



TRIBUNALE CIVILE DI MARSALA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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.**

DECRETO M. 63/2020

Il Presidente

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*»;

sentita la dott.ssa Caterina Greco, giudice dell'esecuzione immobiliare di questo Ufficio, la quale ha preventivamente condiviso e approvato il contenuto della presente;
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 imminente 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 per l'applicazione della succitata disposizione legislativa;
ritenuto, in particolare, che, debba preferirsi un'opzione interpretativa della norma che tenga in considerazione la sua *ratio* protettiva del diritto del debitore esecutato a che sia temporaneamente arrestata ogni attività esecutiva diretta a privarlo definitivamente del bene destinato a sua abitazione principale;

ritenuto che, per questo verso, devono in linea generale considerarsi sospese, per il tempo indicato dalla legge, tutte le attività facenti capo agli organi della procedura (G.E. e Ausiliari) funzionali a realizzare l'effetto espropriativo, ossia tutte quelle che precedono la definitività del trasferimento dell'immobile che sia utilizzato dal debitore quale abitazione principale;

osserva:

I.- I limiti temporali e i meccanismi procedurali di attuazione della sospensione e di riattivazione del processo esecutivo sospeso.

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, si fa carico 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, in tutto o in parte, un immobile costituente la casa principale di abitazione del debitore (o del terzo proprietario esecutato) 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" da depositare nel fascicolo telematico dell'esecuzione immobiliare.

Il G.E., nel dare atto dell'assoggettamento dell'esecuzione alla sospensione *ex lege* e fatti salvi gli esiti di eventuali reclami *ex art. 591 ter* c.p.c., è facultato a provvedere *ex ante* in ordine alla riattivazione del processo esecutivo alla scadenza del periodo di sospensione previsto; e pertanto può:

- a) fissare la nuova udienza di comparizione delle parti per una data successiva al 30 ottobre 2020;
- b) disporre che l'attività esecutiva *extra* udienza in corso alla data del 30 aprile 2020 (stima, conversione del pignoramento, vendita, trasferimento del bene aggiudicato) riprenda a partire dalla cessazione della sospensione *ex lege*, ossia 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 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.

La sospensione ai sensi dell'art. 54 *ter* cit. non si cumula con l'eventuale sospensione dell'esecuzione in atto per diversa causa; tuttavia, nel caso che la sospensione per altra causa venga meno anteriormente al 30 ottobre 2020, si attiva automaticamente fino a tale ultima data la sospensione *ex art. 54 ter*.

II.- Il profilo soggettivo della sospensione.

La sospensione *ex art. 54 ter* riguarda le procedure in cui **il debitore esecutato ha, da solo o con suoi congiunti, la dimora principale nell'immobile assoggettato all'esecuzione**; a tal fine rileva 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 agli artt. 10 e 15 del DPR n. 917/1986 secondo cui “*Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica (o il contribuente), che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente*”, non dovendosi conseguentemente dare necessariamente decisivo risalto alla sua formale residenza anagrafica.

I medesimi criteri interpretativi di ordine soggettivo trovano applicazione al terzo proprietario esecutato e al debitore esecutato dividente dell’immobile pignorato *pro quota*.

III.- Il profilo oggettivo della sospensione.

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.

Sono inclusi nella sospensione *ex art. 54 ter* tutti gli adempimenti e le attività aventi contenuto esecutivo ovvero funzionali all’espropriazione forzata.

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:

- 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;
 - 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;
 - 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.*,

- 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.

Manda alla Cancelleria per l'affissione in bacheca e la pubblicazione sul sito del Tribunale nonché per la comunicazione a mezzo PEC al consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Marsala, al Consiglio Notarile, al Consiglio dell'Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili, al Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri, degli Architetti e dei Geometri della Provincia di Trapani.

Marsala, 4/5/2020

Tribunale di Marsala
Depositato in Cancelleria
Marsala, - 7 MAG. 2020
L'Assistente Giudiziario
Rosanna Gucciardi
Rosanna Gucciardi

Il Presidente
Stefano Pavesi