



TRIBUNALE DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Prot 1679/0/2020

Tivoli, 19 maggio 2020

Ai Signori Custodi e Professionisti delegati

Alle società gestori delle vendite telematiche:

- Astegiudiziarie Inlinea s.p.a.
- Zucchetti Software Giuridico s.r.l.

Agli ordini professionali:

- Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Tivoli
- Consiglio Notarile competente per territorio
- Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Tivoli

All'Istituto Vendite Giudiziarie di Roma

Alla Banca di Credito Cooperativo di Roma

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

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"*;

rilevato che la menzionata legge di conversione è entrata in vigore in data 30 aprile 2020 (cfr. art. 1 co.4 della legge di conversione);

rilevata l'opportunità di fornire indicazioni operative di carattere generale per orientare l'operato degli ausiliari nominati a fronte della novella normativa;

per questi motivi

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 30/10/2020.

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 diversa dall'uso abitativo (es. uso deposito, commerciale etc.)

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 esecutata 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.), ovvero desumibili dagli atti del procedimento (es. notifiche).

Si precisa che assume rilievo la situazione abitativa del solo debitore (o del terzo proprietario esecutato, secondo un'interpretazione costituzionalmente orientata della norma) non anche dei familiari dello stesso, 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.

Si precisa, altresì, che laddove la parte esecutata sia una persona giuridica, indipendente da chi occupa l'immobile (soci, amministratore etc.), la sospensione di qua non potrà operare.

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 30.5.2020, 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*".

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 non soggetti a questa sospensione;
- 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 e immissione in possesso;
- b) accessi per sopralluoghi e visite dei potenziali offerenti. Restano salvi eventuali sopralluoghi in ipotesi urgenti previa segnalazione e autorizzazione del G.E.;
- c) emissione degli avvisi di vendita e adempimento delle formalità pubblicitarie;
- d) in generale, ogni altro incombenza propedeutico all'esperimento di vendita.

Gli ausiliari, pertanto, dovranno riprendere le attività loro demandate in data posteriore alla cessazione del periodo di sospensione, vale a dire dopo il 30/10/2020 senza necessità di autorizzazione del GE.

Si rende opportuno ribadire che, nel periodo di sospensione, gli avvisi di vendita già emessi e gli adempimenti pubblicitari eventualmente espletati devono intendersi revocati e senza effetto. Dal 31 ottobre 2020 potranno essere riemessi gli avvisi di vendita relativi agli immobili oggetto di sospensione, senza necessità di autorizzazione del GE.

Per gli altri immobili, tenuto conto dei termini e della prossima sospensione feriale, si potranno emettere gli avvisi di vendita a far data dal 15 giugno 2020 per i primi esperimenti e dal 15 luglio 2020 per gli esperimenti successivi, come già statuito dai GE.

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 30/10/2020; nel caso in cui l'aggiudicatario abbia comunque provveduto al versamento del saldo prezzo nel periodo di sospensione il delegato farà relazione al Giudice e provvederà al deposito del decreto di trasferimento a far data dal 31.10.2020, aggiornando le visure ipocatastali sul cespite;
- 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.

3. Fase distributiva e altre attività escluse dalla sospensione

La fase distributiva deve ritenersi esclusa dalla sospensione di cui all'art. 54 ter giacchè, 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), a compiere atti conservativi e ogni atto o accesso motivato da urgenza da rappresentare al GE;**
- b) **procedere alla nomina dell'esperto e alla fissazione dell'udienza, in data successiva al 31.10.2020, per la comparizione delle parti e dei creditori ex art. 569 c.p.c.;**
- c) **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; tuttavia, i termini per il versamento dei ratei devono ritenersi soggetti a sospensione.**

Nel periodo di sospensione:

- a) **non è impedita l'introduzione di nuove procedure esecutive riguardanti le abitazioni principali, e quindi la notifica e la trascrizione di nuovi pignoramenti riguardanti le stesse;**
- b) **agli altri creditori non è precluso il deposito di atti di intervento nella procedura esecutiva sospesa;**
- c) **il creditore potrà - pur non essendo a ciò tenuto - porre in essere gli adempimenti di cui è di regola onerato (quali il deposito dell'istanza di vendita, della documentazione ipocatastale e delle relative integrazioni).**

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

Il Coordinatore del settore Esecuzioni immobiliari e mobiliari
Francesca Coccoli