



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Prima Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Disposizioni interpretative ed operative sull'art. 54 ter decreto legge n. 18/2020 come convertito in legge n. 27/2020 – sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa

Il Giudice coordinatore

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”***;

ritenuta la necessità di fornire precise indicazioni ermeneutiche al fine di una corretta applicazione della predetta norma che tenga conto della *ratio* dalla stessa espressa (da individuarsi nella volontà di arrestare ogni attività esecutiva volta a privare definitivamente il debitore del bene destinato alla sua abitazione principale, e ciò nell'ottica di non aggravarne la posizione quale soggetto debole in un contesto economico-sociale già fortemente depresso) in relazione alla efficienza ed efficacia della procedura esecutiva ed alla tutela di quegli interessi che nello stesso impianto legislativo sono considerati preminenti;

osserva

1. Presupposti applicativi: la nozione di abitazione principale

Per abitazione principale si intende quella nella quale il debitore-persona fisica dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Non rileva la situazione abitativa di soggetti diversi dall'esecutato, ancorchè legati da rapporti di parentela o di coniugio.

In ragione del valore presuntivo delle risultanze anagrafiche, il requisito dell'abitazione principale andrà ritenuto esistente in tutte quelle ipotesi in cui l'immobile sia destinato effettivamente e stabilmente ad abitazione del debitore (circostanza rilevabile dal custode sulla base degli accessi periodici compiuti nel corso della procedura) ancorchè questi non vi risieda anagraficamente.

La situazione abitativa del debitore deve essere attuale (la sospensione pertanto non riguarderà l'espropriazione di immobili liberi o già liberati nel corso della procedura) ed esistente sin dalla data di notifica del pignoramento (arg. ex art. 2913 e ss. c.c.). Non assume dunque rilievo la destinazione ad abitazione principale sopravvenuta rispetto alla notifica del pignoramento.

I medesimi criteri interpretativi trovano applicazione nei confronti del terzo proprietario esecutato e del debitore esecutato convivente dell'immobile pignorato pro quota.

2. Ambito di applicazione

Il riferimento contenuto nel testo della norma alla "procedura esecutiva" presuppone che questa sia già stata instaurata, il che accade come è noto con la notifica del pignoramento (cfr. art. 491 c.p.c.).

La disposizione pertanto non inibisce l'avvio di nuove azioni esecutive sul patrimonio immobiliare del debitore, ma prevede la sospensione per sei mesi – dal 30 aprile al 30 ottobre 2020 – delle procedure esecutive immobiliari già pendenti che abbiano ad oggetto l'abitazione principale del debitore.

Ove siano pignorati anche beni diversi dall'abitazione principale del debitore che siano suscettibili di essere autonomamente venduti o che siano 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 di cui all'art. 54 ter non si cumula con l'eventuale sospensione in atto per diversa causa, né con il periodo di sospensione feriale dei termini processuali.

Tuttavia, laddove la sospensione per altra causa venga meno anteriormente al 30 ottobre 2020, si attiva automaticamente sino a tale data la sospensione ex art. 54 ter.

La sospensione si estende anche al collegato giudizio di divisione endoesecutiva ove sia stata disposta la vendita dell'intero bene costituente abitazione principale del debitore dividente.

3. Attività sospese

Non tutti gli atti dell'espropriazione immobiliare sono colpiti dalla sospensione in parola. Valorizzando la ratio della previsione come sopra individuata, deve ritenersi che la sospensione riguardi tutte le attività funzionali alla liquidazione del bene pignorato e pertanto essa osta sicuramente alla prosecuzione dell'attività di stima, alla celebrazione delle udienze di cui agli artt. 569 e 600 c.p.c., all'emissione dell'ordinanza di vendita, allo svolgimento delle visite da parte degli interessati all'acquisto, alla celebrazione dell'esperimento di vendita già fissato (che dovrà essere quindi revocato) e alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita.

Devono invece ritenersi consentite tutte le attività di conservazione, gestione e riscossione di eventuali rendite.

