



TRIBUNALE DI AVEZZANO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ai Signori Custodi e Professionisti delegati

Alla società gestore delle vendite telematiche:

- Astegiudiziarie Inlinea s.p.a.

Agli ordini professionali:

- Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Avezzano

- Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di l'Aquila, Sulmona e Avezzano

- Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Avezzano

All'Istituto Vendite Giudiziarie di Avezzano

Oggetto: soluzioni operative sull'art. 54 *ter*, l. n. 27/2020 - sospensione procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore.

Il G.E., dott.ssa Caterina Lauro

visto l'art. 54 *ter*, l. n. 27/2020 - pubblicata in gazzetta Ufficiale in data 29.04.2020 - di Conversione in legge, con modificazioni, del d.l. n. 18/2020, "*recante misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19*", che prevede: "*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 30.04.2020 (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;

ritenuto che ciò comporti aver presente l'esigenza espressamente indicata dalla disposizione "*di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19*" e, quindi, la natura dichiaratamente emergenziale della stessa;

preso atto che la disposizione in esame ha 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 svolgere un'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, tenendo anche in considerazione l'esigenza di garantire l'efficiente svolgimento della procedura esecutiva, quale processo che deve rispondere al canone della sua ragionevole durata;

ritenuto, pertanto, di dover indirizzare l'attività degli ausiliari al fine garantire sia l'operatività della norma, sia un'efficiente prosecuzione delle attività liquidatorie al cessare dei suoi effetti dopo il 30.10.2020

indica le seguenti soluzioni operative:

1. SOSPENSIONE EX LEGE - OPERATIVITA'

L'art. 54 *ter* cit. stabilisce la 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.

Al fine di dare compiuta attuazione alla predetta disposizione, i custodi già nominati, nell'ambito delle procedure pendenti alla data di entrata in vigore della legge, provvederanno a depositare, solo ove riscontrino dagli atti una situazione abitativa rilevante in base alla disciplina suddetta, una sintetica relazione circa lo stato attuale di

occupazione dell'immobile, entro 10 giorni dalla comunicazione della presente circolare nota, da intestare "Sospensione ex art. 54 ter, l. n. 27/2020".

A tale scopo si precisa che assume rilievo la situazione abitativa del debitore al momento dell'entrata in vigore della legge, anche se sopravvenuta rispetto alla notifica del pignoramento. Si precisa che ai fini della definizione di abitazione principale si farà riferimento al disposto di cui all'art. 13, d.l. n. 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*". Va precisato che il requisito della residenza appare quello da tenere prioritariamente in considerazione, "salvo prova contraria" (si veda a questo proposito Cass. sent. n. 9429/2017; Cass. sent. n. 15444/2017, entrambe in Italgiure).

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.

2. AMBITO DELLA SOSPENSIONE.

Al fine dell'individuazione delle attività sospese può assumere rilievo l'esegesi più accreditata dell'art. 623 c.p.c. che disciplina i casi di c.d. "sospensione esterna" al processo esecutivo.

Seguendo il citato paradigma codicistico la fase di quiescenza della procedura riguarderà senza dubbio tutti gli atti preparatori alla liquidazione giudiziale, nonché la fase liquidatoria in senso stretto - con queste espressioni intendendosi tutte le attività propedeutiche all'udienza 569 c.p.c. e l'udienza medesima; a tal fine si deve specificare che la fase liquidatoria si conclude con l'emissione del decreto di trasferimento.

Rientrano, quindi, nella stasi processuale tutte le fasi procedurali che si concludono con l'emissione decreto di trasferimento; in tale fase di quiescenza il giudice non può porre in essere gli atti esecutivi destinati alla progressione e all'avanzamento del processo; possono, invece, proseguire gli atti conservativi.

In particolare, sarà possibile:

- compiere attività conservativa e di gestione del cespite pignorato. 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 G.E. 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. In particolare, non potrà essere inibito al debitore di continuare o portare a termine il sub-procedimento di conversione già instaurato, né di proporre istanza di conversione, con l'adozione dei consequenziali provvedimenti.

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:

a) 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 (comprese le attività di accompagnamento degli offerenti a visitare l'immobile staggito):

b) 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.

3. SOSPENSIONE E FASE DELLA VENDITA

Quanto detto nei paragrafi precedenti, implica un'attenzione particolare all'attività liquidatoria cui dare impulso o già in corso di svolgimento, ma non ancora giunta al suo compimento tramite il trasferimento del bene staggito.

