



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 30 ottobre 2020

Il 28 ottobre 2020 è stato pubblicato sulla GU il decreto legge n. 137/2020 che, all'art. 4, ha prorogato sino al 31.12.2020 la sospensione delle esecuzioni immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore.

L'art. 4 di detto decreto prevede:

(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"

L'art. 54 ter L. 27/2020 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".

Occorre pertanto aggiornare, nei seguenti termini, le disposizioni emanate dalla Sezione Esecuzioni Immobiliari con il comunicato del 5 maggio 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 del precedente 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 1.1.2021, 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

Poiché la ratio va individuata nel favor debitoris, non rientrano nella sospensione le procedure esecutive in cui alla data odierna 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 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:** a) ove non sia ancora stato versato il prezzo, poiché anche tale termine deve ritenersi rientrare nella proroga della sino al 31.12.2020 , esso è sospeso fino al 31.12.2020 e riprenderà a decorrere dall'1.1.2021; b) se tuttavia l'aggiudicatario abbia già versato o ritenga di versare il prezzo nel periodo di sospensione (ossia dal 30.4.2020 al 31.12.2020) 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 E VISITE DEGLI OFFERENTI

Sino al 31.12.2020, 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 comunque 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), lo stesso potrà essere posto in esecuzione prima del 31.12.2020 atteso che, stante l'avvenuto deposito del decreto di trasferimento, l'immobile non è più di proprietà del debitore.

PERIZIE ESTIMATIVE

Le operazioni di stima dei periti, se riferite a procedure che costituiscono abitazione principale del debitore, sono anch'esse sospese sino al 31.12.2020 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 là dove, nel decreto di nomina, il perito estimatore sia stato autorizzato dal G.E. ad iniziare le operazioni peritali dal 1° novembre 2020, **tale data deve essere sostituita con quella del 1° gennaio 2021.**

Per queste procedure 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 NON ABITATIVE NON SOSPESSE

Per le procedure non abitative, per le quali sia già stata autorizzata la prosecuzione delle operazioni di liquidazione, si precisa che l'art. 1 comma 9 lett. n) del DPCM del 24.10.2020 pubblicato sulla G.U. del 25.10.2020, in vigore dalla data del 26 ottobre 2020 ed efficace fino al 24 novembre 2020, prescrive: "n)... Con riguardo alle abitazioni private, è fortemente raccomandato di non ricevere persone diverse dai conviventi, salvo che per esigenze lavorative o situazioni di necessità e urgenza".

Si ritiene che gli accessi all'immobile pignorato del perito stimatore, del custode, nonché le visite degli offerenti per le vendite possano ricondursi ad "esigenze lavorative" e dunque siano formalmente consentiti, sempre nel rigoroso rispetto delle misure di sicurezza dettate dal medesimo DPCM.

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 depositeranno relazione e richiesta di istruzioni al Giudice dell'esecuzione.

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

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