



TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO
UFFICIO DEL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il giudice delle esecuzioni immobiliari dott. Federico Montalto

- **considerata** l'attuale situazione organizzativa ed operativa del settore delle esecuzioni immobiliari, quale risultante dalla provvisoria assegnazione del ruolo tra vari giudici onorari (dal 17 settembre 2019 al 15 giugno 2020) e dalle ricadute, sulla concreta trattazione delle cause esecutive, della normativa emergenziale finalizzata alla prevenzione ed al contenimento del fenomeno epidemico COVID-19 (si ha riguardo, in particolare, a quanto previsto dall'art. 83 D.L. 17/3/2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24/4/2020, n. 27, successivamente modificato dal D.L. 8/4/2020, n. 23 e dal D.L. 30/4/2020, n. 28, che ha imposto: a) il rinvio d'ufficio, ad accezione di specifiche materie (art. 83, comma 3 cit.: tra esse non sono rientrati i procedimenti esecutivi e concorsuali, non risultando, peraltro, con riguardo agli affari esecutivi del Tribunale di Belluno, giammai adottata la dichiarazione d'urgenza prevista dall'art. 83, comma 3, lett. a), ultima parte), delle udienze dei procedimenti civili a data successiva all'11 maggio 2020); b) la sospensione del decorso dei termini per il compimento di qualsiasi atto; c) l'assoggettamento, quanto al periodo successivo all'11 maggio 2020 e sino alla data della cessazione del periodo emergenziale *ex lege*, alla disciplina presidenziale dell'estensione e delle modalità di svolgimento dell'attività giurisdizionale);

- **visto** il provvedimento organizzativo a firma del Presidente del Tribunale di Belluno di data 8 maggio 2020, prot. 2466/2020, che, specificamente disciplinando la ridetta fase successiva all'11 maggio 2020, ad integrazione della precedente circolare di data 18 marzo 2020, ha dettato puntuali indicazioni con riguardo alla gestione delle procedure esecutive immobiliari, alle attività di conversione del pignoramento, all'attività di liberazione degli immobili occupati, all'emissione dei decreti di trasferimento, alla redazione ed all'approvazione dei progetti di distribuzione, alla calendarizzazione delle aste sospese e/o differite ed ai connessi incombeni pubblicitari;

- **visto** l'art. 54-ter della L. 24/4/2020, n. 27, di conversione del D.L. 17/3/2020, n. 18 (a tenore del quale, *"Al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, in tutto il territorio nazionale è sospesa, per la durata di mesi sei 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'art. 555 del codice di procedura civile, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore"*);

- **vista** la Legge n. 70/2000, che ha disposto che sia le misure organizzative previste dall'art. 83, commi 6 e 7 D.L. n. 18/2020 relative alla trattazione degli affari giudiziari nella c.d. Fase 2 dell'emergenza COVID sia le disposizioni introdotte in sede di conversione del D.L. n. 18/2020 possano valere sino al 30 giugno 2020 (avendo, detta Legge di conversione del D.L. 28/2020, soppresso l'art. 3, comma 1, lett. i) D.L. n. 28/2000, che aveva esteso il termine finale del 31 luglio 2020 a tutte le previsioni contenute nel D.L. n. 18/2020, in specie in relazione alle previsioni innovative introdotte in sede di conversione dell'art. 83 D.L. n. 18/2020);
- **vista** la recente Legge 17/7/2020, n. 77;
- **sentiti** i Custodi Giudiziari (i quali hanno predisposto, a beneficio di questo giudice, una ricognizione sinottica delle procedure esecutive da considerarsi sospese a mente del citato art. 54-ter, come, peraltro, già indicato nei singoli fascicoli telematici) ed i Delegati per le vendite (i quali hanno interloquito per via telematica, segnalando le principali criticità in atto e fornendo utili spunti operativi)

dispone quanto segue

1. Tenuto conto che l'art. 54-ter sopra citato configura un'ipotesi di sospensione *ex lege* delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore dalla data di entrata in vigore (30 aprile 2020) sino al 30 ottobre 2020, e considerato che per "abitazione principale" deve intendersi l'unità immobiliare in cui il debitore esecutato, anche coi suoi familiari, abita in modo continuativo e stabile (rilevando, a tal fine, la situazione abitativa del debitore dalla data di entrata in vigore della legge e non già l'eventuale trasferimento della residenza presso l'immobile pignorato successivamente all'entrata in vigore della citata legge), **vanno considerate sospese, sino al 31 ottobre 2020:**

I) tutte le operazioni di liberazione dell'immobile "abitazione principale", salvo che le stesse siano strumentali alla conservazione dell'immobile in relazione, in particolare, ad eventuali violazioni poste in essere dal debitore; in particolare, i provvedimenti di sgombero dovranno essere eseguiti dopo il 31 ottobre 2020, se l'immobile costituisce "abitazione principale" del debitore;

