



TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA
III SEZIONE CIVILE

Agli Ordini Professionali:

- Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Foggia
- Consiglio Notarile dei distretti riuniti di Foggia e Lucera
- Consiglio dell'Ordine dei Commercialisti ed Esperti Contabili di Foggia
 - Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri
 - Consiglio dell'Ordine degli Architetti
 - Consiglio dell'Ordine dei Geometri
 - Consiglio dell'Ordine degli Agronomi

All'Istituto Vendite Giudiziarie:

Oggetto: criteri interpretativi e indicazioni operative in relazione alla sospensione delle procedure esecutive, ai sensi dell'art. 54 ter del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, come convertito nella legge 29 aprile 2020, n.27

letto il testo della LEGGE 24 aprile 2020, n. 27 – pubblicata in gazzetta Ufficiale in data 29.04.2020 - di Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, “*recante misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19*”, con cui è stato introdotto l'art. 54ter, il quale così recita: “ *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*”;

preso atto dell'entrata in vigore della stessa in data 30 aprile 2020 (in base all'art. 1 c.4 della Legge in questione);

rilevata l'opportunità di fornire indicazioni operative per la gestione delle procedure esecutive pendenti nel periodo di vigore della normativa e criteri interpretativi uniformi finalizzati a semplificare e agevolare l'applicazione della su citata disposizione legislativa;

ritenuto che - in ragione della formulazione testuale della disposizione in parola e dell'ampiezza del suo contenuto, il quale si presta a diverse opzioni ermeneutiche anche in considerazione delle varie fasi che caratterizzano il procedimento esecutivo - occorra considerare quale criterio di interpretazione della norma la *ratio* ad essa sottesa che è quella di sospendere, a tutela del debitore, ogni attività finalizzata a sottrarlo della abitazione principale;

considerato pertanto che sia opportuno a questo fine una concisa indagine sui presupposti applicativi della norma e delle fasi processuali a cui la stessa sia applicabile, al fine di consentirne una corretta applicazione anche in relazione alla *ratio* dalla stessa espressa e all'efficienza della procedura esecutiva, qual processo che deve rispondere al canone della sua ragionevole durata;

ritenuto pertanto che delle linee di intervento concordate siano altresì idonee ad indirizzare l'attività degli ausiliari al fine di poter coadiuvare con efficacia il GE ed al contempo al fine di dare corpo ad un flusso dispositivo ed attuativo senza soluzione di continuità;

COMUNICANO

le seguenti modalità operative e direttive agli ausiliari:

1. Operatività e limite temporale dell'art. 54 Ter d.l. 18/2020

L'art.54-ter cit. delinea una ipotesi di sospensione *ex lege* delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore dalla data di entrata in vigore (30 aprile 2020) fino al 30 ottobre 2020¹.

Si tratta di sospensione disposta direttamente dalla legge rientrando nel paradigma di cui all'art. 623 c.p.c. e pertanto essa non dipende da un provvedimento espresso del G.E., che, se del caso, può limitarsi a darne atto, per il caso in cui venga investito da 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 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) che l'esecuzione ha ad oggetto,

¹ Si segnala che 54-*quater*, comma 2, d.l. n. 18/2020 (inserito in sede di conversione) prevede una ulteriore ipotesi di sospensione con riguardo ai processi esecutivi fondati su mutui concessi in favore di vittime dell'usura.

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 relazione.

Per le procedure in cui non siano stati ancora designati ausiliari, gli stessi provvederanno a quanto sopra non appena riceveranno l'incarico e salvo che il periodo di sospensione a tale data non sia cessato.

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 allorché 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.

Ove la procedura esecutiva sia sospesa per causa diversa e detta causa di sospensione venga meno anteriormente al 30 ottobre 2020, opererà automaticamente fino a tale ultima data la sospensione ex art. 54 ter sempre che ne ricorrano i relativi presupposti.

2. Ambito oggettivo e soggettivo della sospensione

La sospensione ex art. 54 ter D.L. 18/2020 concerne le procedure esecutive in cui l'immobile staggito costituisca abitazione principale del debitore esecutato (da solo o con suoi congiunti), alla data del 30 aprile 2020.

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.

La sospensione dell'esecuzione ex art. 54 ter riguarda le procedure in cui il compendio pignorato sia costituito dall'abitazione principale del debitore, ovvero l'immobile avente destinazione stabile, effettiva e durevole a dimora abituale del medesimo².

La sospensione ex art. 54 ter non trova applicazione nel caso in cui l'immobile al momento della entrata in vigore dell'art. 54 ter costituisca la dimora principale non del debitore esecutato, ma esclusivamente di persone diverse dallo stesso, ancorché a questi legate da rapporti di parentela o di coniugio.

