 378 della legge 30 dicembre 2020 n. 178; nella relazione il delegato avrà cura altresì di evidenziare se le informazioni afferenti la fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti, siano correttamente riportate nell'elaborato di stima; stante la

pendenza delle operazioni di vendita e la necessità di fornire al Giudice dell'esecuzione tutte le informazioni necessarie per assumere i provvedimenti del caso, i delegati redigeranno la relazione in forma chiara e completa, astenedosi quindi dal trasmettere istanze generiche e non circostanziate, e la depositeranno almeno venti giorni prima della data fissata per la vendita, curando di attivare il *flag* dell'urgenza presente nei rispettivi gestionali del PCT; la Cancelleria trasmetterà immediatamente la relazione al Giudice dell'esecuzione procedendo all'attivazione del *flag* relativo all'urgenza laddove non già inserito dal delegato; laddove non vi sia la possibilità di redigere e depositare una relazione avente il predetto contenuto entro il termine sopra indicato (ad esempio perché già spirato ovvero perché insufficiente per compiere gli accertamenti necessari), i delegati procederanno comunque alla vendita; all'esito di quest'ultima, in caso di asta deserta si atterranno alle disposizioni di cui al punto 3a-i) della presente circolare; in caso di aggiudicazione redigeranno e depositeranno la relazione immediatamente dopo, attendendo le determinazioni del Giudice dell'esecuzione;

**3b)** laddove la procedura esecutiva non abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, il delegato proceda alle vendite come da relativa ordinanza ex art. 591 *bis* cod. proc. civ., astenendosi dal trasmettere qualsivoglia relazione;

**4)** gli esperti stimatori nominati nelle procedure presteranno assistenza ai custodi/delegati anche su semplice richiesta orale al fine di permettere a questi ultimi l'acquisizione dei chiarimenti richiesti ed il deposito tempestivo delle relazioni; a tal fine i custodi/delegati cureranno l'immediata trasmissione della presente circolare agli esperti nominati;

Gli esperti stimatori nominati nelle procedure provvederanno altresì a verificare, coordinandosi con i custodi/delegati, che gli elaborati depositati o da depositare contengano tutte le informazioni afferenti la fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata riscontrata nel caso di specie ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti, provvedendo all'integrazione in caso di carenze.

**La presente circolare contiene disposizioni afferenti all'esecuzione dell'attività di custode/delegato alle vendite, integrativa dei provvedimenti di nomina**, sicché il mancato rispetto delle relative prescrizioni costituisce elemento di valutazione per la sostituzione dell'ausiliario inadempiente. La mancata o intempestiva collaborazione da parte degli esperti stimatori sarà segnalata ai sensi degli artt. 20 ss. disp. att. cod. proc. civ.

**ART. 54TER DECRETO LEGGE 17/03/2020 N. 18. MODIFICAZIONI DISPOSTE CON D.L. 31/12/2020 N. 183.**

Il Legislatore ha ulteriormente prorogato sino al 30/06/2021 il termine di sospensione previsto dall'art. 54 ter del D.L. 18/2020 (conv. con mod. 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"*

Essendo questa l'unica modifica introdotta, può rinviarsi quanto alle disposizioni operative per gli ausiliari alla precedente circolare del 3 novembre 2020, da intendersi qui richiamata in toto, solo sostituite, ovunque ivi si rinvenivano, le parole "31 dicembre 2020" con le parole "30 giugno 2021" e salvo ulteriori proroghe legislative.

Si rammenta che, con riguardo alle procedure esecutive aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore (secondo la definizione normativa indicata nella circolare già emanata), non può essere adottato alcun atto della procedura, in pendenza del periodo di sospensione ex lege, come indicato nella predetta circolare, e in particolare lo svolgimento della perizia (quanto in particolare al sopralluogo) e la ripresa delle operazioni di vendita.

Si ricorda altresì la necessità da parte del Custode o Delegato di segnalare anticipatamente la necessità di rinvio in caso di udienze già fissate fino al 30 giugno 2021.

Le attività di custodia del bene non sono sospese, salvo le limitazioni imposte dalle norme di tutela sanitaria.

Devono proseguire le vendite disposte nelle procedure non ricomprese nella disciplina di cui all'art. 54ter, comprese quelle rispetto alle quali la sospensione è stata dichiarata solamente in relazione ad alcuni lotti.

Le disposizioni di cui alla circolare trovano applicazione anche alle divisioni endo-esecutive, nella sola ipotesi in cui l'immobile sia occupato dal condividente esecutato, e in caso di terzo datore di ipoteca sulla propria abitazione principale.

#### **ART. 103, COMMA 6 DECRETO LEGGE 17/03/2020 N. 18. MODIFICAZIONI DISPOSTE CON D.L. 31/12/2020 N. 183**

Con l'art. 13, comma 13 del decreto legge 31 dicembre 2020, n. 183 è stato altresì previsto 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"*.

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 (così anche se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, in ogni caso non occupato dal debitore, se trattasi di immobile commerciale, ecc.).

Qualora l'aggiudicatario abbia già versato il saldo del prezzo, il professionista delegato provvederà al deposito della bozza del decreto di trasferimento e, se richiesto dall'aggiudicatario, dell'ordine di liberazione, secondo le indicazioni già impartite. Entrambi i provvedimenti verranno adottati, rimanendo sospesa esclusivamente la fase di attuazione dell'ordine di liberazione sino al 30.06.2021.

Manda alla Cancelleria per quanto di competenza e per l'inserimento della presente circolare nei fascicoli telematici delle procedure esecutive immobiliari con l'indicazione "Modifiche legislative urgenti – PRENDERE SUBITO VISIONE", per la pubblicazione della stessa sul portale del Tribunale, nonché per la comunicazione urgente via pec a:

- ORDINE DEGLI AVVOCATI DI CATANZARO;
- ORDINE DEI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI CATANZARO;
- COLLEGIO NOTARILE
- ORDINE DEGLI INGEGNERI DI CATANZARO
- ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI CATANZARO
- ORDINE DEI GEOMETRI DI CATANZARO

Catanzaro, lì 23 febbraio 2021

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dr. Luca Mercuri