

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



**DISPOSIZIONI OPERATIVE E CRITERI INTERPRETATIVI
DELL'ART. 54 TER CIT..**

II GIUDICE 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. 54 - ter**, il quale, intitolato alla *sospensione procedure esecutive prima casa*, 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 co. 4 della Legge in questione);

ritenuta l'opportunità di fornire indicazioni operative per la gestione delle procedure esecutive pendenti nel periodo di vigore della normativa;

rilevato che l'esigenza espressamente indicata dalla disposizione in esame è quella di “*di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19*”;

rilevato che la norma ha disposto la sospensione delle procedure esecutive immobiliari il cui oggetto è costituito dall'abitazione principale del debitore;

ritenuta l'opportunità di dare disposizioni in ordine all'attività dei custodi e professionisti delegati ed Esperti stimatori;

letto ed applicato l'art. 484 c.p.c.;

DISPONE

1. LIMITI TEMPORALI E MECCANISMI PROCEDURALI DI OPERATIVITÀ DELLA SOSPENSIONE

L'art. 54 ter del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, nella legge 24 aprile 2020, n. 27 delinea un'ipotesi di sospensione *ope legis* delle procedure esecutive immobiliari, decorrente dal **30 aprile 2020** (data di entrata in vigore della legge di conversione) e con termine il **30 ottobre 2020**.

Tale sospensione, in quanto disposta direttamente dalla legge, opera automaticamente, secondo il paradigma dell'art. 623 c.p.c. e non dipende da un provvedimento espresso del G.E., che, se del caso, può limitarsi a darne atto.

Più specificamente, l'effetto sospensivo è prodotto direttamente dalla norma, e, pertanto, sia l'istanza della parte interessata sia la segnalazione dell'Ausiliario della procedura non ne costituiscono presupposto procedurale.

Conseguentemente, compete agli Esperti stimatori, ai Professionisti delegati e ai Custodi giudiziari, 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), segnalare tempestivamente la circostanza *de qua* secondo le modalità di seguito descritte.

I Custodi, i Professionisti delegati e gli Esperti stimatori già nominati, nell'ambito delle procedure pendenti alla data di entrata in vigore della legge, provvederanno a depositare, nel fascicolo telematico, una sintetica relazione, da intestarsi "*Sospensione ex art. 54 ter, d.l. n. 18/2020, conv. nella l. n. 27/2020*" (secondo il modello allegato) circa **lo stato attuale di occupazione dell'immobile**, entro 10 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento.

Per le procedure in cui non sia stata disposta la nomina degli Ausiliari, gli stessi provvederanno a quanto sopra non appena nominati dal Giudice dell'Esecuzione.

Tale onere informativo dovrà essere assolto dagli Ausiliari anche quando l'immobile sia oggetto di divisione endo-esecutiva: in tal caso la relazione informativa sarà depositata nel fascicolo della divisione.

2. AMBITO DI OPERATIVITÀ

2.1 PROFILO SOGGETTIVO DELLA SOSPENSIONE



Si precisa che la sospensione *ex art. 54 ter* riguarda le procedure aventi ad oggetto l'immobile che costituisce la dimora principale del debitore esecutato, da solo o con suoi congiunti.

Al riguardo si precisa che assume rilievo la situazione abitativa del debitore al momento dell'entrata in vigore della legge.

Per converso resta ferma l'irrilevanza della situazione abitativa presso l'immobile pignorato subentrata successivamente all'entrata in vigore della legge.

Si precisa inoltre che esula dall'ambito di operatività della sospensione, il procedimento che abbia ad oggetto la dimora principale non del debitore, ma esclusivamente di persone diverse dallo stesso, ancorchè a questi legate da rapporti di parentela o coniugio.

I medesimi criteri interpretativi di ordine soggettivo trovano applicazione al terzo proprietario esecutato, in virtù del disposto di cui all'art. 603 c.p.c., e al debitore esecutato dividente dell'immobile pignorato *pro quota*.

2.1. PROFILO OGGETTIVO DELLA SOSPENSIONE

Ferme restando le suindicate condizioni soggettive, 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, ossia l'immobile avente destinazione stabile, effettiva e durevole a dimora abituale del medesimo.

