

**TRIBUNALE CIVILE DI CASTROVILLARI**

**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.**

I Giudici dell’Esecuzione,

letto il testo della LEGGE 24 aprile 2020, n. 27 – pubblicata in gazzetta Ufficiale in data 29.04.2020 - di Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, “*recante misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all’emergenza epidemiologica da COVID-19*”, con cui è stato introdotto **l’art. 54ter,** il quale così recita: “ *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*”;

preso atto dell’entrata in vigore della stessa in data 30 aprile 2020 (in base all’art. 1 c.4 della Legge in questione);

rilevata l’opportunità di fornire indicazioni operative per la gestione delle procedure esecutive pendenti nel periodo di vigore della normativa anche al fine di evitare inutili aggravi di attività procedurali, nonché incertezze attuative e trattamenti differenziati di situazioni processuali omogenee;

ritenuto che ciò comporti aver presente l’esigenza espressamente indicata dalla disposizione “di contenere gli effetti negativi dell’emergenza epidemiologica da COVID-19”;

tenuto conto di come la norma abbia disposto la sospensione delle procedure esecutive immobiliari il cui oggetto sia costituito dall’abitazione principale del debitore;

considerato pertanto che sia opportuno a questo fine una concisa indagine sui presupposti applicativi della norma e delle fasi processuali a cui la stessa sia applicabile, al fine di consentirne una corretta applicazione anche in relazione alla ratio dalla stessa espressa e all’efficienza della procedura esecutiva, qual processo che deve rispondere al canone della sua ragionevole durata;

OSSERVANO

1. **SOSPENSIONE *EX LEGE*. OPERATIVITA’.**

L’art.54-ter cit. delinea una 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) fino al 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.

In particolare, ferma restando la facoltà dell’esecutato di presentare istanza di sospensione ai sensi della norma in oggetto, spetta comunque ai Professionisti delegati e ai Custodi giudiziari, (entro 10 giorni dalla comunicazione della presente circolare) ai quali, nell’espletamento del relativo incarico, consti in base agli atti della procedura (accesso al bene pignorato, esame della documentazione prodotta o comunque acquisita) che l’esecuzione ha ad oggetto, in tutto o in parte, un immobile costituente la casa principale di abitazione del debitore (o del terzo proprietario esecutato, secondo un’interpretazione costituzionalmente orientata della norma), 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” e depositare nel fascicolo telematico dell’esecuzione immobiliare.

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.

Tanto l’istanza della parte interessata, quanto la segnalazione dell’Ausiliario della procedura non costituiscono presupposto procedurale dell’effetto sospensivo, che è prodotto direttamente dalla norma.

A tale effetto il debitore, nel cui interesse la disposizione è stata emanata, può tuttavia rinunciare.

Nell’un caso o nell’altro (istanza di parte o segnalazione dell’Ausiliario), il G.E., nel dare 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 facultato a provvedere *ex ante* in ordine alla riattivazione del processo esecutivo alla scadenza del periodo di sospensione previsto; e pertanto può:

1. 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;
2. disporre che l’attività esecutiva *extra* udienza in corso alla data del 30 aprile 2020 (stima, 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.

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*.

1. **PROFILO SOGGETTIVO DELLA SOSPENSIONE**

Ai fini della definizione di abitazione principale si farà riferimento al disposto di cui:

* all’art.13 dl 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 nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente”;
* all’art. 10, comma 3-bis del T.U. delle imposte sui redditi (d.P.R. n. 22 dicembre 1986, n. 917), a tenore del quale per abitazione principale “si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente”, con la precisazione dell’irrilevanza della “variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unita' immobiliare non risulti locata”.

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 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 non trova applicazione nel caso in cui l’immobile sia 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.

1. **AMBITO DELLA 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:

* 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).
* 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.;
* provvedere sulla richiesta di conversione del pignoramento. Si segnala, a tal proposito, che il sub-procedimento di conversione già instaurato non subirà alcuna sospensione e il debitore dovrà pertanto continuare a versare le rate mensili. Ciò sul presupposto che con la conversione si ha la sostituzione del bene immobile con una somma di denaro, che diviene oggetto del pignoramento;
* presentare da parte degli Ausiliari delle istanze di liquidazione delle competenze maturate prima dell’inizio della sospensione nonché i relativi provvedimenti del GE;
* compiere 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, laddove sia divenuto definitivo il relativo trasferimento;
* compiere la stima dell’immobile pignorato solo qualora l’Esperto nominato abbia già compiuto, alla data di entrata in vigore della disposizione, l’accesso all’immobile.

