



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

I Giudici dell'Esecuzione, dott. Alessandro Paone e dott.ssa Giuliana Gaudiano, considerato che ai sensi dell'art. 1 L. 30 dicembre 2020 n. 178:

co. 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.*

co. 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.*

co. 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”;*

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 ed evitare così situazioni di invalidità degli atti posti in essere con rischio di regressione della procedura;

ritenuto

che, 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 (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;

che 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;

P.Q.M.

si invitano i professionisti delegati ed i custodi a verificare **con urgenza** (avvalendosi dell'ausilio degli esperti stimatori e sentiti altresì i creditori eventualmente interessati, nonché gli enti preposti), sulla base degli atti presenti nel fascicolo, relativamente alle procedure assegnate, se gli immobili pignorati **risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati in tutto o in parte realizzati con risorse pubbliche.**

Nello specifico

- **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 istanza ex art. 591ter c.p.c. mediante atto da denominarsi "*istanza ex art. 591ter c.p.c. per la valutazione dei presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 L. 178/2020*". Il GE, quindi, fisserà udienza al fine di garantire il contraddittorio tra le parti e adotterà i provvedimenti opportuni, come richiesti dalla normativa sopravvenuta. Il professionista delegato non darà corso agli adempimenti pubblicitari ove non ancora eseguiti.

- **ove non sia ancora stata disposta la vendita**, il custode depositerà senza indugio apposita istanza (da denominarsi "*istanza per la valutazione dei presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 L. 178/2020*") 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. Il GE, quindi, adotterà i provvedimenti opportuni all'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc.

Sarà cura dell'Ausiliario evidenziare:

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;
- 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 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;

d) 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;

e) 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'art. 44 l. 457/1978 e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti*".

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 nell'ambito della singola procedura in cui sia emersa la sussistenza dei presupposti di legge.

- 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.

Si dispone, altresì, che il custode curi 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.

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**.

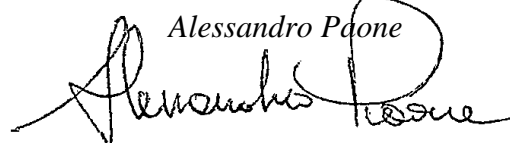
Si invitano gli Ausiliari ad attenersi al carattere urgente delle presenti disposizioni (evidenziando tale urgenza in sede di deposito delle istanze) e ad effettuare i relativi controlli **entro 60 giorni** dalla comunicazione della presente circolare.

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

Castrovillari lì, 19/04/2021

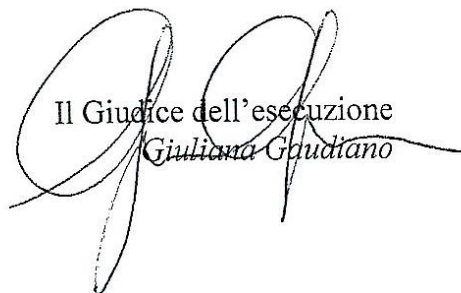
Il Giudice dell'esecuzione

Alessandro Paone



Il Giudice dell'esecuzione

Giuliana Gaudiano



Depositato in cancelleria il 19/04/2021.