



Depositato in Cancelleria  
fallimentare in data

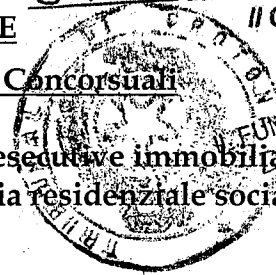
3-1-05<sup>da</sup> 2021

Il Cancelliere

**TRIBUNALE CIVILE DI CROTONE**

**Sezione Civile, Ufficio Esecuzioni e Procedure Concorsuali**

**Nullità, improcedibilità e sospensione delle procedure esecutive immobiliari  
aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale sociale**



FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
SS. M. M. Fedele

\*\*\* \*\*

Il Giudice Coordinatore del Settore Esecuzioni e Procedure Concorsuali, Dott. Emmanuele Agostini, ed il Giudice del Settore Esecuzioni e Procedure Concorsuali, Dott. Davide Rizzuti;

- visto l'art. 1, commi 376 - 377 - 378 - 379 della legge n. 178/2020, per comodità, di seguito riportati:

**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."*

- considerato che le modifiche normative indicate coinvolgono il settore delle esecuzioni e delle procedure concorsuali ed impongono l'emersione tempestiva delle fattispecie ivi previste anche al fine di evitare che tutti gli atti successivi all'entrata in

vigore delle predette (1/1/2021) debbano essere considerati nulli; in ossequio al superiore interesse della Giustizia, emanano la seguente

### **Circolare operativa**

**1) Procedure esecutive iniziate successivamente al 1/1/2021 (a tal fine si consideri la data di notifica dell'atto di pignoramento):**

- I Custodi giudiziari e gli esperti estimatori incaricati si adoperino, in stretta collaborazione e con priorità assoluta rispetto ad ogni altro adempimento, al fine di verificare se gli immobili pignorati sono stati costruiti in regime di edilizia residenziale pubblica ossia mediante un finanziamento pubblico, anche se parziale;
- Verifichino, in caso di esito positivo della ricerca di cui al superiore punto, se in relazione agli immobili staggiti il creditore procedente abbia effettuato la comunicazione obbligatoria prevista dall'art. 1, comma 376 della legge 178/2020;
- Verifichino l'esistenza di eventuali vincoli residui in capo al proprietario/debitore;
- Verifichino, inoltre, la sussistenza dei requisiti previsti dall'art. 44 della legge n. 457/1978 in capo all'istituto presso il quale era stato acceso il mutuo fondiario (questa ipotesi si applica solo nel caso in cui sia lo stesso istituto ad aver iniziato l'esecuzione oppure ove l'istituto intervenuto ai sensi del 499 c.p.c. sia rimasto unico creditore a dare impulso alla procedura esecutiva);
- Il custode dovrà tempestivamente relazionare al Giudice mediante apposita relazione che dovrà essere preparata con priorità rispetto ad ogni altro ulteriore incumbente. Tale informativa dovrà essere sintetica e dovrà riportare tutti i dati degli immobili pignorati evidenziando quelli, tra questi, a cui dovrà essere applicata la normativa in questione. Sarà, poi, il Giudice dell'esecuzione, in sede di udienza ex art. 569 c.p.c. ad adottare i provvedimenti di competenza.
- Tutti gli elementi (vincoli, durata, oneri derivanti etc) in base ai quali è possibile desumere che gli immobili oggetto di esecuzione sono riferibili ad interventi di edilizia agevolata dovranno essere riportati anche nella relazione di stima mediante un apposito sintetico paragrafo che dovrà essere inserito all'inizio della predetta;

- Se la procedura non attinge le fattispecie previste dall'art. 1, commi 376 - 377 - 378 - 379 della legge n. 178/2020, il custode e l'esperto depositeranno una specifica relazione informativa sul punto.

**2) Procedure esecutive iniziate prima del 1/1/2021 (pignoramento notificato prima del 1/1/2021 ma non è stata ancora pronunciata l'ordinanza di vendita ex art. 591 bis c.p.c.):**

