



**TRIBUNALE DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AI PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE OPERAZIONI DI VENDITA NELLE
ESECUZIONI IMMOBILIARI E NELLE DIVISIONI ENDOESECUTIVE**
**AI CUSTODI
ALL'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE
AI PERITI ESTIMATORI
ALL'ORDINE DEGLI AVVOCATI
ALL'ORDINE DEI COMMERCIALISTI E ESPERTI CONTABILI
AL CONSIGLIO NOTARILE
ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI E ARCHITETTI
AL COLLEGIO DEI GEOMETRI
di TORINO**

Torino 8 gennaio 2021

Il 31 dicembre 2020 è stato pubblicato sulla GU il decreto legge n. 183/2020 che, all'art. 13 comma 13, ha prorogato sino al 30.6.2021 la sospensione dell'esecuzione degli ordini di liberazione conseguenti all'adozione, ai sensi dell'art. 586 comma 2 c.p.c., del decreto di trasferimento di immobili pignorati e abitati dal debitore e dai suoi familiari e, al comma 14, ha prorogato sino al 30.6.2021 la sospensione delle esecuzioni immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore.

Testualmente, l'art. 13 di detto decreto prevede:

“13. La sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, prevista dall'articolo 103, comma 6, del decreto – legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, è prorogata sino al 30 giugno 2021 limitatamente ai provvedimenti di rilascio adottati per mancato pagamento del canone alle scadenze e ai provvedimenti di rilascio conseguenti all'adozione, ai sensi dell'articolo 586, comma 2, c.p.c., del decreto di trasferimento di immobili pignorati ed abitati dal debitore e dai suoi familiari.

14. All'articolo 54 – ter del decreto – legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, le parole “fino al 31 dicembre 2020” sono sostituite dalle seguenti: “fino al 30 giugno 2021”.

L'art. 54 ter L. 27/2020, entrato in vigore il 30 aprile 2020, prevedeva:

“Sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa

1. Al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, in tutto il territorio nazionale è sospesa, per la durata di sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, di cui all'articolo 555 del codice di procedura civile, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore”.

L'art. 4 del D.L. 137/2020, conv. in L. 176/2020, ha poi prorogato l'originario termine di sei mesi (scadente il 31.10.2020) al 31.12.2021, così prevedendo:

(Sospensione delle procedure esecutive immobiliari)

1. All'articolo 54-ter, comma 1, del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, le parole “per la durata di sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto” sono sostituite dalle seguenti “fino al 31 dicembre 2020”. È inefficace ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, di cui all'articolo 555 del codice di procedura civile, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore, effettuata dal 25 ottobre 2020 alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto”.

Si evidenzia che l'art. 13, comma 14, del D.L. 183/2020 sopra citato non fa riferimento all'art. 4 del D.L. 137/2020, conv. nella L. 176/2020 – che prevedeva anche l'inefficacia dei pignoramenti aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore effettuati dal 25.10.2020 al 25.12.2020 – sicchè tale disposizione non è stata prorogata e ha esaurito i suoi effetti per i pignoramenti effettuati dal 25.10.2020 al 25.12.2020.

Occorre pertanto aggiornare le disposizioni emanate dalla Sezione Esecuzioni Immobiliari con i comunicati del 5 maggio 2020 e del 30 ottobre 2020, tenuto conto che i presupposti per la proroga sono gli stessi che erano richiesti per la sospensione ex art. 54 ter L. 27/2020 e pertanto il GE si è già pronunciato, relativamente ad ogni procedura, per la sospensione o per l'autorizzazione alla prosecuzione delle operazioni.

VENDITE NELLE PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE AI PROFESSIONISTI

1. Per le procedure delegate nelle quali, ai sensi dell'art. 54 ter L. 27/2020, il G.E. ha accertato con decreto la sussistenza dei presupposti per la sospensione, trattandosi di abitazione principale del debitore, **i Professionisti delegati non devono procedere alla rifissazione della vendita sino al 30.6.2021, salva eventuale successiva proroga;**
2. Per le procedure delegate nelle quali il G.E. abbia autorizzato la prosecuzione della procedura di liquidazione del bene anche prima del 31.12.2020, rilevando quindi l'insussistenza dei presupposti per la sospensione ex art. 54 ter L. 27/2020, i Professionisti delegati potranno proseguire nelle operazioni di liquidazione del bene.

DECRETI DI TRASFERIMENTO E DISTRIBUZIONE DEL RICAVALO

I Professionisti delegati :

1. Daranno corso alla distribuzione del ricavato **per tutte le procedure esecutive per le quali il decreto di trasferimento sia già stato depositato alla data odierna, con rilascio della relativa attestazione da parte della Cancelleria delle Esecuzioni;**
2. **Per le esecuzioni nelle quali non sia stata pignorata l'abitazione principale del debitore, proseguiranno normalmente nelle operazioni loro delegate;**
3. nel caso in cui sia stata **pignorata l'abitazione principale del debitore e sia stato aggiudicato il bene ma non emesso il decreto di trasferimento**, si rammenta che anche il termine per il versamento del prezzo è sospeso dal 30.4.2020 al 30.6.2021; anche se il prezzo viene versato da parte dell'aggiudicatario nel suddetto periodo di sospensione, il delegato non dovrà trasmettere al GE la minuta del decreto di trasferimento prima del termine del periodo di sospensione.

