

Prot. 93/2020 I  
del 13/05/2020.

## TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Oggetto:** *sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa, ai sensi dell'art. 54 ter del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, come convertito nella legge 29 aprile 2020, n.27 – criteri interpretativi e indicazioni operative.*

Il Giudice dell'esecuzione,

d'intesa con il Presidente del Tribunale;

letto l'art. 54 ter del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, nella legge 24 aprile 2020, n. 27, recante misure connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, a norma del quale: «è sospesa, per la durata di sei mesi a decorrere dall'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»;

ritenuto che, anche al fine di evitare inutili aggravii di attività procedurali, nonché incertezze attuative e trattamenti differenziati di situazioni processuali omogenee, sia opportuno, in vista della imminente conclusione del periodo di sospensione delle udienze e dei termini previsto dall'art. 83, commi 1 e 2, d.l. n.18/2020, convertito nella l. n.27/2020, impartire immediate indicazioni operative e criteri interpretativi uniformi volti a semplificare e agevolare l'applicazione della su citata disposizione legislativa;

ritenuto, in particolare, che, a fronte del contenuto testuale dell'art. 54 ter cit. e della potenziale ampiezza del suo ambito applicativo, tale da determinare, anche in ragione della molteplicità delle fasi e delle situazioni che caratterizzano il processo esecutivo, una varietà di opzioni interpretative predicabili, debba costituire primario presidio ermeneutico della norma la considerazione della sua *ratio* protettiva del diritto del

debitore esecutato a che sia temporaneamente arrestata ogni attività esecutiva diretta a privarlo definitivamente del bene destinato a sua abitazione principale; con la conseguenza che, all'interno della sequenza di atti e provvedimenti preordinata alla soddisfazione, attraverso l'espropriazione forzata dell'immobile pignorato, dei creditori esecutivamente legittimati, devono in linea generale considerarsi sospese, per il tempo indicato dalla legge, tutte le attività facenti capo agli Organi della procedura (G.E. e Ausiliari) funzionali a realizzare l'effetto espropriativo, ossia tutte quelle che precedono la definitività del trasferimento dell'immobile che sia utilizzato dal debitore quale abitazione principale;

OSSERVA:

#### **Limiti temporali, attuazione della sospensione e riassunzione del processo esecutivo**

Come disposto dall'art. 54 ter del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, nella legge 24 aprile 2020, n. 27, la sospensione delle procedure esecutive aventi ad oggetto la casa di abitazione del debitore ha inizio il **30 aprile 2020** (data di entrata in vigore della legge di conversione) e termina il **30 ottobre 2020**. Si tratta di sospensione disposta direttamente dalla legge e pertanto, secondo il paradigma dell'art. 623 c.p.c., non dipende da un provvedimento espresso del G.E., il quale non è chiamato ad emettere apposito provvedimento di sospensione ma può limitarsi a prenderne atto: l'effetto sospensivo è prodotto direttamente dalla norma e non è rinunciabile, né disponibile, neppure per accordo delle parti.

Ne consegue che, ferma restando la facoltà del debitore di presentare istanza di sospensione ai sensi della norma in oggetto, spetta:

per le procedure in cui non è stato ancora emessa ordinanza ex art. 591 ter cpc, al Custode Giudiziario e, per le procedure in cui è stata già emessa ordinanza ex art. 591 ter cpc, ai Professionisti Delegati, in relazione alla documentazione già in loro

possesso, ed ove riscontrino dagli atti una situazione abitativa rilevante in base alla suddetta disciplina, **segnalare entro il 24.5.2020** che la procedura esecutiva ha ad oggetto la casa principale del debitore o del terzo proprietario esecutato, con apposita nota da inviare nel fascicolo telematico con la “campanella” dell’urgenza, da intestare “**Sospensione ex art. 54 ter, d.l. n. 18/2020, conv. nella l. n. 27/2020**” (come da modello allegato).

