



TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda sezione civile

Messina, 9 aprile 2021

Ai Sigg.ri Custodi giudiziari e Delegati alle vendite
Ai signori Curatori fallimentari

Al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati
di Messina

Al Presidente del Consiglio dell'Ordine dei Dottori commercialisti
ed Esperti contabili di Messina

Al Presidente del Consiglio Notarile dei Distretti riuniti di Messina,
Barcellona PG. e Patti

Al Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Messina

Al Presidente dell'Ordine degli Architetti di Messina

Al Presidente del Collegio dei Geometri

Al Presidente dell'Ordine dei Dottori agronomi e forestali di Messina

Al Presidente del Collegio dei Periti agrari

Al Presidente del Collegio degli Agrotecnici

E p.c. al Presidente del Tribunale

Alla Cancelleria fallimentare e delle esecuzioni immobiliari

Ai giudici Dott. Daniele Carlo Madia

Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

Dott. Domenico Armaleo

OGGETTO: circolare in tema di procedure esecutive e fallimentari aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Ruolo di custodi/delegati, curatori e periti.

In esito a riunione sezionale odierna ex art. 47 quater ord. giud., si comunica quanto segue, deliberato dai giudici delle esecuzioni e delegati ai fallimenti.

La legge 30 dicembre 2020 n. 178, all'art. 1 co. 376-379, ha introdotto rilevanti novità in materia di **pignoramento (e relative procedure esecutive) di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata**

e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Al riguardo, occorre distinguere quanto segue:

1. **Procedure esecutive nelle quali l'atto di pignoramento è stato notificato successivamente al 1° gennaio 2021:** l'art. 1, co. 376, legge n. 178/2020 sanziona con la nullità, rilevabile anche d'ufficio da parte del Giudice dell'esecuzione, le predette procedure *“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”*;
2. **Procedure esecutive già pendenti al 1° gennaio 2021:** l'art. 1, co. 377, legge n. 178/2020 prevede che *“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”*; il successivo co. 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 [e] la mancanza di uno solo dei due requisiti citati determina l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva”*.
3. **Procedure concorsuali:** il co. 379 prevede che *“in relazione agli immobili di cui ai commi 376, 377 e 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”*.

Premessa la estrema varietà delle fattispecie riconducibili alla edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, la cui “catalogazione” esula dalle finalità proprie della presente circolare, dal punto di vista operativo è necessaria una attenta valutazione da parte degli organi della procedura (custodi/delegati/curatori) d'intesa con i giudici di riferimento.

Pertanto:

- a) **nelle ipotesi sub 1 (procedure esecutive nelle quali l'atto di pignoramento è stato notificato successivamente all'1 gennaio 2021)**, premessa la necessità che il creditore procedente fornisca per l'udienza ex art. 569 c.p.c. (con nota depositata ove possibile almeno quinci giorni prima) tutti gli elementi di valutazione:
 - a1) i custodi, ove già nominati, avvalendosi dell'ausilio degli esperti stimatori e sentiti altresì i creditori eventualmente interessati, debbono

accertare – con urgenza - se la procedura esecutiva 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;

a2) se tale accertamento sarà positivo, il custode dovrà verificare se 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 il creditore al deposito, in formato .eml o .msg, delle ricevute di accettazione ed avvenuta consegna delle comunicazioni predette;

a3) laddove la procedura espropriativa sia iniziata dall'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, il custode verificherà altresì se sussistano le condizioni prescritte dall'art. 1 comma 378 della legge 30 dicembre 2020 n. 178;

a4) il custode, nel relazionare al Giudice dell'esecuzione, provvederà a depositare, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ. (chiedendo, in caso contrario un differimento della stessa), un atto informatico denominato '**relazione legge 30 dicembre 2020 n. 178**' nel quale devono essere indicati con modalità sintetiche e schematiche le circostanze di fatto che determinano l'applicazione o meno delle previsioni in esame e evidenziato 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;

a5) all'udienza il Giudice dell'esecuzione adotterà i provvedimenti di competenza, previa audizione di tutti gli interessati ed alla quale sarà presente anche il custode al fine di rendere chiarimenti;

