

# TRIBUNALE DI PISTOIA

## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: **sospensione delle procedure esecutive che hanno ad oggetto l'abitazione principale del debitore, ai sensi dell'art. 54 *ter* del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, come convertito nella legge 29 aprile 2020, n.27; indicazioni operative.**

I Giudici delle Esecuzioni Immobiliari

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 tenore 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, al fine di evitare inutili aggravii di attività procedurali nonché incertezze attuative, sia opportuno fornire agli ausiliari immediate indicazioni operative;

valutato che, a fronte dell'ampiezza testuale dell'art. 54 *ter* cit., l'ambito applicativo vada debitamente delimitato in considerazione della sua *ratio* che consiste nel tutelare il debitore esecutato la cui casa di abitazione, già assoggettata a pignoramento, rischia di essere sottoposta a vendita giudiziale;

ritenuto, infatti, che non si possa prescindere dal valorizzare tanto la natura emergenziale della disposizione normativa di che trattasi quanto il suo inquadramento nell'ambito di una legge di conversione ben più articolata, in cui è altresì disciplinata sia la sospensione di tutti i termini procedurali (art. 83) che la sospensione dei provvedimenti di rilascio di tutti immobili sino al 1.9.2020 (art. 103);

reputato, infine, che non si possa prescindere dall'armonizzare la disposizione con i principi generali che regolano il processo esecutivo per come evincibili dalla disciplina positiva e dalla interpretazione che di essa ha dato la Corte di Cassazione, principi tra i quali peculiare rilievo riveste la tutela del diritto dell'aggiudicatario ad ottenere il trasferimento del bene pure a fronte della estinzione o della chiusura anticipata della procedura esecutiva;

rilevato, infatti, che, giusta previsione dell'art.187 *bis* disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario è titolare di uno "ius ad rem" che deve essere tutelato anche a seguito del verificarsi di eventi giudiziari definitivamente

caducatori del titolo esecutivo ovvero della esecuzione (cfr. Cass. 3709/2019 che rimanda a Cass. Sez. Un. 21110/2012);

considerato, infine, che la precisa delimitazione temporale della sospensione indicata dal legislatore con l'indicazione di un termine finale implichi, per un verso, la non cumulabilità di detta sospensione con altre e, innanzitutto, con quella feriale e, per altro verso, l'automatico riavvio di tutte le attività strettamente funzionali alla vendita della casa di abitazione del debitore che non richiedano la fissazione di apposita udienza a far data dal 31 ottobre 2020;

## OSSERVANO

### **I.- I limiti temporali.**

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 non richiede l'adozione di un provvedimento espresso del G.E., il quale potrà limitarsi a darne atto, ove venga investito di apposita istanza delle parti o segnalazione di un ausiliario della procedura.

### **II.- Il profilo oggettivo della sospensione.**

La sospensione *ex art. 54 ter* riguarda tutte le procedure che hanno ad oggetto l'abitazione principale del soggetto esecutato con le relative pertinenze (quali box-auto o locali deposito).

Per “**abitazione principale**” deve intendersi l'immobile, accatastato come ad uso abitativo, nel quale il debitore (o il terzo) esecutato ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente.

La destinazione ad abitazione principale deve sussistere sia al momento della notifica del pignoramento sia alla data del 30 aprile 2020.

La sospensione *ex art. 54 ter* non trova applicazione nel caso in cui l'immobile al momento del pignoramento o successivamente sia stato adibito a dimora principale di persone diverse dal soggetto esecutato, ancorché a questi legate da rapporti di parentela o di coniugio.

Nel caso siano pignorati anche beni diversi dall'abitazione principale del debitore (e dalle sue pertinenze), la procedura esecutiva prosegue per detti beni.

A) La sospensione ha ad oggetto le attività (di udienza o *extra* udienza) del processo esecutivo direttamente funzionali alla liquidazione dell'abitazione principale.

In particolare, **sono inclusi nella sospensione** *ex art. 54 ter*:

- la nomina dell'esperto stimatore e la celebrazione dell'udienza *ex artt. 569 / 600 c.p.c.*;
- la perizia di stima;
- le operazioni di vendita e di assegnazione (in esse 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);
- la liberazione dell'immobile (che non sia stato aggiudicato).