Sia in caso di istanza di parte o di segnalazione dell’Ausiliario, il G.E., nel prendere atto dell’assoggettamento dell’esecuzione alla sospensione *ex lege* e fatti salvi gli esiti di eventuali reclami ex art. 591 ter c.p.c., è facoltizzato a provvedere *ex ante* in ordine alla riattivazione del processo esecutivo alla scadenza del periodo di sospensione previsto; e pertanto può: a) fissare la nuova udienza di comparizione delle parti per una data successiva al 30 ottobre 2020, laddove nel semestre di sospensione *ex lege* sia già fissata dinanzi a sé udienza, sia del procedimento esecutivo principale, sia dell’eventuale sub-procedimento di opposizione/reclamo; b) disporre che l’attività esecutiva extra udienza in corso alla data del 30 aprile 2020 (stima, conversione del pignoramento, vendita, trasferimento del bene aggiudicato) riprenda a partire dalla cessazione della sospensione *ex lege*, ossia dal 31 ottobre 2020.

Non sono necessarie né istanze di parte o segnalazioni degli Ausiliari, né prese d’atto e disposizioni sulla riattivazione del processo esecutivo da parte del GE, allorquando nella procedura assoggettata alla sospensione ex art. 54 ter risulti già fissata udienza in data successiva al 30 ottobre 2020 e non siano in corso, alla data del 30 aprile 2020, attività esecutive diverse dalla custodia.

#### **Ambito soggettivo di applicazione dell’art. 54 ter D.L. 18/2020**

Beneficiari della disposizione citata sono i debitori esecutati, i terzi proprietari esecutati ed i debitori esecutati condividenti dell’immobile pro quota che al momento dell’entrata in vigore della legge di conversione (**30 aprile 2020**) abitano il bene

pignorato da soli o con la loro famiglia. Non beneficiano della sospensione della procedura esecutiva i parenti o coniugi del debitore esecutato che abitino nell'immobile pignorato in assenza del debitore esecutato, come del pari non beneficiano della sospensione i debitori e terzi proprietari che dopo il 30 aprile 2020 in maniera strumentale si siano trasferiti nell'immobile, allorquando risulti dalla documentazione in atti che l'immobile prima di tale data fosse libero o occupato da soggetti differenti dagli stessi. La norma infine non si applica se proprietaria dell'immobile è una società esecutata in cui materialmente risiede il legale rappresentante di essa.

### **Ambito oggettivo di applicazione dell'art. 54 ter D.L. 18/2020**

La sospensione dell'esecuzione ex art. 54 ter riguarda le procedure in cui il compendio pignorato sia costituito, in tutto o in parte, dall'abitazione principale del debitore, ovvero l'immobile in cui il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente o risiedono anagraficamente

Nel caso siano pignorati anche beni diversi dall'abitazione principale del debitore (tali dovendo ritenersi gli immobili collegati all'abitazione, quali box-auto o locali deposito, ma idonei ad essere autonomamente venduti o già individuati come lotti separati), l'esecuzione resta sospesa relativamente al solo immobile costituente l'abitazione principale del debitore e prosegue per gli altri beni.

### **Individuazione delle attività soggette a sospensione e non soggette a sospensione**

Al fine dell'individuazione delle attività sospese può assumere rilievo l'esegesi più accreditata dell'art. 626 c.p.c.

In particolare, sarà possibile:

- 1) compiere attività conservativa e di gestione del cespite pignorato. In particolare, si potrà procedere a nominare il custode ex art. 559 c.p.c., in sostituzione del debitore pignorato, anche al fine di accertare l'esistenza della condizione per la sospensione. Lo stesso poi provvederà a percepire i frutti (eventualmente in relazione ad una porzione del cespite), a vigilare e a preservare l'immobile (sia da violazioni da parte del debitore e terzi, sia in caso di necessità di lavori necessari ad evitarne il perimento o comunque la conservazione, con spese a carico dei creditori).
- 2) assumere provvedimenti diretti a liberare i beni dal pignoramento ovvero ad incidere sul suo oggetto: il GE potrà quindi non solo dichiarare l'estinzione della procedura esecutiva per rinuncia o cause prodottesi anteriormente, ma anche decidere sulla richiesta di limitazione dei mezzi di espropriazione ex art. 483 c.p.c., nonché sull'istanza di riduzione del pignoramento ex art. 496 c.p.c.;
- 3) provvede alla richiesta di conversione del pignoramento. Il Giudice, in tal caso, fisserà l'udienza per la precisazione del credito ad una data successiva al 30.10.2020. Per le conversioni di pignoramento già in corso, invece, il termine per il versamento delle rate deve intendersi sospeso; tuttavia, il debitore che intenda continuare a pagare- in quanto attività funzionale alla liberazione del vincolo del pignoramento – potrà farlo ed il Giudice potrà adottare i provvedimenti consequenziali.
- 4) la presentazione da parte degli Ausiliari delle istanze di liquidazione delle competenze maturate prima dell'inizio della sospensione nonché i relativi provvedimenti del GE;
- 5) il compimento da parte del Professionista delegato delle formalità relative al decreto di trasferimento già emesso;
- 6) la formazione, l'approvazione e l'attuazione del progetto di distribuzione del ricavato della vendita dell'immobile pignorato, laddove sia divenuto definitivo il relativo trasferimento.

