

TRIBUNALE CIVILE DI AGRIGENTO

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.

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 norma 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, anche al fine di evitare inutili aggravii di attività procedurali, nonché incertezze attuative e trattamenti differenziati di situazioni processuali omogenee, sia opportuno impartire immediate indicazioni operative e criteri interpretativi uniformi volti a semplificare e agevolare l'applicazione della su citata disposizione legislativa;

ritenuto, in particolare, 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, debba costituire primario presidio ermeneutico della norma la considerazione della sua ratio protettiva del diritto del debitore esecutato a che sia temporaneamente arrestata ogni attività esecutiva diretta a privarlo definitivamente del bene destinato a sua abitazione principale; con la conseguenza che, all'interno della sequenza di atti e provvedimenti preordinata alla soddisfazione, attraverso l'espropriazione forzata dell'immobile pignorato, dei creditori esecutivamente legittimati, devono in linea generale considerarsi sospese, per il tempo indicato dalla legge, tutte le attività facenti capo agli Organi della procedura (G.E. e Ausiliari) funzionali a realizzare l'effetto espropriativo, ossia tutte quelle che precedono la definitività del trasferimento dell'immobile che sia utilizzato dal debitore quale abitazione principale;

si osserva:

I.- I limiti temporali e i meccanismi procedurali di attuazione della sospensione e di riattivazione del processo esecutivo sospeso.

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.

In particolare, ferma restando la facoltà dell'esecutato di presentare istanza di sospensione ai sensi della norma in oggetto, spetta comunque 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, 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" (come da modello allegato) e depositare nel fascicolo telematico dell'esecuzione immobiliare.

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 e non è rinunciabile, né disponibile, neppure per accordo delle parti.

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:

- 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.

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.

II.- Il profilo soggettivo della sospensione.

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 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 convivente dell'immobile pignorato pro quota.

III.- Il 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, 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, salvo che vengano ravvisate ragioni di opportunità tali da indurre alla sospensione complessiva fino al 31.10.2020 delle sole vendite già in atto e sospese a far data dal 9.3.2020.

La sospensione ha ad oggetto qualunque attività o adempimento (di udienza o extra udienza) del processo esecutivo iniziato con il pignoramento dell'abitazione principale del debitore fino al decreto di trasferimento di tale immobile.

Sono inclusi nella sospensione ex art. 54 ter tutti gli adempimenti e le attività aventi contenuto esecutivo ovvero funzionali all'espropriazione forzata, 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); l'emissione del decreto di trasferimento;

- la liberazione dell'immobile ordinata dal G.E.

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;

- la presentazione da parte degli Ausiliari delle istanze di liquidazione delle competenze maturate prima dell'inizio della sospensione nonché i relativi provvedimenti del GE;

- 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, laddove sia divenuto definitivo il relativo trasferimento.

- l'adozione dei 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 per cause prodottesi anteriormente, ma anche decidere sulla richiesta di limitazione dei mezzi di espropriazione ex art. 483 cpc, nonché sull'istanza di riduzione del pignoramento ex art 496 cpc;

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 costituente l'abitazione principale del debitore esecutato (incluso il termine per il versamento del saldo prezzo), ciò agli effetti delle conseguenze sanzionatorie conseguenti al loro mancato rispetto.

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.

INDICAZIONI RELATIVE ALLA C.D. FASE 2

Relativamente alle procedure non soggette alla sospensione di cui all'art. 54 ter del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, come convertito nella legge 29 aprile 2020, n.27 i Professionisti delegati sono onerati di riprendere senza indugio le procedure di vendita in cui le aste siano state sospese a causa dell'emergenza sanitaria, garantendo il periodo minimo di pubblicità obbligatoria, o di procedere ex novo nell'ipotesi in cui non si sia ancora fatto luogo ad alcuna asta. Si prescrive il rispetto della legislazione nazionale in tema di sicurezza della salute in ogni fase della vendita delegata.

Per non gravare eccessivamente la Cancelleria di un'eccessiva mole di adempimenti, la si solleva dall'onere di inserire il presente provvedimento in ogni singolo fascicolo, adempimento che si intende sostituito dalla pubblicazione del provvedimento con le modalità di seguito indicate.

Manda alla Cancelleria per l'affissione in cancelleria del presente provvedimento e la pubblicazione sul sito del Tribunale, nonché per la comunicazione via PEC ai Consigli degli ordini degli avvocati, dei commercialisti, al Consiglio del notariato, nonché agli ordini degli ingegneri, degli architetti e geometri.

Agrigento, 18.5.2020

I Giudici delle Esecuzioni

Federica Bonsangue

Rossana Musumeci

Beatrice Ragusa

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

TRIBUNALE CIVILE DI AGRIGENTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. n. _____ / _____ RGE

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

L'Esperto / Il Professionista delegato / Il Custode _____

nominato nella procedura esecutiva sopra indicata;

letta la nota del 18 maggio 2020 emesso da questo Tribunale, 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.

Agrigento, _____

L'Esperto / Il Professionista delegato / Il Custode

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, se tale decreto sia o meno divenuto definitivo e se l'immobile trasferito sia stato o meno liberato; la distribuzione; altro (con l'indicazione dell'adempimento specifico).