Deve ritenersi che tale requisito ricorra non solo nella ipotesi in cui il debitore, da solo o con il suo nucleo familiare, risieda anagraficamente presso l'immobile pignorato, ma anche quando risulti, sulla base dell'attività compiuta dagli Organi della procedura (rinveniente dal contenuto della relazione peritale e/o del Custode giudiziario, ivi compresi i verbali di sopralluogo e accesso), che il medesimo vi abita in modo continuativo, di guisa che l'eventuale residenza anagrafica in altro luogo è solo formale perché non coincidente con quella effettiva.

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 in quanto 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.

In pendenza della sospensione di cui all'art. 54 *ter* l. n. 27/2020 **sarà possibile:**

aly

- 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 abitativa funzionale alla dichiarazione di 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 a garantirne la fisica e giuridica esistenza, con spese anticipate dai creditori);
- svolgere i **sub procedimenti funzionali alla liberazione del bene dal vincolo del pignoramento** quali quelli descritti agli artt. 483, 495 e 496 c.p.c. così come la declaratoria di estinzione della procedura.

Non sarà possibile, in pendenza della sospensione:

- svolgere le attività preordinate alla **vendita e/o assegnazione** dell'immobile pignorato (ad es., visita da parte degli offerenti, esperimenti di vendita etc.): conseguentemente per le vendite fissate nel periodo di sospensione devono ritenersi revocati tutti gli esperimenti d'asta già fissati.
- svolgere le attività di **attuazione forzata degli ordini di liberazione** del cespite salvo quando, su espressa autorizzazione del GE, siano strumentali alla conservazione dell'immobile.

Nel corso del periodo di sospensione **non** decorrono i termini posti per legge o provvedimento del Giudice dell'Esecuzione a carico degli Ausiliari della procedura, delle parti (ad es.: i termini relativi alla fase propedeutica, come il termine per il deposito dell'istanza di vendita o della documentazione ipocatastale; il termine di pagamento delle rate nel caso di *sub* procedimenti di conversione già in corso) e dell'aggiudicatario (termine per il versamento del saldo prezzo).

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 endo-esecutiva, 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*.

3. SOSPENSIONE E FASE DELLA VENDITA

Il Professionista delegato provvederà a segnalare, a mezzo di una sintetica relazione secondo le modalità indicate al § 1 – l'attuale condizione abitativa dell'immobile, (ferma l'irrelevanza dello spostamento della residenza presso l'immobile pignorato successivamente all'entrata in vigore della legge), **soprasedendo nelle more dallo svolgimento delle attività relative alla fase di liquidazione.**

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 e secondo le modalità fin qui descritte.

4. L'EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Nelle procedure esecutive in cui il bene pignorato risulti aggiudicato, il professionista, unitamente alla bozza del decreto di trasferimento ove non ancora depositata nonché ad integrazione della documentazione già depositata ai fini dell'adozione del decreto di trasferimento, dovrà trasmettere al GE, una relazione dal contenuto già specificato nel paragrafo 1, specificando altresì se sia stato emesso l'ordine di liberazione e se sia stato eseguito, ovvero se sia stato conseguito il rilascio bonario dell'immobile.

5. 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.

Il provvedimento viene inviato al Funzionario Responsabile della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari per l'apposizione dell'attestazione di deposito.

Il Provvedimento deve intendersi emesso in ciascuna delle procedure esecutive immobiliari pendenti innanzi al Giudice dell'Esecuzione e sarà depositato in copia dal Professionista delegato e/o dal Custode giudiziario nel fascicolo della espropriazione.



Si dispone altresì la pubblicazione del presente provvedimento sul sito del Tribunale di Potenza, l'inserimento dello stesso, a cura della Cancelleria, in tutti i fascicoli delle procedure esecutive immobiliari e si manda la Cancelleria per la più ampia diffusione possibile, anche per il tramite della comunicazione ai Consigli degli Ordini interessati.

Potenza, 26 maggio 2020

f.to

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Luigi De Gennaro