- I Custodi giudiziari e gli esperti estimatori incaricati si adoperino, in stretta collaborazione e con priorità assoluta rispetto ad ogni altro adempimento, al fine di verificare se gli immobili pignorati sono stati costruiti in regime di edilizia residenziale pubblica ossia mediante un finanziamento pubblico, anche se parziale;
- in caso di esito positivo informino immediatamente, anche a mezzo PEC, il creditore procedente affinché provveda ad effettuare la comunicazione prevista dall'art. 1, comma 376 della legge 178/2020;
- Verifichino, inoltre, la sussistenza dei requisiti previsti dall'art. 44 della legge n. 457/1978 in capo all'istituto presso il quale era stato acceso il mutuo fondiario (questa ipotesi si applica solo nel caso in cui sia lo stesso istituto ad aver iniziato l'esecuzione oppure ove l'istituto intervenuto ai sensi del 499 c.p.c. sia rimasto unico creditore a dare impulso alla procedura esecutiva);
- Tutti gli elementi (vincoli, durata, oneri derivanti etc) in base ai quali è possibile desumere che gli immobili oggetto di esecuzione sono riferibili ad interventi di edilizia agevolata dovranno essere riportati nella relazione di stima mediante un apposito sintetico paragrafo che dovrà essere inserito all'inizio della predetta;
- Se la procedura non attinge le fattispecie previste dall'art. 1, commi 376 - 377 - 378 - 379 della legge n. 178/2020, il custode e l'esperto depositeranno una specifica relazione informativa sul punto;

**3) procedure esecutive antecedenti al 1/1/2021 per le quali è stata già emessa l'ordinanza di vendita delegata:**

- I Custodi giudiziari e gli esperti estimatori incaricati si adoperino, in stretta collaborazione e con priorità assoluta rispetto ad ogni altro adempimento, al fine di verificare se gli immobili pignorati sono stati costruiti in regime di edilizia residenziale pubblica ossia mediante un finanziamento pubblico, anche se parziale;

- In caso di esito positivo della ricerca:

**3.1 ) se non sono stati effettuati gli adempimenti pubblicitari il delegato è autorizzato a sospendere le operazioni per un periodo di massimo 60 giorni** durante il quale, a mezzo PEC, dovrà notiziare il creditore procedente affinché provveda alla comunicazione prevista dall'art. 1, comma 376 della legge 178/2020, (Uffici competenti del Comune ove sono ubicati gli immobili);

- Verifichino la sussistenza dei requisiti previsti dall'art. 44 della legge n. 457/1978 in capo all'istituto presso il quale era stato acceso il mutuo fondiario (questa ipotesi si applica solo nel caso in cui sia lo stesso istituto ad aver iniziato l'esecuzione oppure ove l'istituto intervenuto ai sensi del 499 c.p.c. sia rimasto unico creditore a dare impulso alla procedura esecutiva);

- Tutti gli elementi (vincoli, durata, oneri derivanti etc) in base ai quali è possibile desumere che gli immobili oggetto di esecuzione sono riferibili ad interventi di edilizia agevolata dovranno essere riportati in una apposita relazione sintetica redatta dall'esperto estimatore;

- Se la procedura non attinge le fattispecie previste dall'art. 1, commi 376 - 377 - 378 - 379 della legge n. 178/2020, il custode e l'esperto depositeranno una specifica relazione informativa sul punto;

**3.2) se sono già stati effettuati gli adempimenti pubblicitari il custode depositerà una relazione specifica ove riferirà la data della vendita, se gli immobili pignorati sono stati costruiti in regime di edilizia residenziale pubblica ossia mediante un finanziamento pubblico, anche se parziale e la sussistenza dei requisiti previsti dall'art. 44 della legge n. 457/1978 in capo all'istituto presso il quale era stato acceso il mutuo fondiario (questa ipotesi si applica solo nel caso in cui sia lo stesso istituto ad aver iniziato l'esecuzione oppure ove l'istituto intervenuto ai sensi del 499 c.p.c. sia rimasto unico creditore a dare impulso alla procedura esecutiva); Sarà il giudice dell'esecuzione ad adottare i provvedimenti che riterrà più opportuni.**

Manda alla Cancelleria per quanto di competenza e per la comunicazione ai professionisti delegati ed agli esperti estimatori; onera il Custode o (ove già nominato) il professionista delegato dell'inserimento della presente circolare nei fascicoli telematici delle procedure esecutive immobiliari; per la pubblicazione della stessa sul sito istituzionale del Tribunale, nonché per la comunicazione urgente via pec a:

- Ordine degli Avvocati di Crotona; - Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Crotona; - Collegio Notarile; - Ordine degli Ingegneri di Crotona; - Ordine degli Architetti di Crotona; Ordine Dei Geometri Di Crotona; Ordine dei Periti Industriali di Crotona- Ordine degli Agronomi di Crotona

Crotona, li 31.5.2021

Il giudice coordinatore  
Dott. Emanuele Agostini

Il giudice delegato e dell'esecuzione  
Dott. Davide Rizzuti