



TRIBUNALE DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**AI PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE OPERAZIONI DI VENDITA NELLE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
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, 5 maggio 2020

Il 29 aprile 2020 è stata pubblicata sulla GU la legge n. 27/2020 che ha convertito con modificazioni il D.L. 18/2020.

L'art. 54 ter di detta legge così prevede:

“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”.

La legge di conversione è entrata in vigore il 30 aprile 2020 per cui la sospensione termina il 30.10.2020 e si sovrappone in parte alla generale sospensione delle udienze e dei termini dei giudizi civili e delle procedure esecutive prevista dall'art. 83 del decreto legge 17 marzo 2020 n. 18 conv. in L 27/2020 (differimento delle udienze e sospensione dei termini dal 9 marzo 2020 al 15 aprile 2020) e dall'art. 36 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23 che ha prorogato tale termine sino all'11 maggio 2020.

Inoltre l'art. 103, 6° comma della legge di conversione 27/2020 prevede:

“6. L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 1° settembre 2020”.

Nei mesi scorsi la Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torino ha provveduto ad emanare comunicazioni ai Professionisti delegati, custodi ed esperti (9 marzo 2020, il 24 marzo 2020, 14 aprile 2020) che, alla luce delle nuove norme citate, debbono essere in parte riviste e adeguate con le seguenti disposizioni.

VENDITE NELLE PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE AI PROFESSIONISTI

L'art. 54 ter L. 27/2020 nel sospendere le procedure esecutive **sospende le vendite aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore.**

Pertanto:

1. i Professionisti delegati **non devono procedere alla rifissazione di nessuna vendita, con qualsivoglia modalità, prima di aver ottenuto dal G.E. l'autorizzazione di cui al successivo punto 2.a);**
2. i Professionisti delegati, valutata la natura del bene pignorato sulla base degli atti, di quanto desunto dal pignoramento, dalla sua notifica, della relazione dell'esperto e da informazioni rese dal custode, ed eventualmente acquisito un certificato di residenza dell'esecutato, dovranno depositare istanza nel fascicolo telematico con la quale : a) richiedono l'autorizzazione alle prosecuzioni delle operazioni di vendita in quanto il bene pignorato non costituisce l'abitazione principale del debitore esecutato, esponendo sinteticamente le ragioni e gli elementi sui quali fondano tale accertamento; b) evidenziano che il bene pignorato costituisce l'abitazione principale del debitore esecutato e si versa quindi nell'ipotesi di cui all'art. 54 ter sopra citato.
3. I delegati dovranno depositare **le istanze di cui al punto 2.a), di massima, entro il 20 maggio 2020 e quelle del punto 2.b) dal 21 maggio al 10 giugno 2020.** Nelle istanze di cui al punto 2.a) i delegati richiederanno anche, se necessario e se già non è stata disposta, la modifica delle modalità di vendita già disposte in vendita telematica asincrona.
4. Il G.E., valutato quanto indicato, provvederà ad autorizzare la prosecuzione delle operazioni di vendita o a dichiarare sospesa la procedura ex art. 54 ter L. 27/2020;
5. I Professionisti delegati, nel caso di autorizzazione alla prosecuzione della procedura, fisseranno la vendita secondo le modalità disposte dal GE emanando avviso di vendita in modalità asincrona dopo il 12 maggio 2020 e provvedendo ai successivi adempimenti;
6. I Professionisti delegati non dovranno depositare il fascicolo cartaceo in Cancelleria salvo che il G.E. lo richieda espressamente.
7. Per le vendite che verranno dichiarate sospese ex art. 54 ter L. 27/2020 verranno fornite ulteriori indicazioni circa le modalità di rifissazione delle stesse.

DECRETI DI TRASFERIMENTO E DISTRIBUZIONE DEL RICAVALO

Poiché la ratio va individuata nel favor debitoris, **non rientrano nella sospensione le procedure esecutive in cui alla data del 29.4.2020 sia già stato depositato il decreto di trasferimento;** per queste, indipendentemente dalla natura del bene pignorato, **si darà corso o si proseguirà con la distribuzione del ricavato in quanto:** (1) dopo il trasferimento della proprietà del bene all'aggiudicatario e la cancellazione del pignoramento avvenuti con il decreto di trasferimento il vincolo si trasferisce sulla somma ricavata dalla vendita e dunque tecnicamente non è più in essere

un pignoramento della abitazione principale del debitore; 2) la distribuzione del ricavato non rappresenta attività pregiudizievole per il debitore, ma anzi può essere anche per lui conveniente (si pensi al caso in cui debba essere restituita parte della somma al debitore stesso).

