

Prot. n. 1608/21

29 GIU 2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.itASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE CIVILE

Ragusa 28.6.2021

CIRCOLARE/PROVVEDIMENTO GENERALE:

INDICAZIONI OPERATIVE SULLA RIATTIVAZIONE DELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI SOSPESE EX ART. 54 TER D.L. 18/2020 (CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 27/2020) NONCHÉ DIRETTIVE SULLA L. N. 178/2020 ART. 1, COMMI 376, 377 E 378.

\*\*\*

I giudici dell'esecuzione,

d'intesa con il Presidente vicario del Tribunale dr. Vincenzo Panebianco e con il Presidente della Sezione Civile, dr. Massimo Pulvirenti;

ritenuto che con sentenza n. 128/2021, pubblicata in data 23/6/2021, la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 13, comma 14, d.l. 183/2020 (convertito con modificazioni dalla legge 21/2021), con il quale la sospensione delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore esecutato (prevista dall'art. 54ter d.l. 18/2020, convertito con modificazioni dalla legge 27/2020) è stata prorogata dal 31/12/2020 al 30/6/2021;

ritenuto che appare opportuno precisare, mediante un provvedimento unitario e generale, gli effetti di tale sentenza sulle procedure esecutive immobiliari, pendenti dinanzi a questo Tribunale, aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore esecutato e già sospese ex art. 54ter d.l. 18/2020;

rilevato che la legge di bilancio per il 2021 (l. n. 178/2020) introduce una complessa disciplina per i pignoramenti immobiliari aventi ad oggetto unità abitative di edilizia residenziale pubblica e in particolare per gli immobili edificati in regime di edilizia convenzionata e agevolata disponendo che in caso di mancata comunicazione del pignoramento da parte del creditore agli enti di

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C.D.



nullità del procedimento (comma 376) o la sua sospensione (comma 377);

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

rilevato, ancora, che la medesima legge di bilancio al comma 378 commina l'improcedibilità del procedimento esecutivo ove nella procedura esecutiva introdotta dall'Istituto fondiario il mutuo erogato non risulti conforme ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'Istituto non sia inserito nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;

#### DISPONGONO

##### **A) PROCEDURE ESECUTIVE GIÀ DELEGATE**

Quanto alle **procedure per le quali sia già stata depositata istanza di riassunzione**, l'immediata riattivazione della procedura esecutiva, ed in particolare:

ove sia stata **già emessa l'ordinanza di vendita del lotto oggetto di sospensione**, deve ritenersi disposta l'immediata **prosecuzione delle vendite**, per cui il delegato, previa verifica del deposito di istanza di riassunzione, fisserà ulteriori tentativi di vendita nel rispetto delle modalità e dei criteri previsti dall'ordinanza di vendita e dagli eventuali successivi provvedimenti modificativi o integrativi. A tal fine, la delega dovrà ritenersi prorogata di mesi 18 e seguirà il suo regime originario (analogica ovvero sincrona mista a seconda delle istruzioni contenute nella stessa) e salvo diversa indicazione nella delega (con riguardo al quinto tentativo di vendita ove risulti autorizzato il ribasso di 1/3) il PD applicherà il ribasso di 1/4 al prezzo base dell'ultimo tentativo rimettendo gli atti al G.E. ove il prezzo non fosse idoneo a garantire il ragionevole soddisfacimento del credito complessivamente azionato (almeno il 10%) ovvero il prezzo base del singolo lotto al prossimo tentativo così autorizzato fosse inferiore ad € 15.000,00.

##### **B) PROCEDURE ESECUTIVE NON ANCORA DELEGATE CON UDIENZA 569**

##### **C.P.C. CADUTA NEL PERIODO DI SOSPENSIONE**

Nel caso in cui l'udienza 569 c.p.c. non sia stata trattata perché originariamente fissata in una data ricompresa nel periodo di sospensione, gli ausiliari riprenderanno immediatamente le operazioni peritali (custodia e stima): Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CDAL

||

i G.E., ove siano state già depositate le istanze di riassunzione e senza ulteriori richieste e istanze di fissazione udienza da parte dei creditori, procederanno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C) PROCEDURE ESECUTIVE CON UDIENZA 569 C.P.C. GIÀ FISSATA E NON ANCORA TRATTATA**

Ove l'udienza 569 c.p.c. non sia stata ancora trattata (ci si riferisce alle udienze 569 c.p.c. ricomprese in un giorno del mese da luglio 2021 in poi), benché il procedimento sia stato dichiarato sospeso, dovrà ritenersi confermata l'udienza (cartolare sino alla fine di luglio) originariamente fissata.

