



TRIBUNALE DI MASSA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CIRCOLARE
PROCEDURE ESECUTIVE AVENTI A OGGETTO IMMOBILI REALIZZATI
IN REGIME DI
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Preso atto del recente intervento legislativo nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari con la **Legge 30 dicembre 2020, n. 178**, "*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023*";

Letti, in particolare, i **commi 376-377-378 dell'art. 1 L. 178/2020**;

Considerato che si rende necessario fornire indicazioni organizzative, in particolare agli ausiliari del giudice dell'esecuzione, in ordine alle modalità con le quali far emergere nelle espropriazioni immobiliari le circostanze sottese alle norme sopra riportate;

P.Q.M.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

1. DISPONE:

1.1. 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:

1.1.1. i custodi, avvalendosi dell'ausilio degli esperti stimatori e sentiti altresì gli enti competenti, provvedano ad accertare se la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario-debitore;

1.1.2. il custode, nel relazionare al Giudice dell'esecuzione, provveda a depositare, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., un atto 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 precedente 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;
- 1.1.3. 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 c.p.c.;
 - 1.1.4. infine, laddove la procedura esecutiva non abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, il custode si limiti a dichiarare, nella relazione da depositare per l'udienza ex art. 569 c.p.c., la non operatività della previsione di cui all'art. 1 commi 376 e ss. della legge 30 dicembre 2020 n. 178;
- 1.2. **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. 591bis cod. proc. civ., che:**
- 1.2.1. i custodi, avvalendosi dell'ausilio degli esperti stimatori e sentiti altresì gli enti competenti, provvedano con sollecitudine ad accertare se la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche;
 - 1.2.2. il custode, nel relazionare al Giudice dell'esecuzione, provveda a depositare, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., un atto 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 precedente 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;
 - 1.2.3. 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 c.p.c.;
 - 1.2.4. infine, laddove la procedura esecutiva non abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, il custode si limiti a dichiarare, nella relazione da depositare per l'udienza ex art. 569 c.p.c., la non operatività della previsione di cui all'art. 1 comma 376 della legge 30 dicembre 2020 n. 178;
- 1.3. **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 c.p.c., che:**
- 1.3.1. 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, nonché ove necessario gli enti competenti, 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, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche; in caso positivo:


- 1.3.1.1.** *laddove non abbia ancora provveduto agli adempimenti pubblicitari e laddove abbia già pubblicizzato la data della vendita e sia possibile procedere alla sua revoca senza costi per la procedura*, il delegato relazionerà al Giudice dell'esecuzione depositando un atto 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; 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;
- 1.3.1.2.** *laddove abbia già pubblicizzato la vendita e non sia possibile procedere alla sua revoca senza costi per la procedura*, il delegato depositerà un atto denominato '*relazione urgente legge 30 dicembre 2020 n. 178 – vendita fissata in data gg/mm/2021*' 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;
- 1.3.2.** 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 c.p.c., astenendosi dal trasmettere qualsivoglia relazione;
- 1.4.** 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;
- 1.5.** 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.

Si comunichi a cura della Cancelleria a tutti i professionisti già delegati, ai custodi giudiziari già incaricati e ai periti stimatori già nominati, nonché all'Ordine degli Avvocati di Massa, all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili di Massa Carrara, all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Massa Carrara, al Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati della Provincia di Massa Carrara e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara.

Massa, 24/05/2021

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Elisa Pinna



Depositato in Cancelleria il 26/05/2021

