

## TRIBUNALE DI GROSSETO

**Oggetto: sospensione delle procedure esecutive che hanno ad oggetto l'abitazione principale del debitore, ai sensi dell'art. 54 ter del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, come convertito nella legge 29 aprile 2020, n.27.**

### INDICAZIONI OPERATIVE

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari,

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 tenore 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, al fine di evitare inutili aggravii di attività procedurali nonché incertezze attuative, sia opportuno fornire agli ausiliari immediate indicazioni operative;

valutato che, a fronte dell'ampiezza testuale dell'art. 54 ter cit., l'ambito applicativo vada debitamente delimitato in considerazione della sua *ratio* che consiste nel tutelare il debitore esecutato la cui casa di abitazione, già assoggettata a pignoramento, rischia di essere sottoposta a vendita giudiziale;

considerato, che la precisa delimitazione temporale della sospensione indicata dal legislatore con l'indicazione di un termine finale implichi, per un verso, la non cumulabilità di detta sospensione con altre e, innanzitutto, con quella feriale e, per altro verso, **l'automatico riavvio di tutte le attività strettamente funzionali alla vendita della casa di abitazione del debitore che non richiedano la fissazione di apposita udienza a far data dal 31 ottobre 2020;**

### OSSERVA

#### **I.- I limiti temporali.**

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 non richiede l'adozione di un provvedimento espresso del G.E., il quale potrà limitarsi a darne atto, ove venga investito di apposita istanza delle parti o segnalazione di un ausiliario della procedura.**

## II.- Il profilo soggettivo e oggettivo della sospensione.

La sospensione ex art. 54 ter riguarda tutte le procedure che hanno ad oggetto l'abitazione principale del soggetto esecutato con le relative pertinenze (quali box-auto o locali deposito). Per "**abitazione principale**" deve intendersi l'immobile, accatastato come ad uso abitativo, nel quale il debitore (o il terzo) esecutato ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente. **La destinazione ad abitazione principale deve sussistere sia al momento della notifica del pignoramento sia alla data del 30 aprile 2020.** La sospensione ex art. 54 ter non trova applicazione nel caso in cui l'immobile al momento del pignoramento o successivamente sia stato adibito a dimora principale **di persone diverse** dal soggetto esecutato, ancorché a questi legate da rapporti di parentela o di coniugio. Nel caso siano pignorati anche beni diversi dall'abitazione principale del debitore (e dalle sue pertinenze), la procedura esecutiva prosegue per detti beni.

La sospensione ha ad oggetto le attività (di udienza o extra udienza) del processo esecutivo direttamente funzionali all'esecuzione forzata.

In particolare, **sono inclusi nella sospensione ex art. 54 ter:**

la celebrazione dell'udienza ex artt. 569 / 600 c.p.c.;

la perizia di stima;

le operazioni di vendita e di assegnazione (in esse 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**);

la conversione del pignoramento;

la liberazione dell'immobile (**a meno che non si tratti di immobile già trasferito e non ancora liberato alla data di entrata in vigore della legge**).

**Sono esclusi** dalla sospensione ex art. 54 ter gli adempimenti di contenuto meramente conservativo, quelli successivi al trasferimento e quelli non aventi carattere esecutivo:

la custodia giudiziaria dell'immobile pignorato (riscossione dei frutti, vigilanza, etc.);

la presentazione da parte degli Ausiliari delle istanze di liquidazione delle competenze nonché i relativi provvedimenti del GE;

l'emissione dei provvedimenti diretti a liberare la casa di abitazione dal pignoramento ovvero ad incidere sul suo oggetto (es. estinzione della procedura esecutiva per rinuncia; riduzione del pignoramento ex art. 496 c.p.c.; limitazione dei mezzi di espropriazione ex art. 483 c.p.c.);

la formazione, l'approvazione e l'attuazione del progetto di distribuzione del ricavato della vendita dell'immobile pignorato.

Nel periodo di sospensione non è inibito al creditore procedente di porre in essere gli adempimenti di cui è onerato, finalizzati all'adozione dei provvedimenti di cui agli artt.568 e 569 c.p.c.( quali il deposito dell'istanza di vendita, della documentazione ipo-catastale e delle relative integrazioni), né ad altri creditori di spiegare intervento nella procedura esecutiva sospesa.

### **III.- La sorte delle aggiudicazioni ante 30.4.2020 e l'emissione dei cedreti di trasferimento**

La sospensione non opererà per gli immobili che ancorchè fossero in passato abitazione principale del debitore risultino già liberati alla data del 30.4.2020.

La sospensione opererà per tutte le ipotesi in cui l'immobile sia ancora occupato dal debitore e il termine per il versamento del saldo prezzo ricada nel periodo compreso tra il 30.4.2020 e il 30.10.2020; al contempo in questo caso anche qualora l'aggiudicatario versi il saldo prezzo il decreto di trasferimento non potrà essere emesso sino al 30.10.2020.