Si specifica altresì che nel periodo di sospensione non è inibito né al creditore procedente di porre in essere gli adempimenti di cui è onerato (quali, il deposito dell'istanza di vendita, della documentazione ipocatastale e delle relative integrazioni), né ad altri creditori di spiegare intervento nella procedura esecutiva sospesa.

Sono invece inclusi nella sospensione ex art. 54 ter tutti gli adempimenti e le attività funzionali all'espropriazione forzata, quali:

- 1) la stima;
- 2) l'assegnazione e la vendita (in essa ricomprendendosi: gli accessi all'immobile per le visite; gli avvisi di vendita e la pubblicità legale, che, ove già compiuti anteriormente all'inizio della sospensione, devono intendersi senza effetto non potendo essere seguiti dall'espletamento dell'asta; l'emissione del decreto di trasferimento);
- 3) le operazioni di liberazione dell'immobile ordinata dal G.E., salvo che le stesse siano strumentali alla conservazione dell'immobile in relazione soprattutto ad eventuali violazioni da parte del debitore.

In caso di emersione della circostanza che il cespite o i cespiti staggiti rappresentino l'abitazione principale del debitore, gli ausiliari come detto al punto iniziale, attesteranno la circostanza ed arresteranno la propria attività; in caso contrario, dovranno continuare nelle proprie attività per cui hanno ricevuto l'incarico.

### **Le disposizioni operative**

In base alle considerazioni che precedono discende, in relazione agli immobili che siano adibiti ad abitazione principale dell'esecutato, quanto segue:

- 1) il pignoramento può essere sempre notificato e trascritto;

- 2) tutti i termini successivi alla consegna degli atti al creditore da parte dell'Ufficiale Giudiziario sono sospesi fino al 31.10.2020,
- 3) in tutte le procedure per le quali i termini ex artt. 497, 557, 567 c.p.c. siano già decorsi alla data del 30.4.2020 il Giudice dell'Esecuzione potrà emanare il decreto ex art. 569 c.p.c. recante nomina di Custode e ed Esperto Stimatore fissano in ogni caso udienza in data abbondantemente successiva al 31.10.2020 e ciò in quanto il Custode, verificato che l'immobile pignorato costituisca l'abitazione principale dell'esecutato, inviterà l'esperto stimatore ad accedere all'immobile in data successiva al 31.10.2020;
- 4) in tutte le procedure per le quali gli esperti debbano ancora accedere agli immobili adibiti ad abitazione principale del debitore, essi dovranno fissare in accordo con il Custode l'accesso in data successiva al 31.10.2020;
- 5) in tutte le procedure da chiamarsi nelle udienze fissate dal 24.5.2020 fino al 31.10.2020 nelle quali si sarebbe dovuta emettere l'ordinanza di vendita il Giudice dell'esecuzione, all'esito dell'udienza, anche cartolare (le parti sono invitate a far presente eventualmente la sussistenza del requisito di sospensione, anche se all'accertamento provvederà il Giudice stesso d'ufficio consultando le relazioni del Custode già in atti), provvederà ad emettere provvedimento di rinvio per i medesimi incumbenti a data successiva al 31.10.2020;
- 6) in tutte le procedure oggetto di delega e per le quali si debbano svolgere tentativi di vendita, il professionista delegato, dando atto nei motivi sopra indicati della sussistenza dei requisiti della sospensione, provvederà a fissare nuova vendita in data successiva al 31.10.2020 e qualora abbia già emesso avvisi per date anteriori, provvederà in autonomia alla revoca del tentativo e a redigere nuovo avviso per data successiva al 31.10.2020;
- 8) i termini di 120 giorni per il pagamento del saldo prezzo nelle procedure aventi ad oggetto immobile attualmente adibito ad abitazione principale del debitore (il

quale cioè sia occupato dall'esecutato e non sia stata eseguita la liberazione) sono sospesi fino al 31.10.2020;

