



TRIBUNALE DI RIETI
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Roma/Rieti, 8 maggio 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

Il Giudice dell'esecuzione dott. Gianluca Verico, sentito il Presidente del Tribunale dott. Pierfrancesco de Angelis ex art. 47 O.G.;

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

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".

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.).

Si precisa che assume rilievo la situazione abitativa del debitore (o del terzo proprietario esecutato, 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. Meccanismi procedurali di attuazione della sospensione e relazione (eventuale) del custode

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

Nello specifico, 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*".

Si precisa che, qualora non si riscontri alcuna situazione abitativa rilevante (poiché, ad esempio, l'esecutato non è una persona fisica ovvero l'immobile pignorato risulta destinato ad attività commerciale), il custode non dovrà depositare alcuna relazione e gli ausiliari potranno senz'altro proseguire il loro operato.

Ciò posto, con la prefata 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.)

All'esito di tale relazione (o dell'istanza di parte), il G.E. potrà emettere un provvedimento ricognitivo della sospensione - allorchè ritenga sussistenti i presupposti - e, per l'effetto, gli ausiliari dovranno osservare le istruzioni che seguono per la ripresa dei rispettivi incarichi.

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

Con riferimento all'ambito di applicazione della sospensione in oggetto, giova anticipare che, in presenza dei delineati presupposti *ex art. 54-ter*, deve ritenersi **sospesa l'intera attività liquidatoria intesa in senso ampio** e compendiabile, schematicamente, in tre categorie di attività: a) attività propedeutiche alla vendita; b) esperimento di vendita; c) trasferimento e connessa liberazione forzata del cespite.

3. Attività propedeutiche alla vendita

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 30/10/2020.

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 31/10/2020.

Da quanto sopra discende, inevitabilmente, anche la revoca degli esperimenti d'asta fissati nel periodo immediatamente successivo (ossia nei mesi di novembre e dicembre). I delegati avranno cura di rifissare gli incanti - secondo le consuete prescrizioni di cui all'ordinanza di delega - in un periodo compreso tra l'11 gennaio

2021 e l'8 marzo 2021, cercando di evitare una concentrazione eccessiva degli esperimenti in un'unica data: a questo fine, si invitano i professionisti ad un coordinamento tra loro, tenuto anche conto dell'imminente riapertura dei locali del Tribunale e del conseguente auspicabile ripristino dell'ordinario "calendario" tenuto dal gestore della pubblicità.

4. Attività relative alla vendita

Sono incluse nella sospensione ex art. 54-ter tutte le attività relative all'assegnazione e alla vendita, sicchè in tale periodo non potranno tenersi gli esperimenti d'asta che, se già fissati alla stregua delle precedenti disposizioni, dovranno essere revocati e rifissati secondo i termini e le modalità innanzi descritte al punto *sub 3*) di cui sopra.

Resta, tuttavia, salvo l'esperimento di vendita già rinviato all'8 giugno 2020, che dovrà essere regolarmente espletato per le ragioni già enunciate nel provvedimento generale pubblicato sul sito del Tribunale in data 25/3/2020 al quale si rinvia integralmente: si invitano sin da ora tutti i professionisti al rispetto delle misure precauzionali imposte dalle Autorità a fronte dell'emergenza sanitaria da Covid-19 ancora in corso. In vista dell'incanto il professionista avrà cura di osservare, inderogabilmente, il termine fissato al 30/5/2020 per il deposito della ridetta relazione sullo stato di occupazione dell'immobile. Si evidenzia, infine, che all'udienza di vendita sarà presente anche il sottoscritto G.E. per l'adozione delle opportune determinazioni, soprattutto in merito alle cauzioni trattenute.

5. Attività relative al trasferimento e alla liberazione forzata

Tenuto conto della *ratio* esplicita della disposizione normativa, volta evidentemente ad assegnare preminente rilievo all'esigenza abitativa dell'esecutato "*al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19*", deve ritenersi inclusa nella sospensione anche l'attività relativa al trasferimento e alla connessa liberazione forzata del cespite.