**D) PROCEDURE PER LE QUALI NON SIA STATA ANCORA DEPOSITATA ISTANZA DI RIASSUNZIONE**

Si evidenzia che il termine per la riassunzione delle procedure esecutive ai sensi dell'art. 627 c.p.c. (e dunque entro il termine di sei mesi), decorre dalla data di pubblicazione della sentenza n. 128/2021 della Corte Costituzionale, tenuto conto della necessità di tutela del legittimo affidamento riposto dai creditori nel fatto che, in base a quanto previsto dall'art. 13, comma 14, d.l. 183/2020, il periodo di sospensione sarebbe terminato in data 30/6/2020).

**E) EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA**

Nelle procedure esecutive pendenti non ancora delegate:

Il PE integrerà la sua stima ed il custode la scheda di controllo ove avranno cure di indicare:

se l'immobile rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata;

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) *se ante o post legge* c.d. Ferrarini - Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992;

se la convenzione sia stata trascritta;

quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.);

se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta ( ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119;

il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CDCA

V

corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione).

Nelle procedure già delegate il Delegato



rientri tra quelli edificati in regime di edilizia convenzionata ed agevolata) la scheda di controllo qui allegata mettendola all'attenzione del G.E. specie in caso di prossima vendita del compendio. Il G.E., all'esito del deposito della scheda in commento, provvederà all'emanazione dei provvedimenti opportuni (fissazione udienza, sospensione delle vendite etc.).

Rimane, in ogni caso, salva la possibilità per le parti che ne abbiano interesse di sollecitare al G.E. i provvedimenti d'uopo ove l'immobile risulti edificato in regime di edilizia convenzionata ed agevolata.

Tutto ciò premesso,

#### INVITANO

- 1) i **creditori** a non depositare istanza di riassunzione della procedura ove la stessa sia già stata in precedenza depositata (eventualmente anche da altro creditore);
- 2) gli **esperti stimatori** a richiedere tempestivamente la proroga del termine già assegnato per il deposito della relazione, qualora non sia possibile il deposito della relazione nel termine di trenta giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e integrare la stima nella parte relativa alle nuove prescrizioni in tema di edilizia convenzionata e agevolata.
- 3) i **custodi** ed i **professionisti delegati** a compilare la scheda di controllo (aggiornata alle nuove prescrizioni in tema di edilizia convenzionata e agevolata) qui allegata.

Si dispone inoltre:

- la comunicazione ai Consigli degli Ordini degli Avvocati di Catania, Siracusa, Ragusa e Caltagirone, nonché ai locali Consigli degli altri Ordini (notai, commercialisti, ingegneri, geometri, architetti, dottori agronomi, periti agrari);
- la pubblicazione sul sito internet del Tribunale di Ragusa.

I Giudici delle esecuzioni immobiliari

Gilberto Orazio Rapisarda

Carlo Di Cataldo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*giudice delegato*

*UNO 2 10/10/15*

**TRIBUNALE DI RAGUSA**  
Depositato in cancelleria

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ALLEGATO n. 1**

SCHEDA DI CONTROLLO DA COMPILARE A CURA DEL CUSTODE IL QUALE LA DEPOSITERA TELEMATICAMENTE TRENTA GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA FISSATA AI SENSI DELL'ART. 569 C.P.C. AVENDO CURA DI STAMPARNE UNA COPIA DA ESIBIRE IN UDIENZA.