I medesimi criteri interpretativi di ordine soggettivo trovano applicazione al terzo proprietario esecutato e al debitore esecutato convivente dell'immobile pignorato pro quota

Nel caso siano pignorati anche beni diversi dall'abitazione principale del debitore l'esecuzione resta sospesa relativamente al solo immobile costituente l'abitazione principale del debitore e prosegue per gli altri beni (salvo che gli immobili non siano

² Vd. l'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"

costituiti in unico lotto in quanto in tal caso la sospensione si estenderà anche agli altri beni, ferma restando la possibilità per il giudice di disporre una diversa suddivisione in lotti, al fine di consentire la prosecuzione della procedura per i beni per i quali non ricorrano i presupposti di cui all'art. 54 D.L. 18/2020 e sempre che ve ne siano le condizioni).

La sospensione ha ad oggetto qualunque attività o adempimento (di udienza o extra udienza) del processo esecutivo fino al decreto di trasferimento e che sia funzionale alla liquidazione del bene.

In particolare ed a mero titolo esemplificativo, sono da ritenersi senz'altro sospese le attività di liquidazione del bene (e quelle ad esse connesse), nonché quelle di liberazione del cespite ed in particolare, devono intendersi sospese:

- a) le attività implicanti la prosecuzione del processo esecutivo e in particolare quelle strumentali alla vendita del cespite da compiersi dopo l'entrata in vigore della norma e quindi:
 - la stima;
 - la conversione del pignoramento (salvo che il debitore per sua scelta intenda formulare istanza ex art. 495 c.p.c. o portare a termine il sub-procedimento di conversione già instaurato – v. infra);
 - 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);
- b) le operazioni di liberazione del cespite, salvo che le stesse siano strumentali alla conservazione dell'immobile in relazione soprattutto ad eventuali violazioni da parte del debitore.

Resta fermo che per l'intera durata della sospensione non decorreranno i termini posti per legge o su ordine del giudice a carico delle parti, degli ausiliari e dell'aggiudicatario (compreso il termine per il versamento del saldo prezzo);

Sono 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:

-attività conservative e di gestione del cespite pignorato. In particolare potrà essere designato 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 ed emettere provvedimenti connessi a tale attività. Il custode 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);
- assumere provvedimenti diretti a liberare i beni dal vincolo del pignoramento ovvero ad incidere sul suo oggetto: il GE potrà quindi non solo dichiarare l'estinzione o l'improcedibilità del procedimento esecutivo ma anche decidere sulla richiesta di limitazione dei mezzi di espropriazione ex art. 483 c.p.c., nonché sull'istanza di riduzione del pignoramento ex art. 496 c.p.c.;
 - provvedere sulla richiesta di conversione del pignoramento. In particolare, non potrà essere inibito al debitore di portare a termine il sub-procedimento di conversione già instaurato, né di proporre istanza di conversione, con l'adozione dei consequenziali provvedimenti;
 - provvedere sulle richieste di liquidazione delle competenze degli ausiliari già depositate o a depositarsi;
 - adottare ogni altro provvedimento, anche su istanza, che non sia funzionale alla liquidazione del bene pignorato;
 - 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, laddove sia divenuto definitivo il relativo trasferimento (V. infra).

3. Decreto di trasferimento

L'adozione o meno del decreto di trasferimento presuppone la condizione abitativa di cui all'art. 54 *ter* di talché essa dipende dalla previa verifica di tale circostanza.

Già sulla base di quanto precedentemente osservato deve escludersi il ricorrere delle condizioni per la sospensione *ex lege* in tutti i casi in cui l'immobile non sia attualmente adibito ad abitazione principale del debitore.

Il *discrimen* dunque sta nel verificare se esso – al momento dell'entrata in vigore della legge - sia o meno adibito ad abitazione principale del debitore, per cui: a) se l'immobile è abitato dal debitore il processo esecutivo è sospeso e dunque non sarà possibile emettere il decreto di trasferimento sino al 30 ottobre 2020; b) 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.

4. Progetto di distribuzione

Quanto alla fase distributiva, non opera la sospensione di cui all'art. 54 *ter* in quanto, trasferito l'immobile all'aggiudicatario, l'oggetto della procedura esecutiva si concentra sul ricavato della vendita. Alla luce di ciò, ove emesso il decreto di trasferimento, si procederà secondo le modalità già in uso presso l'ufficio alla celebrazione o fissazione dell'udienza di approvazione del progetto. Nelle ipotesi di versamento del saldo prezzo e di mancata adozione del decreto di trasferimento a causa della sospensione in oggetto, il professionista avrà cura di compiere tutte le attività prodromiche alla predisposizione del progetto da approvarsi tempestivamente al termine della sospensione suddetta.

5. Riattivazione dei procedimenti sospesi ex art. 54 D.L. 18/2020

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*.

A cura della Cancelleria della III Sezione civile si dia comunicazione della presente Circolare agli Ordini Professionali e gli altri Enti indicati in epigrafe, nonché tramite pubblicazione sul sito del Tribunale di Foggia.

Foggia, 15 maggio 2020

I Giudici
Valentina Patti
Michele Palagano
Claudio Caruso