E' inoltre senz'altro esclusa dalla sospensione la fase distributiva (formazione, approvazione ed attuazione del progetto di distribuzione del ricavato dalla vendita dell'immobile pignorato). E' evidente infatti che allorchè l'immobile pignorato sia stato trasferito ad altro proprietario per effetto della vendita coattiva, il procedimento non ha più ad oggetto l'abitazione principale del debitore, bensì il denaro versato dall'aggiudicatario. Il debitore in tal caso non ricaverebbe alcun vantaggio dalla sospensione a fronte dell'inevitabile pregiudizio subito dai creditori in ragione del differimento dei tempi del riparto.

Deve infine ritenersi consentita l'emissione del decreto di trasferimento (per le aggiudicazioni intervenute in data anteriore al 9 marzo 2020). Pur trattandosi dell'atto finale della liquidazione giudiziale, in tal caso assume rilievo preminente la tutela dell'aggiudicatario che costituisce principio generale dell'ordinamento, come si ricava chiaramente dalla previsione dell'art. 187 bis disp. att. c.p.c. che rende insensibile il diritto

dell'aggiudicatario persino alle vicende del titolo esecutivo e della procedura.

La sospensione della procedura comporta anche la sospensione dei termini per il compimento dei relativi atti.

Pertanto, 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, e quindi a titolo esemplificativo i termini per il deposito della perizia di stima, dell'istanza di vendita, della documentazione ipocatastale, nonché i termini per il versamento delle rate di conversione e del saldo prezzo.

Naturalmente non è inibito il versamento delle rate di conversione e del saldo prezzo, così come non è inibito al creditore procedente di porre in essere gli adempimenti di cui è onerato (fermo restando che non potrà ovviamente darsi corso alla fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.), né ad altri creditori di spiegare intervento nella procedura esecutiva sospesa.

4. Il provvedimento di sospensione

La temporanea sospensione del processo esecutivo è disposta direttamente dalla legge e il provvedimento del giudice dell'esecuzione sarà meramente ricognitivo dell'esistenza dei relativi presupposti, in analogia alla sospensione esterna di cui all'art. 623 c.p.c..

Quanto alle modalità di emersione della circostanza da cui deriva l'arresto temporaneo dell'attività esecutiva, 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 quale il certificato di residenza) 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*.

In particolare gli Ausiliari dovranno arrestare le proprie attività laddove emerga, sulla base di quanto verificato, che l'immobile pignorato

rappresenti la dimora abituale del debitore e segnalare l'avvenuto arresto al G.E. ai fini del successivo provvedimento ricognitivo da parte di quest'ultimo. La segnalazione dovrà avvenire con apposita relazione, da intitolare "Sospensione ex art. 54 ter d.l. n. 18/2020 conv. in legge 27/2020" (come da modello allegato) e da depositare nel fascicolo telematico entro dieci giorni dalla comunicazione della presente circolare.

Resta fermo che nei casi dubbi gli Ausiliari dovranno comunque investire il G.E. al fine di provocarne i necessari accertamenti.

Non sono necessarie né istanze di parte o segnalazioni degli Ausiliari, né prese d'atto 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.

5.La prosecuzione del processo esecutivo in tutto o in parte sospeso

L'attività esecutiva riprenderà alla scadenza del periodo legale di sospensione senza necessità di una formale riassunzione da parte del creditore. Il giudice dell'esecuzione con il provvedimento con cui dichiara la sospensione avrà cura di disporre in merito alla ripresa dell'attività esecutiva, per es. fissando la nuova udienza di comparizione delle parti per una data successiva al 30 ottobre 2020 laddove nel periodo di sospensione *ex lege* sia già fissata dinanzi a sé udienza, ovvero disponendo che l'attività esecutiva extra udienza in corso alla data del 30 aprile 2020 (stima, conversione del pignoramento, vendita) riprenda a partire dalla cessazione della sospensione *ex lege*, ossia dal 31 ottobre 2020.

Non sono necessarie disposizioni sulla riattivazione del processo esecutivo quando nella procedura sospesa risulti già fissata udienza in data successiva al 30 ottobre 2020.

Manda alla cancelleria per la pubblicazione sul sito del Tribunale nonché per la comunicazione a mezzo pec a:

Ordine degli Avvocati di Reggio Calabria;

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Reggio Calabria;

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria;

Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria;

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Reggio Calabria;

Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Agronomi Forestali della Provincia di Reggio Calabria;

Edicom s.r.l.;

Asta Legale.net s.p.a..

Reggio Calabria, 11 maggio 2020

Il Giudice coordinatore
dr.ssa Tiziana Drago