

Ai Sigg.ri Custodi e Delegati alle vendite

Agli Ordini professionali:

Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Latina

Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma

Consiglio Notarile di Latina

Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Latina

Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma

Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Tivoli

Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Frosinone

OGGETTO: ART. 1 COMMI 376 SS. DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2020 N. 178 – ENTRATA IN VIGORE  
1 GENNAIO 2021.

I Giudici dell'esecuzione,

considerato

che la legge 30 dicembre 2020 n. 178, all'art. 1 comma 376, 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 la disposizione è destinata a trovare applicazione nelle procedure espropriative immobiliari successive all'entrata in vigore della predetta legge, fissata dall'art. 20 della medesima fonte normativa al 1 gennaio 2021;

che, quindi, la predetta sanzione opera con riferimento alle sole procedure esecutive per le quali l'atto di pignoramento è stato notificato successivamente al 1 gennaio 2021;

che il successivo comma 377 del medesimo art. 1 legge 30 dicembre 2020 n. 178 prescrive altresì 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'*;

che inoltre 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 [e] la mancanza di uno solo dei due requisiti citati determina l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva'*;

ritenuto

che alla luce della normativa sopravvenuta citata si renda necessario fornire indicazioni organizzative di massima in ordine alle modalità con le quali dovranno essere trattate le espropriazioni immobiliari pendenti avanti a questo Tribunale e per le quali trovano applicazione le predette disposizioni,

considerato

al riguardo che, in ragione delle finalità espresse dalla normativa in esame, le ipotesi in relazione alle quali sono previsti gli obblighi di cui ai commi 376 e 377 riguardano esclusivamente le fattispecie non ancora esaurite, ovvero quelle in cui i vincoli, i limiti e gli oneri derivanti dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo sono ancora attuali e sono, in

particolare, destinati a conformare anche il trasferimento realizzato in sede esecutiva e/o a gravare per il futuro sugli aggiudicatari;

che, stante la varietà delle fattispecie astrattamente riconducibili alla edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, la “catalogazione” delle ipotesi suscettibili di venire in rilievo nell’ambito dei giudizi espropriativi immobiliari esula dalle finalità proprie della presente circolare;

che l’accertamento della concreta ricorrenza di tali fattispecie costituisce piuttosto un’attività da svolgersi nell’ambito delle singole esecuzioni non soltanto attraverso l’esame dei relativi atti processuali ma anche e soprattutto mediante un’azione coordinata dei custodi/delegati alle vendite e degli esperti stimatori funzionale all’acquisizione di ogni altro elemento utile;

dispongono

- 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: a) i custodi, avvalendosi dell’ausilio degli esperti stimatori e sentiti altresì i creditori eventualmente interessati, provvedano 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; b) 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 il creditore al deposito, in formato .eml o .msg, delle ricevute di accettazione ed avvenuta consegna delle comunicazioni predette; c) 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; d) 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; e) 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.; f) infine, 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 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. 591 bis cod. proc. civ., che: a) i custodi, avvalendosi dell'ausilio degli esperti stimatori e sentiti altresì i creditori eventualmente interessati, provvedano 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; b) 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; c) 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; d) 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; e) 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.; f) infine, 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 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: a) 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, 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 che sono stati finanziati 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 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 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, astenersi 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 3-i) della presente circolare; in caso di aggiudicazione redigeranno e depositeranno la relazione immediatamente dopo, attendendo le determinazioni del Giudice dell'esecuzione;

b) 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., astenersi 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;
- 5) 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; a tal fine i

custodi/delegati cureranno l'immediata trasmissione della presente circolare agli esperti nominati.

La presente circolare contiene disposizioni afferenti l'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 od intempestiva collaborazione da parte degli esperti stimatori sarà segnalata ai sensi degli artt. 20 ss. disp. att. cod. proc. civ.

Latina, 15 febbraio 2021.

dott. Marco Giuliano Agozzino

(firmata digitalmente)

dott.ssa Alessandra Lulli

(firmata digitalmente)