All’opposto sono da ritenersi senz’altro sospese le attività di liquidazione del bene (e quelle ad esse connesse), nonché quelle di liberazione del cespite ed in particolare, devono intendersi sospese:

1. le attività implicanti la prosecuzione del processo esecutivo e in particolare quelle strumentali alla vendita del cespite da compiersi dopo l’entrata in vigore della norma (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; comprese le attività di accompagnamento degli offerenti a visitare l’immobile staggito);
2. le operazioni di liberazione del cespite, salvo che le stesse siano strumentali alla conservazione dell’immobile in relazione soprattutto ad eventuali violazioni da parte del debitore.

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.

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

1. **SOSPENSIONE E FASE DELLA VENDITA**

Quanto detto nei paragrafi precedenti, implica un’attenzione particolare all’attività liquidatoria cui dare impulso o già *in itinere*, ma non ancora giunta all’aggiudicazione dell’immobile pignorato.

Gli strumenti da mettere in campo possono così schematizzarsi, facendo leva sui poteri di direzione della procedura esecutiva spettanti al GE, anche attraverso l’attività dei propri ausiliari (esperto, custode e delegato):

* al custode competerà segnalare, anche mediante una sintetica relazione aggiuntiva rispetto a quella precedentemente inviata, corredata da idonea documentazione come al § 1 – l’attuale condizione abitativa al momento dell’emissione dell’ordinanza di vendita (ferma l’irrilevanza dello spostamento della residenza presso l’immobile pignorato successivamente all’entrata in vigore della legge)
* al delegato spetterà in ogni caso effettuare, prima di compiere qualsiasi atto del-subprocedimento liquidatorio successivo al 30 Aprile 2020 (avviso di vendita, pubblicità, tenuta dell’esperimento di vendita) la verifica dei presupposti di cui all’art. 54*ter* L. cit., come indicati al § 1

1. **SOSPENSIONE DI TUTTI I TERMINI PROCESSUALI**

Si intendono sospesi tutti i termini processuali, ad eccezione di quello relativo al versamento delle rate della conversione.

Resta fermo che, per l’intero corso della sospensione ex art. 54 ter, non decorrono i termini posti, per legge o per provvedimento del GE, a carico degli Ausiliari della procedura, delle parti e dell’aggiudicatario dell’immobile costituente l’abitazione principale del debitore esecutato.

1. **L’emissione del Decreto di Trasferimento**

L’adozione o meno del decreto di trasferimento presuppone la condizione abitativa di cui all’art. 54 *ter* di talché essa dipende dalla previa verifica di tale circostanza

Già sulla base di quanto precedentemente osservato deve escludersi il ricorrere delle condizione per la sospensione *ex lege* in tutti i casi in cui l’immobile non sia attualmente adibito ad abitazione principale del debitore.

Il *discrimen* dunque sta nel verificare se esso – al momento dell’entrata in vigore della legge[[1]](#footnote-1) - sia o meno adibito ad abitazione principale del debitore, per cui: a) se l’immobile è abitato dal debitore, nel senso di cui all’art.13 dl 201/11, il processo esecutivo è sospeso e dunque non sara’ possibile emettere; 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 si sia volontariamente trasferito altrove, in tal caso sarà possibile emettere il decreto di trasferimento.

1. **Progetto di distribuzione**

Quanto alla fase distributiva, non opera la sospensione di cui all’art. 54 *ter* in quanto, trasferito l’immobile all’aggiudicatario, l’oggetto della procedura esecutiva si concentra sul ricavato della vendita. Alla luce di ciò, ove emesso il decreto di trasferimento, si procederà secondo le modalità già in uso presso l’ufficio alla celebrazione o fissazione dell’udienza di approvazione del progetto.

Nelle ipotesi di versamento del saldo prezzo e di mancata adozione del decreto di trasferimento a causa della sospensione in oggetto, il professionista avrà cura di compiere tutte le attività prodromiche alla predisposizione del progetto da approvarsi tempestivamente al termine della sospensione suddetta.

1. **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, contestualmente al provvedimento di sospensione *ex lege,* provvederà, in base all’organizzazione del proprio ruolo, a fissare udienza in data successiva al periodo di sospensione *ex lege*.

Mandano la 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 Castrovillari e Cosenza;
* Ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Castrovillari e Cosenza;
* Organi degli ingegneri della provincia di Cosenza;
* Ordine degli architetti della provincia di Cosenza;
* Collegio dei geometri e dei geometri laureati della provincia di Cosenza;
* Ordine dei dotti agronomi e dei dottori forestali della provincia di Cosenza;

Castrovillari, 15 maggio 2020

I Giudici dell’esecuzione

*Alessandro Paone*

*Giuliana Gaudiano*

1. [↑](#footnote-ref-1)