Pertanto, nel periodo di sospensione:

- a) non potrà essere emesso il decreto di trasferimento. E' appena il caso di ribadire che si rende necessario verificare se l'immobile - al momento dell'entrata in vigore della legge *de qua* - sia o meno adibito ad abitazione principale del debitore, per cui: *i*) se l'immobile è abitato dal debitore, nel senso di cui al richiamato art.13 dl 201/2011, il processo esecutivo è sospeso e dunque non sarà possibile emettere il decreto di trasferimento; *ii*) 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;

- b) deve conseguentemente ritenersi sospeso il termine per il versamento del saldo prezzo fino al 30/10/2020;
- c) 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.

6. 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. Ciò anche in considerazione del fatto che, in armonia con la *ratio legis*, in questa fase non è più ravvisabile alcuna esigenza abitativa dell'esecutato da tutelare.

Inoltre, sulla scorta dell'esegesi più accreditata dell'art. 626 c.p.c., devono ritenersi esclusi dalla sospensione in esame tutti gli adempimenti e le attività privi di contenuto esecutivo ovvero non strettamente funzionali all'espropriazione forzata. Nello specifico, 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);
- b) assumere provvedimenti diretti a liberare i beni dal pignoramento ovvero ad incidere sul suo oggetto: il GE potrà, quindi, non solo dichiarare l'estinzione della procedura esecutiva per rinuncia o cause prodottesi anteriormente, 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.;
- 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.

7. Attività relative ai creditori

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 non è tenuto a – ma nemmeno gli è precluso – 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).

8. Riattivazione *ex ante* delle procedure sospese

Le procedure esecutive sospese ai sensi dell'art. 54 ter riprenderanno il loro corso allo scadere del termine di sei mesi dall'entrata in vigore della predetta legge, quindi a far data dal 31/10/2020.

Quanto alle procedure esecutive delegate, i professionisti avranno cura di osservare tutte le istruzioni sinora indicate.

Quanto alle procedure esecutive non ancora delegate, il G.E., contestualmente al provvedimento ricognitivo della sospensione, provvederà a fissare udienza in data successiva al periodo di sospensione *ex lege*.

In questo modo, sia in relazione alle procedure delegate che a quelle non ancora delegate, si configura una riattivazione automatica *ex ante* del processo esecutivo alla scadenza del periodo di sospensione, evitando che la procedura, all'esito della declaratoria di sospensione del G.E., resti formalmente quiescente e, dunque, assoggettata al regime di riassunzione del processo a norma dell'art. 627 c.p.c., che imporrebbe un gravoso e tempestivo onere di riattivazione a carico del creditore.

9. Divisioni endo-esecutive

Le coordinate normative e interpretative sinora esposte e le correlative prescrizioni adottate devono intendersi applicabili, per quanto compatibili, anche ai giudizi di divisione endo-esecutivi assegnati allo scrivente, tenuto conto dell'identità di *ratio* delle determinazioni qui assunte al fine di assicurare preminente tutela all'esigenza abitativa dell'esecutato.

10. Comunicazioni

Al fine di garantire ampia diffusione delle presenti linee guida:

- a) manda alla segreteria del Tribunale per le comunicazioni ai Presidenti degli Ordini professionali di Rieti;

- b) manda alla segreteria del Tribunale per le comunicazioni all'Associazione custodi e delegati di Rieti in persona del Presidente avv. Alessandro de Sanctis;
- c) manda alla segreteria del Tribunale per la pubblicazione sul sito del Tribunale (sezione "news");
- d) manda al personale del Tribunale per l'affissione del presente provvedimento alla bacheca della Cancelleria Esecuzioni.

Si pregano tutti i destinatari della presente di adoperarsi per l'immediata e urgente esecuzione degli incumbenti loro assegnati.

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Gianluca Verico