



TRIBUNALE DI CATANZARO

Prima Sezione Civile - Settore Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: sospensione delle procedure esecutive sulla abitazione principale, 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.

I Giudici dell'Esecuzione, dott.sse Song Damiani e Carmen Ranieli letto l'art. 54 ter del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, nella legge n. 24 aprile 2020, n. 27, recante misure connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, a norma 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 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, 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, sia opportuno impartire immediate indicazioni operative e criteri interpretativi uniformi volti a semplificare e agevolare l'applicazione della succitata disposizione legislativa; considerato che sia opportuno a questo fine non perdere di vista la *ratio* della norma in commento, da rinvenirsi nell'evitare che la crisi economica conduca alla perdita dell'abitazione principale (e non già a presidiare l'occupazione dell'abitazione principale) del debitore esecutato; ritenuto, dunque, che la sospensione voluta dal legislatore sia presidio a tutela del debitore fragile, non pretermissione integrale ed arbitraria degli interessi di quest'ultimo, dei suoi creditori e dell'aggiudicatario;

OSSERVANO

1. SOSPENSIONE EX LEGE. OPERATIVITA'.

La sospensione delle procedure esecutive immobiliari di cui all'art. 54 ter del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, nella legge 24 aprile 2020, n. 27, **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., che, se del caso, può limitarsi a darne atto, ove venga investito di apposita istanza delle parti o segnalazione di un ausiliario della procedura.

I Custodi già nominati, solo ove riscontrino dagli atti della procedura (in primis, certificato di residenza anagrafica; quindi, stato di stabile occupazione riscontrato in sede di sopralluoghi eseguiti) una situazione abitativa rilevante in base alla disciplina suddetta, provvederanno a segnalare tempestivamente la circostanza de qua con apposita nota, da intestare "Sospensione ex art. 54 ter, d.l. n. 18/2020, conv. nella l. n. 27/2020" (come da modello allegato) e depositare nel fascicolo telematico dell'esecuzione immobiliare.

Si precisa che, **ai fini della definizione di abitazione principale**, si farà riferimento al disposto di cui all'art. 13 d.l. 201/11, secondo cui *«Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo*



TRIBUNALE DI CATANZARO

Prima Sezione Civile - Settore Esecuzioni Immobiliari

nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente". Pertanto, la sospensione riguarda le procedure in cui il compendio pignorato sia costituito, in tutto o in parte, dall'abitazione principale del debitore, ovvero **l'immobile avente destinazione stabile, effettiva e durevole a dimora abituale** del medesimo.

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.

La sospensione *ex art. 54 ter cit.* riguarda le procedure in cui il debitore esecutato aveva, **da solo o con suoi congiunti**, la dimora principale nell'immobile assoggettato all'esecuzione **sia al momento del pignoramento, sia alla data del 30 aprile 2020**. Tali condizioni devono sussistere entrambe.

La sospensione *ex art. 54 ter cit.* non trova, quindi, applicazione nel caso in cui l'immobile sia stato al momento del pignoramento o sia successivamente divenuto la dimora principale non del debitore esecutato, ma esclusivamente di persone diverse dallo stesso, ancorché a questi legate da rapporti di parentela o di coniugio.

I medesimi criteri interpretativi di ordine soggettivo trovano applicazione al terzo proprietario esecutato e al debitore esecutato condividente dell'immobile pignorato *pro quota*.

La sospensione ai sensi dell'art. 54 *ter cit.* non si cumula con l'eventuale sospensione dell'esecuzione in atto per diversa causa (sospensione *ex art. 624 c.p.c.*, sospensione concordata *ex art. 624 bis c.p.c.*, sospensione *ex art. 600 c.p.c.*, salvo, in quest'ultimo caso, il propagarsi dell'effetto sospensivo dell'art. 54 *ter* sul collegato giudizio di divisione endoesecutiva, da farsi constare in tale giudizio, sempreché, ovviamente, il bene in comunione da liquidare costituisca abitazione principale dell'esecutato/condividente). Tuttavia, nel caso che la sospensione per altra causa venga meno anteriormente al 30 ottobre 2020, si attiva automaticamente fino a tale ultima data la sospensione *ex art. 54 ter*.

Per le procedure in cui non vi sia ancora il custode, lo stesso provvederà a quanto sopra non appena il giudice provvederà alla sua nomina.

Il G.E., nel dare atto dell'assoggettamento dell'esecuzione alla sospensione *ex lege*, è facultato 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 vuoi del procedimento esecutivo principale, vuoi 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.

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.



TRIBUNALE DI CATANZARO

Prima Sezione Civile - Settore Esecuzioni Immobiliari

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.

2. AMBITO DELLA SOSPENSIONE.

Sono inclusi nella sospensione ex art. 54 *ter* tutti gli atti della sequenza procedimentale successivi alla notifica del pignoramento, quindi quelli finalizzati all'apertura ed allo svolgimento della fase liquidatoria, quali:

- la stima;
- la conversione del pignoramento;
- 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).

