



TRIBUNALE DI BARI
Seconda sezione civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: **procedure esecutive aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata – disposizioni per l'applicazione dell'art. 1, co. 376-378, legge n. 178/2020.**

Il Presidente

letto l'art.1 della legge 30/12/2020, n. 178, che prevede:

- al comma 376, *“Le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva”*;
- al comma 377, *“Nel caso in cui l'esecuzione sia già iniziata, il giudice dell'esecuzione procede alla sospensione del procedimento esecutivo nelle modalità di cui al comma 376 per consentire ai soggetti di cui al citato comma 376 di intervenire nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili e sospendere la vendita degli stessi.*
- al comma 378, *“Se la procedura ha avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, il giudice verifica d'ufficio la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. La mancanza di uno solo dei due requisiti citati determina l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata”*;

ritenuto che, a fini di efficienza della gestione e di uniformità operativa degli organi delle procedure esecutive immobiliari in sede di prima applicazione della normativa su richiamata, caratterizzata da non lievi problemi interpretativi di carattere tanto sostanziale, quanto processuale, sia opportuno adottare comuni disposizioni organizzative rivolte agli Ausiliari del G.E., affinché essi svolgano l'essenziale funzione di ricognizione delle fattispecie interessate e forniscano ogni utile supporto cognitivo per l'adozione delle misure procedurali del caso;

sentiti i Giudici dell'esecuzione immobiliare di questo Ufficio, i quali, all'esito della riunione ai sensi dell'art. 47 *quater* o.g., tenuta in data 10/5/2021, hanno condiviso e approvato quanto di seguito;

DISPONE

a) **in tutte le procedure esecutive immobiliari pendenti e non sospese**, il Custode o, se già nominato, il Professionista delegato, laddove ravvisi, esclusivamente sulla base degli atti depositati nel fascicolo e, ove occorra, con l'assistenza dell'Esperto stimatore cui potrà richiedere i chiarimenti del caso, che il pignoramento riguarda immobili realizzati in regime di

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Seconda sezione civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, depositerà prontamente “Istanza per la verifica dei presupposti per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378, l. n. 178/2020” (o, nel caso di procedura già delegata per la vendita, “Ricorso ex art. 591 ter c.p.c. per la verifica dei presupposti per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378, l. n. 178/2020”), così testualmente denominata, evidenziando in modo separato e specifico:

- a.1) da quali elementi documentali oggettivi si evince l'applicabilità alla procedura dell'art. 1, co. 376 ss., l. cit.;
 - a.2) se nella relazione di stima depositata dall'Esperto o nell'avviso di vendita pubblicato o in corso di pubblicazione siano chiaramente indicati l'eventuale natura di proprietà superficaria del diritto sul bene oggetto della vendita forzata e/o la convenzione stipulata tra la p.A. concedente e il concessionario, con i relativi obblighi a carico di quest'ultimo, risultanti dalla trascrizione della convenzione a favore dell'ente erogatore del finanziamento;
 - a.3) se nella determinazione del prezzo di vendita del bene pignorato si sia tenuto conto dei vincoli derivanti dalla sua natura di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata;
 - a.4) se il creditore procedente abbia dato formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili pignorati realizzati in regime di e.r.p. convenzionata o agevolata nonché all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente;
 - a.5) ove si tratti di procedura esecutiva nella quale sia azionato il mutuo fondiario acceso per la realizzazione dell'immobile in regime di e.r.p. convenzionata e agevolata, la conformità del contratto di mutuo ai criteri di cui all'art. 44, l. n. 457/1978 e l'inserimento dell'Istituto mutuante nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;
 - a.6) il proprio conclusivo parere circa l'applicabilità alla procedura esecutiva *de qua* della normativa in questione;
- b) nel caso si tratti di **immobile** di ritenuta appartenenza alla tipologia in oggetto **per il quale sia stata già disposta la vendita**, il Delegato:
- b.1) si asterrà dal pubblicare l'avviso di vendita o, se già pubblicato, dal dare corso alla vendita, sospendendo le relative operazioni, salvi gli adempimenti già compiuti sino a quel momento, fino a nuova disposizione del G.E.;
 - b.2) provvederà prontamente al deposito del ricorso ex art. 591 ter c.p.c. nei sensi indicati al precedente punto a);
- c) nel caso la **procedura esecutiva** sia **già sospesa per altra causa**, gli adempimenti di cui ai precedenti punti a) e b) dovranno prontamente essere posti in essere dal Custode o dal Delegato, ove nominato, subito dopo la cessazione della sospensione precedentemente disposta;
- d) in tutte le **procedure esecutive nelle quali non si è ancora provveduto alla nomina del Custode**, le disposizioni relative agli adempimenti di cui al precedente punto a) saranno specificamente riportate nel decreto di nomina;
- e) tutte le prescrizioni che precedono devono considerarsi dettate, per quanto compatibili, anche con riguardo ai **giudizi di divisione endoesecutiva aventi 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;

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Seconda sezione civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

f) la mancanza di puntuale e tempestivo adempimento delle disposizioni che precedono (cui sarà considerata equivalente la formulazione di istanze o ricorsi ex art. 591 *ter* c.p.c. lacunosi, generici o privi del motivato parere conclusivo del Professionista) potrà essere valutata quale **inadempimento rilevante ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis ult. co. c.p.c.**

Manda alla Cancelleria per l'immediata affissione in bacheca e la pubblicazione sul sito del Tribunale, nonché per la comunicazione a mezzo pec a:

- ORDINE DEGLI AVVOCATI DI BARI (ordine@avvocatibari.legalmail.it)
- CONSIGLIO NOTARILE DI BARI (cnd.bari@postacertificata.notariato.it)
- ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI BARI (ordinecommercialistibari@pec.it)
- ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BARI (segreteria@pec.ordingbari.it)
- ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BARI (oappc@archiworldpec.it)
- COLLEGIO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BARI (collegio.bari@geopec.it)
- ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DEI DOTTORI FORESTALI DELLA PROVINCIA DI BARI (protocollo.odaf@conafpec.it)
- ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE BARI (ivgbari1@pec.it)

Bari, 12 maggio 2021

Il Presidente *Antonio Ruffino*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Bari, 13-5-2021

IL CANCELLIERE

[Signature]
dot.ssa Roberta Zanbolini