



TRIBUNALE DI TIVOLI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Tivoli, 30 ottobre 2020

Oggetto: Esecuzioni immobiliari - Linee guida per lo svolgimento delle attività degli ausiliari a fronte della sospensione ex art. 54-ter D.L. n. 18/2020, prorogata con D.L. n. 137/2020.

Visto l'art. 54-ter del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, nella legge 24 aprile 2020, n. 27, a norma del quale *"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"*;

Visto l'art. 4 del decreto legge 28 ottobre 2020, n. 137, con il quale si è disposto che *"1. All'art. 54-ter, comma 1, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, le parole "per la durata di sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto" sono sostituite dalle seguenti "fino al 31 dicembre 2020"*;

SI DISPONE

che mantengano validità le indicazioni operative di carattere generale per orientare l'operato degli ausiliari nominati, dettate in seguito alla entrata in vigore dell'art. 54-ter del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, nella legge 24 aprile 2020, n. 27, così come qui di seguito aggiornate:

SI DISPONE QUANTO SEGUE

1. Presupposti di applicazione della sospensione ex lege

L'art. 54-ter cit. delinea un'ipotesi di sospensione ex lege delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore. La sospensione ha

inizio il 30/4/2020 (data di entrata in vigore della legge di conversione) e termina il 31/12/2020.

Ai fini della definizione di abitazione principale occorre fare riferimento al disposto di cui all'art.13 decreto-legge n. 201/2011, 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".

L'esecutato, dunque, deve essere una persona fisica e l'immobile pignorato non deve risultare destinato ad attività commerciale

Gli indici presuntivi da cui inferire la destinazione dell'immobile pignorato ad "abitazione principale del debitore" sono essenzialmente due:

- a) il certificato anagrafico ex art. 33 D.P.R. 30/5/1989, n. 223 concernente la residenza della parte eseguita al momento dell'entrata in vigore della legge di conversione (ossia il 30 aprile 2020);
- b) lo stato di occupazione riscontrato dagli ausiliari in sede di accesso al compendio (operazioni di stima; verbali di sopralluogo eseguiti ecc.).

Si precisa che assume rilievo la situazione abitativa del debitore (o del terzo proprietario esegutato, secondo un'interpretazione costituzionalmente orientata della norma) al momento dell'entrata in vigore della legge di conversione n. 27/2020, anche se sopravvenuta rispetto alla notifica del pignoramento, mentre non rileva lo spostamento della residenza presso l'immobile pignorato successivamente all'entrata in vigore.

2. COMPITI DEGLI AUSILIARI.

La prevista sospensione discende direttamente dalla legge e non dipende, pertanto, da un provvedimento espresso del G.E. che, eventualmente, può limitarsi a darne atto secondo la previsione dell'art. 623 c.p.c., qualora venga investito di apposita istanza delle parti o degli ausiliari.

Ferma restando la facoltà dell'esecutato di presentare istanza di sospensione, si rende necessario demandare agli ausiliari nominati (l'esperto stimatore il custode/delegato) il compito di segnalare la verosimile sussistenza dei presupposti richiesti dalla norma de qua.

A tal riguardo, il custode, soltanto laddove riscontri una situazione abitativa rilevante ai fini della fattispecie in esame - alla stregua dei suddetti indici presuntivi ed in ogni caso previa acquisizione di certificazione anagrafica di residenza se non ancora versata nel fascicolo - avrà cura di depositare telematicamente, entro il termine del

15/11/2020, una sintetica relazione circa lo stato di occupazione dell'immobile mediante apposita nota da denominare "Sospensione ex art. 54-ter d.l. n. 18/2020".

Ove risulti già disposta la sospensione ex art. 54-ter cit., sarà cura del custode segnalare tale circostanza con apposita nota da denominare "Proroga sospensione ex art. 54-ter d.l. n. 18/2020", al fine di consentire al Giudice l'emanazione del provvedimento di presa d'atto della proroga e di eventuale differimento dell'udienza fissata.

Con la richiesta segnalazione si avrà cura, in particolare, di indicare:

- a) l'immobile pignorato verosimilmente costituente abitazione principale del debitore (o del terzo proprietario esecutato), producendo in allegato il certificato di residenza;
- b) l'eventuale presenza di altri immobili oggetto di esecuzione;
- c) la fase in cui pende la procedura, specificando quali siano le attività in corso (fase preliminare all'udienza ex art. 569 c.p.c.; ordinanza di delega alla vendita già emessa; esperimento di vendita già fissato ecc.)

In via prudenziale, si invitano comunque gli ausiliari, riscontrata verosimilmente la "circostanza abitativa", ad astenersi dalla prosecuzione delle attività soggette a sospensione anche prima del provvedimento del G.E., considerato che l'effetto sospensivo discende direttamente dalla legge.

Sono incluse nella sospensione ex art. 54-ter tutte le attività propedeutiche alla vendita forzata, quali:

- a) stima del compendio;
- b) accessi per sopralluoghi e visite dei potenziali offerenti. Restano salvi eventuali sopralluoghi in ipotesi urgenti previa segnalazione e autorizzazione del G.E.;
- c) adempimento delle formalità pubblicitarie;
- d) in generale, ogni altro incumbente propedeutico all'esperimento di vendita.

Gli ausiliari, pertanto, dovranno riprendere le attività in data posteriore alla cessazione del periodo di sospensione, vale a dire dopo il 31/12/2020.

Si rende opportuno ribadire che, nel periodo di sospensione, gli adempimenti pubblicitari eventualmente espletati devono intendersi senza effetto: le relative pubblicazioni potranno validamente eseguirsi a far data dal 2/1/2021.

Sono incluse nella sospensione ex art. 54-ter tutte le attività relative all'assegnazione e alla vendita, sicchè in tale periodo:

- a) **non potranno tenersi gli esperimenti d'asta.**
- b) **non potrà essere emesso il decreto di trasferimento, se al momento dell'entrata in vigore della legge de qua l'immobile risultava adibito ad abitazione principale del debitore** (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 decreto di trasferimento);
- c) **deve conseguentemente ritenersi sospeso il termine per il versamento del saldo prezzo fino al 31/12/2020;**
- d) **non potranno essere eseguite le operazioni di liberazione, neanche se in applicazione di un ordine di liberazione emesso in precedenza, salvo che le stesse, previa autorizzazione del G.E. in tal senso, siano funzionali alla conservazione dell'immobile in relazione soprattutto ad eventuali violazioni da parte del debitore, puntualmente segnalate da parte del custode.**

La fase distributiva deve ritenersi esclusa dalla sospensione di cui all'art. 54 ter giacché, trasferito l'immobile all'aggiudicatario, l'oggetto della procedura esecutiva si concentra sul ricavato della vendita e, quindi, la procedura esecutiva deve proseguire.

In costanza di sospensione sarà comunque possibile:

- a) **compiere attività conservativa e di gestione del cespite pignorato a cura del custode; 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 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)".

Si dispone la trasmissione del presente provvedimento alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari per l'inserimento all'interno dei fascicoli relativi alle singole procedure e per la comunicazione alle parti e agli ausiliari.

Si dispone, altresì, la comunicazione alla Segreteria di Presidenza per la comunicazione agli ordini professionali e per la pubblicazione sul sito del Tribunale.

Tivoli, 30 ottobre 2020

Il coordinatore del settore esecuzioni immobiliari

Francesca Coccoli