QUESITI	SPAZIO RISERVATO ALLE RISPOSTE (es. regolare, tempestivo, inefficace etc.)
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. PRECETTO notificato il:</li> <li>2. Notifica PIGNORAMENTO entro <b>90</b> (481) da notifica precetto:</li> <li>3. Istanza di vendita entro <b>45</b> gg da notifica pignoramento art. 487 (90 gg ante 27 giugno 2015):</li> <li>4. controllo <b>15</b> gg dalla restituzione Unep 557 c.p.c. del pignoramento:</li> <li>5. controllo <b>60</b> (120 se prima del 27.6.2015) deposito documentazione ipocatastale ( art. 567c.p.c. dalla istanza (ricorso) di vendita:</li> <li>6. controllo di efficacia del ex art. <u>4</u> del D.L. n. 137 del 28.10.20. (Nb. Il pignoramento è inefficace se avente ad oggetto l'abitazione principale e risulta notificato nel lasso temporale intercorrente tra la data del 25.10.20 sino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del d.l. n. 137/20)</li> </ol>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>7. avviso udienza 569 c.p.c. al debitore esecutato:</li> <li>8. avviso ai creditori ex 498 c.p.c.</li> <li>9. Creditore procedente: (indicare il titolare del credito e a quanto</li> </ol>	

----- Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10. Creditori intervenuti (indicare i titolari e a quanto ammonta il relativo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

11. descrizione del titolo esecutivo (mutuo, d.l., sentenza etc.);

11 bis. La procedura esecutiva risulta introdotta da un Istituto fondiario che abbia concesso un mutuo alle condizioni prescritte dall'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457 per l'edificazione di immobili di edilizia convenzionata ed agevolata? (nel qual caso, il custode produca, facendone richiesta al creditore o provvedendo d'ufficio, la convenzione tra costruttore e Comune e l'eventuale decreto di occupazione d'urgenza dell'area edificata ed il decreto di esproprio, il mutuo e l'eventuale convenzione tra Regione ed Istituto mutuante ai sensi dell'art. 6, comma 9, della l.n. 179/92).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

12. sussiste la continuità delle trascrizioni?

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<p>13. Elencazione dei beni pignorati e indicati nella nota di trascrizione del pignoramento;</p> <p>14. Diritti pignorati e indicazione della relativa quota:</p>	
--	--

<p>15. Formulazione dei lotti e valori di stima secondo la relazione dell'esperto.</p> <p>16. Beni/lotti per i quali è necessario procedere al giudizio divisionale;</p> <p>17. Beni/lotti immediatamente vendibili;</p>	
--	--



18. Stato occupativo dei lotti (ad es.: libero; abitato dai debitori; locato con contratto opponibile alla procedura):

19. Opportunità di procedere alla riduzione del pignoramento ex art. 496 c.p.c.:



20. Sussistenza di precedenti pignoramenti sui beni oggetto della procedura:



21. Vincoli opponibili alla procedura (ad es: costituzione fondo patrimoniale trascritto e annotato prima della trascrizione del pignoramento; confisca; esproprio; vincoli e limiti derivanti da piani di edilizia agevolata; assegnazione casa coniugale; trascrizione domande giudiziali etc.);



21 bis. In caso di immobile di edilizia residenziale pubblica si specifichi se

regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:  
qual è il contenuto della convenzione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

legge c.d. Ferrarini - Botta, l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.,) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119);

22. Opportunità di procedere alla chiusura anticipata ai sensi dell'art. 164 bis disp. Att.;

DOPO DELEGA OPERAZIONI DI VENDITA

SPAZIO PER LE RISPOSTE

1. Lotti in vendita e tentativi esperiti:

2. Lotti venduti e relativo prezzo di aggiudicazione:

3. Progetto di distribuzione parziale:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

4. Progetto di distribuzione definitivo:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

5. Residue attività da espletare da parte della procedura:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

6. Opportunità di chiudere la procedura ai sensi degli artt. 629, 630, 631, 632 o per 164 bis. Disp. Att., o per mancato rinnovo della nota di trascrizione del pignoramento nel ventennio, o per eccesso di ribasso del prezzo degli immobili messi in vendita:

7. Altre annotazioni rilevanti: (ad es., opposizioni in corso, controversie distributive, procedure concorsuali, bonario componimento etc.):

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it