Deve, infatti, ritenersi che la sospensione in questione coinvolga tutta la fase liquidatoria dell'immobile pignoramento, sino al momento del definitivo trasferimento della proprietà

Al fine di dare compiuta esecuzione a tale previsione si impartiscono le seguenti direttive:

- 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 professionista delegato alla vendita 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) e sino al 30 ottobre 2020 (salvo proroghe) la verifica dei presupposti di cui all'art. 54 *ter* l. cit., come indicati al § 1 sulla base di quanto risultante dagli atti della procedura;
- gli ausiliari, ove riscontrassero una situazione abitativa come sub § 1, dovranno sottoporre la questione al GE arrestando nelle more la propria attività; negli altri casi, dovranno continuare nelle proprie attività per cui hanno ricevuto l'incarico;

5. L'EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

L'adozione o meno del decreto di trasferimento presuppone la previa verifica della sussistenza condizione abitativa indicata dall'art. 54 *ter*.

Deve escludersi il ricorrere della condizione per la sospensione *ex lege* in tutti i casi in cui l'immobile non sia attualmente adibito ad abitazione principale del debitore, come nel caso di immobile libero perché precedentemente liberato o occupato senza titolo.

Il *discrimen* dunque sta nel verificare se esso - al momento dell'entrata in vigore della legge - sia o meno adibito ad abitazione principale del debitore, per cui:

- a) se l'immobile è abitato dal debitore, nel senso di cui al sopra citato art. 13, d.l. n. 201/11, il processo esecutivo è sospeso e dunque non sarà possibile emettere il d.t. ;
- 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 d.t..

I professionisti delegati alla vendita avranno cura di dare avviso agli aggiudicatari di comunicare loro che, in tali casi, non sarà possibile adottare il decreto di trasferimento e

della possibilità degli stessi di avvalersi della sospensione del termine per il pagamento del saldo prezzo per il periodo corrispondente alla sospensione.

6. 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 prima dell'entrata in vigore della norma suddetta, si procederà secondo le modalità già in uso presso l'ufficio alla celebrazione dell'udienza di approvazione del progetto, con le precisazioni di cui alle precedenti circolari in merito alle modalità di celebrazione dell'udienza sino al 31.07.2020.

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.

4. LA SOSPENSIONE DEI TERMINI

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.

Come detto, trattandosi di sospensione disposta direttamente dalla legge, 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 caso di emersione della circostanza che il cespite o i cespiti staggiti rappresentino l'abitazione principale del debitore, il G.E. si limiterà all'emissione del provvedimento dichiarativo/ricognitivo della sospensione, dando già indicazione ai propri ausiliari di riprendere l'attività di cui ai rispettivi incarichi, secondo le modalità indicate al § 6 o fissando la nuova udienza a data successiva alla cessazione della causa di sospensione, qualora sia necessaria la sua celebrazione. Occorre, tuttavia, precisare che l'effetto

sospensivo, dipende direttamente dalla legge, senza che a tal fine sia necessaria l'emissione di un provvedimento del G.E.; consegue che, sia l'istanza della parte interessata, quanto la segnalazione dell'ausiliario della procedura non costituiscono presupposto procedurale dell'effetto sospensivo, che, come detto, è prodotto direttamente dalla norma e non è rinunciabile, né disponibile, neppure per accordo delle parti.

Ulteriore conseguenza è che 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 G.E. 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.

Dalla sospensione della procedura esecutiva deriverà come conseguenza anche la sospensione di tutti i termini posti a carico delle parti della procedura esecutiva medesima già ritenuti sospesi ai sensi dell'art. 83, co. 1, d.l. n. 18/2020, tra cui, esemplificativamente, si citano il termine per il deposito dell'istanza di vendita e della documentazione ipocatastale; il termine per il pagamento dei ratei della conversione del pignoramento e per il pagamento del saldo prezzo.

6. RIATTIVAZIONE DELLE PROCEDURE SOSPENSE

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

Le presenti disposizioni trovano applicazione anche nelle procedure di divisione endo-esecutiva.

Si pregano tutti i destinatari della presente di adoperarsi per l'immediata e urgente esecuzione degli incombeni loro assegnati.

Manda alla Cancelleria di comunicare il presente provvedimento a tutti i soggetti indicati nell'intestazione, per l'affissione alla porta della Cancelleria e alla Società che gestisce la pubblicità per la pubblicazione sul sito web del Tribunale.

Dispone, altresì l'inserimento della presente circolare, a cura della Cancelleria, in tutti i fascicoli delle esecuzioni già delegate ai professionisti, anche mediante deposito massivo.

Avezzano, 08.05.2020

Il G.E.

(dott.ssa Caterina Lauro)