



TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione civile

PROVVEDIMENTO ORGANIZZATIVO

Il Presidente, sentiti i Giudici della sezione addetti alle esecuzioni immobiliari;
ritenuta l'opportunità di fornire, ai difensori delle parti ed agli ausiliari dei gg. ee., criteri interpretativi uniformi ed indicazioni operative in relazione alle seguenti questioni:

1. **Cessazione della sospensione delle procedure esecutive immobiliari sulla casa di abitazione, disposta dall'art. 54-ter del d.l. n. 18 del 2020 e prorogata (dal 1° gennaio al 30 giugno 2021) dall'art. 13, comma 14, del d.l. n. 183 del 2020, convertito, con modificazioni, nella legge 26 febbraio 2021, n. 21.**
2. **Sospensione ordini di rilascio degli immobili oggetto di procedure esecutive;**
3. **Disposizioni normative concernenti le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata;**

OSSERVA

1.

Con la sentenza della Corte Costituzionale n. 128/2021, depositata il 22.6.2021 e pubblicata nella G.U. n.25 del 23.6.2021 è stata sancita l'illegittimità costituzionale della sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa - prevista dall'art 54 ter del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, nella legge 24 aprile 2020, n. 27 - quale prorogata (sino al 30 giugno 2021) dall'art. 13, comma 14, del d.l. n. 183 del 2020, convertito, con modificazioni, nella legge 26 febbraio 2021, n. 21.

A seguito della detta pronunzia (nell'assenza di nuovi interventi legislativi) è venuta meno la sospensione delle procedure esecutive immobiliari relative alla casa di abitazione principale del soggetto esecutato e, nel richiamare integralmente le indicazioni interpretative ed operative già adottate con il provvedimento organizzativo dell'1.2.2021, si precisa:

- che la detta sospensione è stata disposta direttamente dalla legge, sicchè non è stato adottato presso questo Ufficio (nella maggioranza dei casi) alcun provvedimento dichiarativo della sospensione dell'esecuzione;
- con la cessazione della sospensione non si configura, per la parte interessata, l'onere di avanzare apposita istanza di riassunzione o di prosecuzione, salve le singole (limitate) procedure nelle quali sia stato, comunque, emesso un provvedimento giudiziale di sospensione per effetto dall'art. 54 ter del D.L. n.18/2020;

- che gli Esperti stimatori, i Professionisti delegati ed i Custodi giudiziari già nominati - per le procedure aventi ad oggetto un immobile costituente la casa principale di abitazione dell'esecutato, rientranti nella detta sospensione – potranno, di conseguenza, riprendere le rispettive attività, come regolate dai provvedimenti di nomina, **SENZA ALCUNA NECESSITA' DI INTERLOQUIRE CON IL G.E.**, salve le ipotesi nelle quali si che presentino specifiche peculiarità o dubbi interpretativi;

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

2.

Con il cd. Decreto Sostegni (Decreto-legge 22 marzo 2021, n. 41 convertito con modifiche nella Legge 21 maggio 2021, n. 69) è stata introdotta la seguente disposizione:

Art. 40 – quater

Disposizioni in materia di sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili

1. 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, 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, secondo comma, del codice di procedura civile, del decreto di trasferimento di immobili pignorati ed abitati dal debitore e dai suoi familiari, è prorogata: a) fino al 30 settembre 2021 per i provvedimenti di rilascio adottati dal 28 febbraio 2020 al 30 settembre 2020; b) fino al 31 dicembre 2021 per i provvedimenti di rilascio adottati dal 1° ottobre 2020 al 30 giugno 2021.

La norma sopra citata – per quanto di interesse rispetto alle procedure esecutive immobiliari – prevede espressamente la proroga della sospensione dei provvedimenti di rilascio disposti, ai sensi dell'articolo 586, secondo comma, c.p.c. con il decreto di trasferimento di immobili pignorati, **per i casi in cui gli stessi siano abitati dal debitore e dai suoi familiari**, fino al 30 settembre 2021 - per i provvedimenti di rilascio adottati dal 28 febbraio 2020 al 30 settembre 2020 – e fino al 31 dicembre 2021 - per i provvedimenti di rilascio adottati dal 1° ottobre 2020 al 30 giugno 2021.

Si invitano pertanto i custodi, ai fini dell'applicazione della suddetta disposizione, alla verifica della sussistenza dei presupposti normativi della detta sospensione, prima di avviare l'attuazione dei provvedimenti di rilascio contenuti nei decreti di trasferimento.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

3.

La legge 30 dicembre 2020, n. 178, art. 1 commi 376/378, ha statuito quanto segue:

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.

In relazione a tali disposizioni, appare opportuna l'adozione delle seguenti modalità operative:

in tutte le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili che - sulla base degli atti del fascicolo e delle eventuali informazioni acquisite dall'esperto o dal custode - risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, i custodi e/o i professionisti delegati sono invitati - al fine di consentire al G.E. le necessarie valutazioni, nel contraddittorio delle parti, in ordine alla sussistenza dei presupposti di applicabilità della citata normativa - a dare attuazione agli adempimenti appresso specificati:

Nel caso in cui non sia ancora stata disposta la vendita

l'esperto/custode nominato depositerà senza indugio un apposito ricorso ex art. 591 ter c.p.c. al g.e. per le determinazioni di competenza del G.E., allegando allo stesso una sintetica relazione che ponga in evidenza gli elementi oggettivi, già agli atti della procedura o appositamente acquisiti di sua iniziativa, da cui desumere l'applicabilità all'esecuzione della ricordata disciplina.

Nel caso in cui sia stata già disposta la vendita

il professionista delegato sospenderà le operazioni propedeutiche alla vendita depositando senza indugio un apposito ricorso ex art. 591 ter c.p.c. al g.e. ai fini dell'adozione, nel contraddittorio delle parti, dei provvedimenti imposti dalla ricordata disciplina, ponendo in evidenza, con una sintetica relazione:

gli elementi oggettivi da cui desumere l'applicabilità della normativa in esame;

se nella descrizione del cespite, di cui all'ordinanza di vendita, siano o meno 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 ove si trovano gli immobili 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 nella determinazione del prezzo di vendita sia stata considerata l'esistenza di tali vincoli tra cui anche il c.d. prezzo massimo di cessione e, quindi, operando, in relazione ad esso, la decurtazione corrispondente al costo di affrancazione.

In ogni caso il professionista delegato non darà corso agli adempimenti pubblicitari ove non ancora eseguiti.

Resta impregiudicata la facoltà dei creditori di valutare in modo autonomo gli effetti della sospensione stabilita dall'art. 1, comma 377 della legge citata e di determinarsi di conseguenza.

^^

RESTANO IN TUTTI I CASI SALVE LE EVENTUALI SPECIFICHE DISPOSIZIONI EMESSE DAI GG.EE. IN RELAZIONE A SINGOLE PROCEDURE.

^^

Si dispone la pubblicazione del presente decreto sul sito web del Tribunale di Catania nonchè la comunicazione, a cura della Cancelleria:

agli Ordini professionali, affinché ne curino la comunicazione ai loro iscritti;

alla società che gestisce le vendite telematiche, Astegiudiziarieinlinea s.p.a. per la diffusione per via telematica ai custodi ed ai professionisti delegati.

Si dispone altresì l'affissione in Cancelleria del presente provvedimento in modo da assicurarne la massima visibilità.

Catania, 12/7/2021

IL PRESIDENTE
Dr. Roberto Cordio