II) tutte le attività degli del Giudice e degli Ausiliari se aventi ad oggetto un immobile "abitazione principale", ad eccezione degli accessi all'immobile (da compiersi nel pieno rispetto della normativa vigente anti COVID-19), della custodia dell'immobile ove vi siano attività urgenti da compiere (ad es.: pericolo di danni a persone o cose derivanti dal cespite pignorato, di cui si abbia contezza; verosimile attività di danneggiamento alla consistenza materiale del cespite), della riscossione delle rate in caso di conversione del pignoramento nel solo caso di pagamento spontaneo da parte del debitore (con esclusione, pertanto, della dichiarazione di decadenza dalla conversione delle rate in scadenza sino al 31 ottobre 2020: resta fermo che, ove il debitore intenda avvalersi della sospensione, i termini per il versamento delle rate riprenderanno a decorrere dal 31 ottobre 2020, senza necessità di alcun provvedimento), della riscossione dei canoni di locazione e delle indennità di occupazione, della ricezione del prezzo dall'aggiudicatario con riguardo ai beni già aggiudicati precedentemente al periodo di sospensione (ferma la sospensione dei termini nel periodo indicato dall'art. 83 D.L. 18/2020, sopra

richiamata in premessa), dell'emissione del decreto di trasferimento di bene già aggiudicato (ma senza potersi far luogo a sgombero dell'immobile, salvo rilascio spontaneo), della distribuzione del ricavato (formazione, approvazione, attuazione del progetto di distribuzione del ricavato della vendita del bene pignorato), della presentazione, da parte degli Ausiliari, di istanze di liquidazione di competenze maturate precedentemente al periodo di sospensione e della adozione, da parte del G.E., dei relativi provvedimenti.

2. Nelle procedure esecutive in cui era già stata disposta la vendita precedentemente al periodo di sospensione, potranno essere emessi e pubblicizzati avvisi di vendita ma, ove trattasi di immobili da intendersi quali "abitazioni principali", solo per date di vendita successive al 31 ottobre 2020.

3. La redazione del progetto di distribuzione, il deposito e l'**approvazione dello stesso, ove non risultino contestazioni, devono essere compiuti da parte del Delegato** (l'approvazione avverrà al di fuori dei locali del Tribunale), ai sensi degli artt. 596, 597, 598 e 591-bis c.p.c. (ciò si dispone nel rispetto del par. 18 della Delibera C.S.M. 11/10/2017 in materia di "*Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari*", come richiamata dalla recente Circolare CSM 4/6/2020 prot. 8067/2020, in materia di "*Organizzazione delle procedure esecutive e concorsuali nella Fase 2 dell'emergenza COVID-19*"); sul punto, questo G.E. **richiama e ribadisce quanto puntualmente disposto nel provvedimento presidenziale dell'8 maggio 2020** (che, *in parte qua*, risulta invero sostanzialmente disatteso), dando atto che solo in ragione di oggettive esigenze di celerità delle operazioni liquidatorie egli ha fissato udienza di approvazione del progetto di distribuzione innanzi a sé in relazione a piani di riparto depositati nel periodo successivo al richiamato provvedimento presidenziale; pertanto, dalla data di deposito del presente provvedimento, non si farà luogo ad altra fissazione di udienza, con restituzione degli atti al Delegato perché operi secondo le modalità di legge ora richiamate (salvi, si ribadisce, i casi di documentate contestazioni al progetto di distribuzione). Il Delegato provvederà alle relative notifiche di legge.

4. Tutte le deleghe sono prorogate del termine di mesi 24 dalla loro scadenza (anche se già maturata).

5. Inoltre, si prevede, in via generale, che, nei casi di mancata vendita del bene staggito, il Delegato procederà a fissare ulteriori n. 4 tentativi di vendita con prezzo ridotto, di volta in volta, del 25% rispetto al precedente prezzo base d'asta, precisandosi tuttavia che, laddove l'ultimo prezzo base sia pari od inferiore a € 15.000,00, il Delegato non effettuerà detti ulteriori esperimenti, rimettendo gli atti al G.E. con puntuale indicazione dell'ultimo prezzo base d'asta.

5. I Delegati sono esortati ad accelerare i tempi della procedura una volta avvenuto il versamento del saldo prezzo (segnalando a questo G.E., a mezzo di comunicazione via e-mail, i provvedimenti di liquidazione già depositati e non evasi dai precedenti magistrati assegnatari, la cui mancata emissione di fatto impedisce l'evoluzione della procedura).

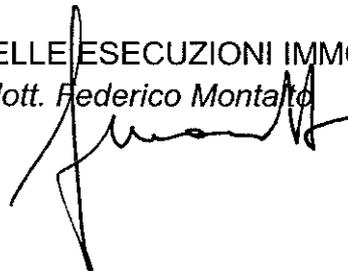
I Delegati sono altresì richiamati alla puntuale osservanza delle prescrizioni di cui alla Circolare a firma del G.E. dott. Santoro, di data 7 maggio 2019 che, da verifiche compiute in Cancelleria, allo stato risulta in parte disattesa.

Si comunichi alla Presidente del Tribunale, al Consiglio dell'Ordine, agli Ausiliari.

Belluno, 28 luglio 2020.

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

dott. Federico Montalto



Depositato nella cancelleria del Tribunale
di Belluno il 28 LUG. 2020

IL CANCELLIERE
Raffaela MONTI