**Per le ipotesi in cui alla data del 30.4.2020 l'aggiudicatario abbia versato il saldo prezzo**, il decreto di trasferimento potrà essere in ogni caso emesso a condizione che l'aggiudicatario, nel caso in cui l'immobile sia occupato, avvertito dal delegato della impossibilità di liberazione dell'immobile per almeno 6 mesi dall'entrata in vigore della norma salvo proroghe, richieda espressamente l'emissione del decreto di trasferimento con richiesta di procedere alla liberazione scaduti i termini di sospensione o esoneri il custode dalla liberazione.

**Per le ipotesi di aggiudicazione post 30.4.2020** il termine per il versamento del saldo prezzo è sospeso e non verrà emesso il decreto di trasferimento, al ricorrere delle condizioni di legge.

### **IV – Attività degli ausiliari**

**Ferma restando la facoltà dell'esecutato di presentare istanza di sospensione ai sensi dell'art. 54 ter, gli esperti stimatori, i custodi giudiziari, i professionisti delegati ai quali consti, in base agli atti della procedura, che l'esecuzione ha ad oggetto, in tutto o in parte, un immobile costituente l'abitazione principale del debitore (o del terzo proprietario esecutato) dovranno sospendere fino al 30.10.2020 gli adempimenti sopra indicati sub lettera.**

**SOLO** qualora residuino dubbi in merito all'applicabilità della norma gli ausiliari investiranno il ge di apposita istanza fornendo gli elementi di prova idonei a supportare la sospensione (verbali di sopralluogo, certificato di residenza etc). Inoltre, **SOLO** qualora sia fissata prima del 30.10.2020 l'udienza ex artt. 569 e 600 c.p.c., gli esperti stimatori (ed il custode se già nominato) dovranno fornire al G.E. gli elementi di prova idonei a supportare la sospensione ex art. 54 ter onde consentire al giudice di emettere i conseguenti provvedimenti di rinvio delle udienze. Ed infatti, giova ribadire, tanto l'istanza della parte interessata, quanto la segnalazione dell'ausiliario della procedura non costituiscono presupposto procedurale dell'effetto sospensivo, il quale è prodotto direttamente dalla norma.

Salva l'ipotesi della perizia estimativa attinta dalla sospensione con correlata necessità di differire l'udienza ex artt. 569 e/o 600 c.p.c., l'attività esecutiva extra udienza in corso alla data del 30 aprile 2020 riprenderà a partire 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 allorquando nella procedura assoggettata alla sospensione ex art. 54 ter risulti già fissata udienza in data successiva al 30 ottobre 2020 ovvero non siano in corso o previste, nell'arco temporale dal 30 aprile al 30 ottobre, attività incluse nella sospensione.**

Si dà atto che in ogni caso è sospeso sino al 30.6.2020 l'accesso di custodi e periti presso gli immobili oggetto di esecuzione ancora occupati (se non in caso di urgenza, pericolo per cose o persone, notizie di danneggiamenti) e dovranno essere rinviate le udienze ex art. 569 c.p.c. fissate sino al 31.7.2020.

Al fine di consentire ai custodi giudiziari di accompagnare gli interessati all'acquisto a visitare gli immobili sin dal primo giorno di effettuazione degli adempimenti pubblicitari, la pubblicazione degli avvisi di vendita dovrà avvenire a far data dal **31 ottobre 2020**.

La sospensione ai sensi dell'art. 54 ter cit. non si cumula con l'eventuale sospensione dell'esecuzione in atto per diversa causa (sospensione ex art. 624 c.p.c., sospensione concordata ex art. 624 bis c.p.c., sospensione ex art. 600 c.p.c.) né, come già detto in apertura, con la sospensione feriale.

Laddove sia pendente un giudizio di divisione endo-esecutivo avente ad oggetto l'abitazione principale dell'esecutato/condividente, la circostanza dovrà essere sottoposta al Giudice dalle parti, dal perito eventualmente nominato, dal professionista delegato o dal custode, per l'adozione dei provvedimenti conseguenti.

Si invitano:

1) i professionisti delegati ad 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 sospensione della procedura ex art. 54 ter L. cit., come sopra indicati;

2) i periti stimatori ad attenersi alle indicazioni date sulla sospensione delle operazioni peritali e sulla segnalazione al G.E. (nell'ipotesi di udienza 569/600 cpc fissata prima del 30.10.2020);

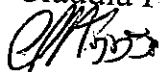
3) il custode IVG ad attenersi alle indicazioni date.

Si manda alla Cancelleria delle Esecuzioni per la diffusione del presente provvedimento mediante: pubblicazione sul sito web del Tribunale di Grosseto; comunicazione all'ordine dei dottori commercialisti, all'ordine degli avvocati, all'ordine dei Notai, all'IVG, alle segreterie del Collegio dei Geometri, degli ingegneri, degli agronomi e degli architetti di Grosseto affinché curino la comunicazione via mail a tutti i delegati e per la massima diffusione ai rispettivi iscritti.

Grosseto 22.5.2020

Il Giudice

Claudia Frosini



TRIBUNALE DI GROSSETO  
Depositato in Cancelleria

Grosseto. #

26.5.2020

IL CANCELLIERE