Sono esclusi dalla sospensione ex art. 54 *ter* tutti gli adempimenti e le attività privi di contenuto esecutivo ovvero non strettamente funzionali all'espropriazione forzata, quali:

- la custodia giudiziaria dell'immobile 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; il custode potrà compiere attività conservativa e di gestione del cespite pignorato, 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);
- la presentazione da parte degli Ausiliari delle istanze di liquidazione delle competenze maturate prima dell'inizio della sospensione nonché i relativi provvedimenti del GE;
- l'emissione del decreto di trasferimento, ove sia stata pronunciata l'aggiudicazione e versato il saldo prezzo alla data del 30.04.2020: in tal caso, infatti, l'emissione del d.t. costituisce atto dovuto, avuto riguardo alla circostanza che la protezione dello *ius ad rem* dell'aggiudicatario (e, quindi, della stabilità dell'aggiudicazione) costituisce "*principio generale che regola il processo esecutivo*" (cfr. Cass. 3709/2019; Cass. S.U. 21110/2012; Cass. 14765/2014) e anche tenuto conto di quanto stabilito dall'art.187 *bis* disp. att. c.p.c. (fatto salvo che, a norma dell'art. 103, comma 6, d.l. 18/2020 conv. in l. 27/2020, l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 01.09.2020);
- il compimento da parte del Professionista delegato delle formalità relative al decreto di trasferimento già emesso;
- la formazione, l'approvazione e l'attuazione del progetto di distribuzione del ricavato della vendita dell'immobile pignorato, posto che dopo il decreto di trasferimento il procedimento ha ad oggetto non più l'abitazione principale del debitore (come vuole l'art. 54-*ter*), bensì il denaro versato dall'aggiudicatario.



TRIBUNALE DI CATANZARO
Prima Sezione Civile - Settore Esecuzioni Immobiliari

Sotto altro profilo sarà possibile 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 prodotte 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.,

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.

Resta fermo che per l'intero corso della sospensione ex art. 54 ter non decorrono i termini, posti per legge o per provvedimento del G.E., a carico degli ausiliari della procedura, delle parti e dell'aggiudicatario dell'immobile oggetto di abitazione principale del debitore esecutato (incluso il termine per il versamento del saldo prezzo).

I medesimi criteri interpretativi di ordine oggettivo trovano applicazione, per quanto compatibili, alle procedure di divisione endoesecutiva aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore esecutato pignorata pro quota in suo danno.

Manda alla Cancelleria per l'immediata pubblicazione della presente circolare e del modello allegato sul sito del Tribunale nonché per la comunicazione a mezzo pec a:

- ORDINE DEGLI AVVOCATI DI CATANZARO
- ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI CATANZARO
- CONSIGLIO NOTARILE DI CATANZARO
- ORDINE DEGLI INGEGNERI DI CATANZARO
- ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI CATANZARO
- ORDINE DEI GEOMETRI DI CATANZARO

Catanzaro, 14.05.2020

I Giudici dell'esecuzione

dott.ssa Carmen Ranieli

dott.ssa Song Damiani



TRIBUNALE DI CATANZARO
Prima sezione civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

MODELLO PER LA SEGNALAZIONE PROVENIENTE DALL' AUSILIARIO DELL' INERENZA DELLA PROCEDURA ESECUTIVA AD IMMOBILE COSTITUENTE L' ABITAZIONE PRINCIPALE DELL' ESECUTATO.

TRIBUNALE DI CATANZARO
UFFICIO ESECUCIONI IMMOBILIARI

G.E. _____

Proc. n. _____ / _____ **RGE**

SOSPENSIONE EX ART. 54 TER D.L. N. 18/2020, CONV. NELLA L. N. 27/2020

L'Esperto / Il Custode / Il Professionista delegato / _____
nominato nella procedura esecutiva sopra indicata;

letta la circolare del ___ maggio 2020, avente ad oggetto disposizioni operative e criteri interpretativi dell'art. 54 *ter* cit.;

rilevato, sulla base dell'attività compiuta / della documentazione esaminata, che:

- il seguente immobile pignorato _____
risulta costituire l'abitazione principale del debitore esecutato;
- vi sono / non vi sono altri beni immobili oggetto di esecuzione nella presente procedura;

dato atto che, allo stato:

- è in corso ¹ _____
- non risulta fissata udienza di comparizione;
- risulta fissata l'udienza del _____ per il seguente adempimento

_____;

SEGNALA quanto innanzi per ogni determinazione di competenza del G.E.

Catanzaro, _____

L'Esperto / Il Custode / Il Professionista delegato

¹ Inserire una delle seguenti voci: la stima; la conversione del pignoramento; la vendita; il trasferimento del bene a seguito di aggiudicazione, specificando in tale caso se sia stato o meno emesso il decreto di trasferimento; la distribuzione; altro (con l'indicazione dell'adempimento specifico).