



TRIBUNALE DI MASSA  
SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI

14 maggio 2020

**Ai Signori Custodi e Professionisti delegati**

**Alle società gestori delle vendite telematiche:**  
- EDICOM SRL-

**Agli ordini professionali:**

- Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Massa-Carrara
- Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Massa-Carrara
- Ordine degli ingegneri di Massa-Carrara
- Ordine degli architetti di Massa-Carrara
- Collegio dei geometri di Massa-Carrara

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 e aggiornamento delle linee guida del 10 marzo 2020 con oggetto “Misure urgenti per la prevenzione della diffusione del COVID – 19 nel settore delle esecuzioni immobiliari” e successive integrazioni.**

Il Giudice dell'esecuzione

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 indicazioni operative e criteri interpretativi uniformi volti a semplificare e agevolare l'applicazione della su citata disposizione legislativa;

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 impliciti, 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;

## OSSERVA

### 1. 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 esecutato ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente.

A tale scopo si precisa che assume rilievo la situazione abitativa del debitore al momento dell'entrata in vigore della legge (30.04.2020).

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.

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

- i) 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);
  
- ii) **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 **anche se i debitori non sono in obbligo di versare le rate di conversione che scadono nel periodo dal 30 aprile al 31 ottobre 2020; il pagamento sarà tuttavia consentito, non sarà dunque dichiarata la decadenza dalla conversione per mancato pagamento delle rate in scadenza fino al 31 ottobre 2020 e l'adozione dei consequenziali 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 compimento delle attività relative al trasferimento del bene (es. predisposizione della bozza di decreto di trasferimento; emissione del decreto; cancellazione della formalità; ecc.);
- il versamento del saldo prezzo;
- la formazione, l'approvazione e l'attuazione del progetto di distribuzione del ricavato della vendita dell'immobile pignorato (secondo le modalità di cui al punto B del provvedimento del 14.04.2020 del g.e.);

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 e al certificato di residenza storico, 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 i); inoltre, **solo qualora sia fissata prima della detta data l'udienza *ex artt. 569 e 600 c.p.c.* il custode giudiziario dovrà fornire al G.E. gli elementi di prova idonei (come sopra) a supportare la sospensione *ex art. 54 ter* onde consentire al giudice di emettere i conseguenti provvedimenti di rinvio delle udienze.**

8

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.**

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);

**PROCEDURE ESCLUSE DALL'APPLICAZIONE DELLA SOSPENSIONE DI CUI ALL'ART. 54 TER**

Dovranno invece proseguire le operazioni, in caso di immobile destinato ad uso diverso dall'abitazione, ovvero quando risulti, o sia in ogni caso evidente, che l'immobile pignorato non è destinato ad abitazione principale del debitore.

I Delegati dovranno depositare istanza al g.e. nei casi dubbi (segnalando l'urgenza per una più rapida individuazione dell'atto da parte della cancelleria), al fine di ricevere istruzioni al riguardo.

In aggiornamento delle linee guida del 10 marzo 2020 con oggetto "Misure urgenti per la prevenzione della diffusione del COVID – 19 nel settore delle esecuzioni immobiliari" e successive integrazioni del 19.03.2020 e del 14.04.2020);

### **DISPONE**

considerato che la ripresa delle attività di vendita può avvenire solo nel momento in cui la graduale attenuazione delle limitazioni alla libertà di circolazione delle persone consentirà di assicurare la visita agli immobili ed il naturale ripristino dei presupposti di concorrenzialità della vendita forzata, resta ferma la revoca degli esperimenti di vendita fissati fino al 30 giugno. I professionisti delegati provvederanno a fissare gli esperimenti di vendita dopo la suddetta data del 30.06.2020 (come da punto A del provvedimento del 14.04.2020);

la cessazione delle misure di sospensione di cui ai punti C-D-E-F di cui al provvedimento del 10.03.2020.

La fase distributiva è già regolamentata al punto B del provvedimento del 14.04.2020;

### **DISPOSIZIONI IN MERITO ALL'ORDINE DI LIBERAZIONE**

Liberazione degli immobili – art. 54-ter, e 103, sesto comma, d.l. n. 18/2020 conv. con mod. nella l. n. 27/2020.

I provvedimenti di sgombero dovranno essere eseguiti:

- solo dopo il 31 ottobre 2020 se l'immobile è abitazione principale del debitore;
- solo dopo il 1° settembre 2020 negli altri casi;

Si ribadisce quindi che nel frattempo potrà essere emesso il decreto di trasferimento, ma non si potrà provvedere allo sgombero dell'immobile, salvo rilascio spontaneo.

I Custodi e i Delegati dovranno segnalare al g.e. le situazioni di seguito elencate: i) pericolo di danni a persone o a cose derivanti dal cespite pignorato, di cui si abbia contezza o notizia verosimile (anche attraverso denunce, istanze di condomini, verbali dell'autorità giudiziaria); ii) verosimile attività di danneggiamento alla consistenza materiale del cespite ad opera degli occupanti. In tali casi il delegato dovrà segnalare l'urgenza al Giudice dell'esecuzione utilizzando l'apposito avviso previsto nel redattore (campanella).

Il presente provvedimento deve intendersi emesso in ciascuna delle procedure pendenti innanzi al Tribunale di Massa e sarà allegato in copia alla prossima relazione periodica del custode e del professionista delegato.

**Il giudice dell'esecuzione**

Alice Serra

