



TRIBUNALE DI PORDENONE

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.**

I GIUDICI DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

sentito il **Presidente del Tribunale** che ha espresso condivisione alla soluzione proposta,

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, in vista della conclusione del periodo di sospensione delle udienze e dei termini previsto dall'art. 83, commi 1 e 2, d.l. n.18/2020, convertito nella l. n.27/2020, impartire immediate indicazioni operative e criteri interpretativi uniformi volti a semplificare e agevolare l'applicazione della su citata disposizione legislativa;

OSSERVANO

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, **ai Custodi giudiziari e ai Professionisti delegati**, 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" e depositare nel fascicolo telematico dell'esecuzione immobiliare;

i custodi già nominati, nell'ambito delle procedure pendenti alla data di entrata in vigore della legge, provvederanno a depositare, solo ove riscontrino dagli atti una situazione abitativa rilevante in base alla disciplina suddetta, una sintetica relazione circa lo stato attuale di occupazione dell'immobile, **entro 15 giorni dalla comunicazione della presente circolare**. A tale scopo si precisa che assume rilievo la situazione abitativa del debitore al momento dell'entrata in vigore della legge, anche se sopravvenuta rispetto alla notifica del pignoramento. Si precisa che ai fini della definizione di abitazione principale si farà riferimento al disposto di cui all'art.13 dl 201/11 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"*;

ai professionisti delegati spetterà in ogni caso 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 cui all'art. 54 *ter* L. cit., ove riscontrassero una situazione abitativa come quella prevista dall'art. 54 *ter*, dovranno sottoporre la questione al GE arrestando nelle more la propria attività; negli altri casi, dovranno continuare nelle proprie attività per cui hanno ricevuto l'incarico;

per le procedure in cui non vi sia ancora il custode, lo stesso provvederà a quanto sopra non appena il giudice provvederà alla sua nomina;

gli ausiliari, nell'adempire all'onere informativo di cui ai precedenti punti avranno cura di trarre elementi conoscitivi dalla documentazione in atti (*in primis* certificato di residenza anagrafica; quindi stato di stabile occupazione riscontrato in sede di operazioni di stima, verbali dei sopralluoghi

eseguiti) e segnaleranno, in particolare: 1) i soggetti occupanti nonché il loro nominativo (debitore e/o nucleo familiare di questi o solo suoi familiari) 2) epoca a cui risale l'attuale stato occupativo dell'immobile; 3) fonte conoscitiva delle informazioni fornite;

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;

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, salvo le aggiudicazioni già avvenute alla data del 30 aprile 2020 in virtù dell'art. 187 *bis* disp. Att. c.p.c.;

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; 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, salvo che non via sia stata **aggiudicazione prima del 30 aprile 2020**); la liberazione dell'immobile ordinata dal G.E.;

sono, invece, 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; la predisposizione della bozza di decreto di trasferimento nell'ipotesi di aggiudicazione avvenuta prima del 30 aprile 2020; 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; provvedere sulla richiesta di conversione del pignoramento, in particolare, non potrà essere inibito al

debitore di continuare o portare a termine il sub-procedimento di conversione già instaurato, né di proporre istanza di conversione, con l'adozione dei consequenziali provvedimenti;

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;

le procedure esecutive sospese ai sensi dell'art. 54 *ter* l. n. 27/2020 riprenderanno il loro corso allo scadere del termine di sei mesi dall'entrata in vigore della predetta legge (30 aprile 2020). Nel caso di procedure esecutive in cui sia stata già emessa l'ordinanza di delega i professionisti provvederanno a fissare nuovi esperimenti di vendita debitamente preceduti dalla notifica dell'avviso di vendita e l'espletamento dei prescritti adempimenti pubblicitari, il tutto a partire da data posteriore al 30 ottobre 2020. Per le procedure non ancora delegate il giudice dell'esecuzione, contestualmente al provvedimento di sospensione *ex lege*, provvederà, in base all'organizzazione del proprio ruolo, a fissare udienza in data successiva al periodo di sospensione *ex lege*.

Si dispone a cura della Segreteria l'inserimento del presente provvedimento nel sito del Tribunale, e la comunicazione a mezzo PEC al Presidente dell'Associazione Notarile per le Espropriazione e al Presidente dell'Associazione Forense Vendite Giudiziarie di Pordenone per l'inoltro ai propri iscritti.

Pordenone, 12 maggio '20.

I Giudici delle Esecuzioni

dott.ssa Roberta Bolzoni

dott. Francesco Tonon