a6) ove il custode non sia ancora stato nominato, sarà il creditore procedente a dover fornire tutti gli elementi di valutazione prima elencati e, se utile, il giudice provvederà comunque a nominare un custode;

b) **nelle ipotesi sub 2** cioè le **procedure esecutive già pendenti all'1 gennaio 2021** ossia quelle nelle 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. 591 bis cod. proc. civ.:**

b1) i custodi, ove nominati, avvalendosi dell'ausilio degli esperti stimatori e sentiti altresì i creditori eventualmente interessati, provvederanno con sollecitudine ad accertare se la procedura esecutiva 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;

9

b2) nell'ipotesi in cui tale accertamento dia esito positivo, il custode notizierà senza ritardo il creditore procedente affinché provveda, possibilmente entro quindici 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;

b3) laddove la procedura espropriativa sia iniziata dall'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, il custode verificherà altresì se sussistano le condizioni prescritte dall'art. 1 comma 378 della legge 30 dicembre 2020 n. 178;

b4) il custode, nel relazionare al Giudice dell'esecuzione, provvederà a depositare, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ. (chiedendo, in caso contrario un differimento della stessa), un atto informatico denominato '**relazione legge 30 dicembre 2020 n. 178**' nel quale devono essere indicati con modalità sintetiche e schematiche le circostanze di fatto che determinano l'applicazione o meno delle previsioni in esame;

b5) all'udienza il Giudice dell'esecuzione adotterà i provvedimenti di competenza, previa audizione di tutti gli interessati ed alla quale sarà presente anche il custode al fine di rendere chiarimenti;

9

c) qualora al 1° gennaio 2021 sia stata già **emessa l'ordinanza di vendita delegata** ai sensi dell'art. 591 *bis* cod. proc. civ., sarà il delegato a verificare con assoluta urgenza ed in via prioritaria se la procedura esecutiva 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; in caso positivo, 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 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**'.

Ove il delegato abbia già effettuato la pubblicità e ricorrano i presupposti di applicazione della normativa in esame, depositerà un atto informatico urgente, denominato '**relazione urgente legge 30 dicembre 2020 n. 178 – vendita fissata in data ___/___/___**'; se il provvedimento del giudice non venga emesso prima della vendita, questa verrà comunque svolta, fatta salva ogni decisione del giudice stesso.

d) Quanto alle **procedure concorsuali (fallimenti, concordati preventivi, procedure di sovraindebitamento e simili)**:

d1) nelle **procedure pendenti all'1 gennaio 2021, ove non sia già in corso l'attività liquidatoria**, i curatori/commissari giudiziari/gestori della crisi verificheranno se i beni rientrino nella categoria prevista dalla legge e, in caso positivo, accerteranno se l'interessato (creditore istante, debitore o altro soggetto) abbia effettuato la comunicazione di legge agli Enti indicati dalla norma, sollecitandoli all'onere comunicativo (v. *supra*, lett. b); nelle more di tale verifica la procedura è sospesa dal giudice, previa richiesta urgente, a norma del co. 379 che, come detto, prevede che "*in relazione agli immobili di cui ai commi 376, 377 e 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*".

d2) nelle **procedure pendenti all'1 gennaio 2021, ove sia già in corso l'attività liquidatoria**, i curatori/commissari giudiziari/gestori della crisi provvederanno ai sensi della lett. c) sopra indicata.

d3) nelle **procedure aperte successivamente all'1 gennaio 2021** gli organi gestori dovranno effettuare le superiori verifiche, anche avvalendosi dei periti stimatori, relazionando al giudice per ogni necessaria decisione, anche ai fini della sospensione della procedura.

Si raccomanda agli **esperti stimatori nominati nelle procedure esecutive e concorsuali** di verificare nei loro accertamenti peritali se ricorrano i presupposti tecnici di applicazione della normativa in esame, evidenziando nelle loro relazioni 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.

I custodi/delegati ed i curatori fallimentari cureranno l'immediata trasmissione della presente circolare agli esperti nominati nelle rispettive procedure.

Il Presidente II^a Sezione civile
(dott. Giuseppe Minuto)