Per ogni caso dubbio il Professionista delegato potrà richiedere delucidazioni al GE assegnatario della procedura.

CUSTODIA, VISITE DEGLI OFFERENTI E LIBERAZIONE

Sino al 30.6.2021, per le esecuzioni nelle quali sia stata già accertata dal GE la sussistenza dei presupposti per la sospensione ex art. 54 ter L. 27/2020, perché aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore, sono sospesi gli accessi del custode e le visite dei potenziali offerenti interessati.

Il custode potrà comunque espletare, se necessario, le attività urgenti per la conservazione del bene, previa specifica autorizzazione del GE.

Nel caso in cui sia già stato emesso, nel decreto di trasferimento già depositato, **l'ordine di liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c.**, come da ultimo modificato (cfr. i comunicati di questa Sezione del 18 giugno 2020 e del 18 settembre 2020), l'attuazione dello stesso è **sospesa sino al 30.6.2021** per espressa previsione dell'art. 13 comma 13 D.L. 183/2020.

PERIZIE ESTIMATIVE

Le operazioni di stima dei periti, se riferite a procedure che costituiscono abitazione principale del debitore, sono anch'esse sospese sino al 30.6.2021 ex art. 4 D.L. 137/2020: sono quindi sospesi sino a tale data i giuramenti dei periti e gli accessi degli stessi all'immobile onde visionare il bene pignorato.

Pertanto anche là dove, nel decreto di nomina, il perito estimatore sia stato autorizzato dal G.E. ad iniziare le operazioni peritali dal 1° novembre 2020, oppure dal 1 gennaio 2021 **tale data deve intendersi sostituita con quella del 1° luglio 2021.**

Si invitano pertanto i periti estimatori a prestare la massima attenzione al contenuto del decreto di nomina e di altri eventuali decreti, depositati nel fascicolo telematico, con i quali il GE abbia accertato l'esistenza dei presupposti per la sospensione e, nel dubbio, a richiedere chiarimenti al GE prima di iniziare le operazioni peritali.

I periti estimatori NON sono tenuti a depositare istanza di proroga atteso che il GE provvederà, se del caso, a impartire disposizioni in merito nell'ambito della singola procedura (in quanto la proroga della sospensione incide anche sulla data di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.).

PROCEDURE RELATIVE AD IMMOBILI CHE NON COSTITUISCONO ABITAZIONE PRINCIPALE DEL DEBITORE E CHE NON SONO SOSPESE

Va premesso che in tale categoria rientrano tutte le procedure esecutive che colpiscono beni che non sono abitazione principale del debitore o del terzo datore di ipoteca, e quindi beni diversi da quelli abitativi, beni abitativi ma occupati da terzi o da familiari del debitore, con o senza titolo, ma senza che vi abiti anche il debitore.

Per le procedure per le quali sia già stata autorizzata la prosecuzione delle operazioni di liquidazione, gli accessi all'immobile pignorato del perito stimatore, del custode, nonché le visite degli offerenti per le vendite debbono ritenersi consentiti, sempre nel rigoroso rispetto delle misure di sicurezza epidemiologiche dettate dalla normativa emergenziale.

Si raccomanda tuttavia la massima attenzione nell'effettuare detti accessi disponendo che, in caso di contestazioni da parte degli occupanti dell'immobile, il perito e il custode depositino relazione e richiesta di istruzioni al Giudice dell'esecuzione.

Sempre per queste procedure il custode potrà provvedere a porre in esecuzione l'ordine di liberazione, come già indicato nel comunicato di questa Sezione del 18 settembre 2020.

NOTIFICHE DI ATTI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Nel comunicato di questa Sezione del 25.5.2020 si erano previste disposizioni in materia di notifica al debitore esecutato valide sino al 31.12.2020.

In particolare era indicato che:

“Se invece il debitore esecutato non ha eletto domicilio, sino al 31.12.2020, la notifica degli atti del Professionista delegato, indipendentemente dalla qualifica soggettiva del Professionista, da effettuarsi presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni del Tribunale di Torino ai sensi dell'art. 489 c.p.c., è effettuata al seguente indirizzo PEC: esecuzioni.immobiliari.tribunale.torino@giustiziacert.it

Il Professionista delegato deve provvedere a depositare nel fascicolo telematico, in un congruo termine anteriore alla vendita o all'udienza ex art. 596 c.p.c., o comunque all'incombente oggetto del provvedimento notificato, la prova delle notifiche effettuate a mezzo PEC.”

Ad oggi lo stato di emergenza è stabilito fino al 31.1.2021 ma è presumibile che tale termine verrà ulteriormente prorogato; pertanto gli atti del Professionista delegato (avviso di vendita, fissazione dell'udienza per l'approvazione del progetto di distribuzione) potranno essere notificati con le stesse modalità sino al 30 giugno 2021, salvo ulteriori disposizioni.

Si evidenzia che tutti i Comunicati emanati dalla Sezione Esecuzioni Immobiliari negli anni dal 2018 al 2020 e rivolti ai professionisti delegati, custodi ed esperti sono reperibili sul sito del Tribunale di Torino, Servizi ai Professionisti, Esecuzioni Immobiliari.

Manda alla Cancelleria di provvedere all'invio della presente comunicazione ai destinatari della stessa e alla pubblicazione sul sito del Tribunale.

Il Presidente e i Giudici della Sezione Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale di Torino