9) tutte le procedure per le quali sia già stato emesso il decreto di trasferimento alla data del 30.4.2020, proseguiranno regolarmente nella fase distributiva;

10) le parti che intendessero far valere la causa di sospensione ex art. 54 ter non considerata dal soggetto preposto al compimento di un atto non consentito o viceversa ritenessero insussistente la causa di sospensione ex art. 54 ter, ritenuta sussistente, invece, dal soggetto preposto al compimento di un certo atto, dovranno fare ricorso al Giudice dell'Esecuzione ex art. 486 c.p.c. qualora l'atto compiuto o non compiuto sia proprio di un ausiliare del giudice (custode, esperto, delegato), mentre qualora l'atto sia proprio del Giudice dell'Esecuzione stesso, dovranno proporre opposizione agli atti esecutivi ex art. 617, comma 2 c.p.c.

### **L'emissione del decreto di trasferimento.**

L'adozione o meno del decreto di trasferimento dipende dalla verifica della circostanza della condizione abitativa dell'immobile. Conseguentemente dovrà valutarsi se al momento dell'entrata in vigore della legge il bene (già aggiudicato) sia adibito ad abitazione principale oppure no, per cui: a) se l'immobile è abitato dal debitore, secondo i criteri interpretativi illustrati sopra, il processo esecutivo è sospeso e dunque non sarà possibile emettere il decreto di trasferimento, né l'aggiudicatario potrà pretendere la ripetizione del versato, stante la specifica volontà di legge volta a sospendere l'esecuzione ma non a revocare gli effetti degli atti compiuti; b) se invece l'immobile per qualsiasi ragione non è - o non è più - adibito ad abitazione principale, ad esempio perché anteriormente alla sospensione è stato eseguito un ordine di liberazione (o anche posteriormente a causa di violazioni del debitore) o il debitore esecutato si sia volontariamente trasferito altrove, in tal caso sarà possibile emettere il decreto di trasferimento.

Ne consegue che, in caso di avvenuta liberazione del cespite anteriore all'entrata in vigore della legge, non sussistono ostacoli alla emissione del decreto di trasferimento.

### **Termini processuali**

Resta fermo che, per tutta la durata della sospensione ex art. 54 ter, non decorrono i termini, posti per legge o per provvedimento del GE, a carico degli Ausiliari, delle parti o dell'aggiudicatario dell'immobile costituente l'abitazione principale del debitore (incluso il termine per il versamento del saldo del prezzo).

I medesimi criteri interpretativi di ordine oggettivo trovano applicazione, per quanto compatibili, alle divisioni di natura endo esecutiva avente ad oggetto l'abitazione principale del debitore esecutato pignorata pro quota in suo danno.

### **Riattivazione delle procedure sospese**

Le procedure esecutive sospese ai sensi dell'art. 54 ter l. n. 27/2020 riprenderanno il loro corso allo scadere del termine di sei mesi dall'entrata in vigore della predetta legge (30 aprile 2020). Nel caso di procedure esecutive in cui sia stata già emessa l'ordinanza di delega i professionisti provvederanno a fissare nuovi esperimenti di vendita debitamente preceduti dalla notifica dell'avviso di vendita e l'espletamento dei prescritti adempimenti pubblicitari, il tutto a partire da data posteriore al 30 ottobre 2020. Per le procedure non ancora delegate il giudice dell'esecuzione, in base all'organizzazione del proprio ruolo, provvederà a fissare udienza in data successiva al periodo di sospensione *ex lege*.

Manda alla cancelleria per l'immediata pubblicazione sul sito del Tribunale, nonché per la comunicazione al Custode, all'Ordine dei Commercialisti, degli Avvocati, al

Consiglio Notarile, agli ordini professionali degli Agronomi, degli Architetti, dei Geometri, degli Ingegneri, con preghiera ai Presidenti dei rispettivi ordini professionali di assicurarne la massima diffusione tra i propri iscritti nelle forme ritenute più opportune.

Tempio Pausania

13 Maggio 2020



Tempio Pausania il

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

(Dott.ssa Francesca Anna Debiada)

*Francesca Anna Debiada*



Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Costanza Teti

*Costanza Teti*