**B) Sono esclusi dalla sospensione** *ex art. 54 ter* gli adempimenti di contenuto meramente conservativo, quelli successivi all'aggiudicazione e quelli non aventi carattere esecutivo:

- l'istanza di conversione del pignoramento e l'adozione dei conseguenziali provvedimenti;
- la custodia giudiziaria dell'immobile pignorato (riscossione dei frutti, vigilanza, etc.);
- la presentazione da parte degli Ausiliari delle istanze di liquidazione delle competenze nonché i relativi provvedimenti del GE;
- l'emissione dei provvedimenti diretti a liberare la casa di abitazione dal pignoramento ovvero ad incidere sul suo oggetto (es. estinzione della procedura esecutiva per rinuncia; riduzione del pignoramento *ex art. 496 c.p.c.*; limitazione dei mezzi di espropriazione *ex art. 483 c.p.c.*);
- il versamento del saldo prezzo;
- il compimento delle attività relative al trasferimento del bene (es. predisposizione della bozza di decreto di trasferimento; emissione del decreto; cancellazione della formalità; ecc.)
- la liberazione dell'immobile ordinata dal G.E. **dopo** l'aggiudicazione ovvero in conseguenza di violazioni da parte del debitore;
- la formazione, l'approvazione e l'attuazione del progetto di distribuzione del ricavato della vendita dell'immobile pignorato.

Nel periodo di sospensione non è inibito al creditore procedente di porre in essere gli adempimenti di cui è onerato, finalizzati all'adozione dei provvedimenti di cui agli artt.568 e 569 c.p.c.( quali il deposito dell'istanza di vendita, della documentazione ipo-catastale e delle relative integrazioni), né ad altri creditori di spiegare intervento nella procedura esecutiva sospesa.

### **III – Attività degli ausiliari**

Ferma restando la facoltà dell'esecutato di presentare istanza di sospensione ai sensi dell'art. 54 *ter*, **gli esperti stimatori, i professionisti delegati ed i custodi giudiziari**, ai quali consti, in base agli atti della procedura, che l'esecuzione ha ad oggetto, in tutto o in parte, un immobile costituente l'abitazione principale del debitore (o del terzo proprietario esecutato) **dovranno sospendere fino al 30.10.2020** gli adempimenti sopra indicati sub lettera A); inoltre, **solo qualora sia fissata prima della detta data l'udienza ex artt. 569 e 600 c.p.c., gli esperti stimatori** (ed il custode se già nominato) **dovranno fornire al G.E. gli elementi di prova idonei a supportare la sospensione ex art. 54 ter onde consentire al giudice di emettere i conseguenti provvedimenti di rinvio delle udienze** .

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

Salva l'ipotesi della perizia estimativa attinta dalla sospensione con correlata necessità di differire l'udienza ex artt. 569 e/o 600 c.p.c., l'attività esecutiva extra udienza in corso alla data del 30 aprile 2020 riprenderà a partire 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 ovvero non siano in corso o previste, nell'arco temporale dal 30 aprile al 30 ottobre, attività incluse nella sospensione.

Al fine di consentire ai custodi giudiziari di accompagnare gli interessati all'acquisto a visitare gli immobili sin dal primo giorno di effettuazione degli adempimenti pubblicitari, **la pubblicazione degli avvisi di vendita dovrà avvenire a far data dal 31 ottobre 2020; conseguentemente gli esperimenti di vendita delle abitazioni principali non potranno essere fissati prima del 1° febbraio 2021.**

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.) né, come già detto in apertura, con la sospensione feriale.

Laddove sia pendente un **giudizio di divisione endo-esecutivo** avente ad oggetto l'abitazione principale dell'esecutato/condividente, la circostanza dovrà essere sottoposta al Giudice dalle parti, dal perito eventualmente nominato, dal professionista delegato o dal custode, per l'adozione dei provvedimenti conseguenti.

Si invitano:

- 1) i professionisti delegati ad 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 sospensione della procedura *ex art.* 54 *ter* L. cit., come sopra indicati;
- 2) i periti stimatori ad attenersi alle indicazioni date sulla sospensione delle operazioni peritali e sulla segnalazione al G.E. (nell'ipotesi di udienza 569/600 cpc fissata prima del 30.10.2020);
- 3) l'ISVEG s.r.l. e gli altri custodi giudiziari ad attenersi alle indicazioni date e depositare note informative nelle procedure aventi ad oggetto abitazioni principali nei termini di cui sopra.

Si manda alla Cancelleria delle Esecuzioni per la diffusione del presente provvedimento mediante: comunicazione ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. affinché ne curi la pubblicazione sul sito *web* del Tribunale di Pistoia; inoltre via *mail* a tutti i professionisti delegati (se del caso avvalendosi della collaborazione del gestore delle vendite telematiche Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.); comunicazione all'ISVEG s.r.l.; comunicazione mediante PEC a tutti i notai delegati; comunicazione al Presidente del Collegio dei Geometri e ai Presidenti dei Consigli degli Ordini degli Ingegneri e degli Architetti di Pistoia affinché curino la diramazione ai rispettivi iscritti; comunicazione ai Presidenti del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati e dei Commercialisti di Pistoia affinché curino la diramazione ai rispettivi iscritti; affissione nelle bacheche del tribunale.

Pistoia, 8.5.2020

I G.E.

Dott.ssa Nicoletta Curci Dott. Filippo Fontani Dott. Sergio Garofalo Dott.ssa Veronica Menchi