Pertanto 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 entro il 30.4.2020, con rilascio della relativa attestazione da parte della Cancelleria delle Esecuzioni prima di tale data;**
2. Per le esecuzioni nelle quali non sia stata pignorata l'abitazione principale del debitore proseguiranno nelle operazioni loro delegate e il termine per il versamento del prezzo non è sospeso;
3. nel caso in cui sia stata **pignorata l'abitazione principale del debitore e sia stato aggiudicato il bene:** a) ove non sia ancora stato versato il prezzo, poiché anche tale termine deve ritenersi rientrare nella sospensione sino al 30.10.2020 , esso è sospeso fino al 30.10.2020 e riprenderà a decorrere dal 1.11.2020; b) se tuttavia l'aggiudicatario abbia già versato o ritenga di versare il prezzo nel periodo di sospensione (ossia dal 9.3.2020 al 30.10.2020) il delegato predisporrà comunque la bozza del decreto di trasferimento e la sottoporrà al GE per le sue determinazioni; c) se il decreto di trasferimento sia già stato firmato dal GE alla data del 30.4.2020 ma non sia ancora stato depositato e non sia quindi munito della relativa attestazione da parte della Cancelleria delle Esecuzioni, i Professionisti delegati , dopo il deposito del decreto, richiederanno specifiche istruzioni al GE assegnatario della procedura sulla successiva fase di distribuzione.

CUSTODIA E LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE AGGIUDICATO

L'art. 103 della legge di conversione n. 27/2020 prevede, al 6° comma che l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 1° settembre 2020, così prorogando il termine originariamente fissato dal D.L. 18/2020 al 30 giugno 2020.

Nel comunicato del 24 marzo 2020 si era già ritenuto che la disposizione del D.L. 18/2020 fosse applicabile anche agli ordini di liberazione endoesecutivi già emessi , a quelli da emettere e al rilascio sulla base del titolo costituito dal decreto di trasferimento secondo la nuova formulazione dell'art. 560 c.p.c. e non sussistono ragioni per modificare tale orientamento.

Pertanto **la liberazione e/o il rilascio dell'immobile è vietato sino al 1.9.2020 per qualsiasi tipo di immobile** sia che sia stato emesso ordine di liberazione dal G.E. prima della vendita sia nel caso in cui il rilascio venga chiesto dall'aggiudicatario sulla base del decreto di trasferimento/titolo esecutivo secondo la nuova formulazione dell' art. 560 c.p.c., perché l'art. 103 non pone distinzioni.

Per quanto concerne le vendite che verranno rifissate anche prima del 30.10.2020, non ricadendo nel disposto di cui all'art. 54 ter L. 27/2020, si invitano i custodi , nella programmazione delle eventuali visite agli immobili, ad attenersi scrupolosamente alla normativa nazionale e regionale in materia di emergenza sanitaria.

Si raccomanda altresì all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino di prestare collaborazione ai Professionisti delegati nell'ambito della valutazione che gli stessi debbono compiere sulla natura del bene pignorato; si invita l'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino a NON comunicare dati rilevanti a tal fine al G.E. ma a rapportarsi direttamente con il Professionista delegato che provvederà a depositare l'istanza .

PERIZIE ESTIMATIVE

Le operazioni di stima e gli accessi del perito estimatore all'immobile onde visionare il bene pignorato sono anch'essi sospesi sino al 30.10.2020 ex art. 54 ter L. 27/2020, se riferiti all'abitazione principale del debitore: pertanto non potranno essere iniziate o proseguite le operazioni peritali o effettuati accessi prima di tale data.

Per le procedure in cui siano pignorati beni diversi dall'abitazione principale del debitore e l'esperto non abbia ancora effettuato l'accesso all'immobile, stante il permanere della situazione di emergenza sanitaria, si dispone che gli esperti **si astengano dall'effettuare l'accesso presso il bene pignorato sino al 1.9.2020**, salve eventuali future diverse determinazioni, richiedendo al G.E. una proroga dei termini per il deposito della perizia.

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