

Ai Sigg.ri Custodi e Delegati alle vendite

Agli ordini professionali:

Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Latina

Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma

Consiglio Notarile di Latina

Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Latina

Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma

Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Tivoli

Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Frosinone

OGGETTO: PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI SOSPESE AI SENSI DELL'ART. 54 TER DELLA LEGGE 24 APRILE 2020 N. 27.

I Giudici dell'esecuzione,

premesso

- che il d.l. 17 marzo 2020 n. 18, convertito con modifiche con legge 24 aprile 2020 n. 27, ha previsto, all'art. 54 *ter*, che *'...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'*;
- che è pertanto opportuno fornire indicazioni organizzative di massima in ordine alle

modalità con le quali saranno trattate le espropriazioni immobiliari pendenti avanti a questo Tribunale ed interessate dalla sospensione;

- che la norma in questione introduce un'ipotesi di sospensione della procedura esecutiva operante *ex lege*, senza che a tal fine sia necessario un apposito provvedimento dichiarativo del Giudice dell'esecuzione;
- che, come emerge dai lavori parlamentari, per la definizione di '*abitazione principale del debitore*' occorre avere riguardo all'art. 10 comma 3 *bis* del d.p.r. 22 dicembre 1986 n. 917, secondo cui '*...per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente; non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata*'; che in detta definizione rientra anche il caso in cui il debitore sia titolare soltanto *pro quota* del diritto di proprietà o di altro diritto reale sull'abitazione; che l'abitazione principale del debitore comprende anche le relative pertinenze o accessori, quand'anche aventi dati catastali autonomi;
- che la disposizione in esame, alla luce della finalità per la quale è stata introdotta, deve ritenersi applicabile anche alle ipotesi in cui il pignoramento abbia ad oggetto l'abitazione principale del terzo espropriato ai sensi degli artt. 602 ss. cod. proc. civ.;
- che, quanto agli effetti, trattandosi di un'ipotesi di sospensione, trova applicazione il disposto di cui all'art. 626 cod. proc. civ. secondo il quale '*...quando il processo è sospeso, nessun atto esecutivo può essere compiuto, salva diversa disposizione del giudice*';
- che di conseguenza la sospensione riguarda il compimento degli atti esecutivi ossia degli atti, di parte o dell'ufficio, che determinano l'incedere dell'espropriazione e non si estende invece alle attività che non comportano la progressione del processo, quali quelle afferenti l'amministrazione e la conservazione del compendio pignorato ovvero quelle meramente preparatorie alla successiva pronuncia degli atti esecutivi;

- che, pertanto, non possono ritenersi sospese le attività di custodia e quelle dell'esperto stimatore, quand'anche comportino accessi agli immobili pignorati;
- che, stante la previsione di operatività della sospensione per un periodo predeterminato *ex lege* (sei mesi dall'entrata in vigore della legge di conversione) e le finalità cui mira la disposizione, non si ritiene per contro applicabile il disposto dell'art. 627 cod. proc. civ., sicché la procedura esecutiva è destinata a riprendere il suo corso senza un ulteriore atto di impulso dell'interessato;
- che, ancora, trattandosi di norma speciale, come tale destinata a prevalere sulla disciplina del processo espropriativo, ivi compresa quella dettata dalla legge 7 ottobre 1969 n. 742, non si ritiene che il termine semestrale di sospensione sia a sua volta soggetto a sospensione feriale, sicché il periodo di operatività dell'art. 54 *ter* si estende dal 30 aprile al 30 ottobre 2020 compresi,

dispongono

1. che l'eventuale ricorrenza delle condizioni di cui all'art. 54 *ter* sia esaminata esclusivamente alle udienze alle quali risultano già chiamate le singole procedure esecutive e che, in caso di riscontro positivo, le esecuzioni siano differite in data successiva alla scadenza del termine di sospensione previsto dalla norma, senza che ai fini della prosecuzione del giudizio sia necessario il deposito di un'istanza di riassunzione da parte del creditore; non saranno accolte eventuali istanze di anticipazione delle udienze già fissate per procedere a tale attività;
2. che i custodi/delegati assicurino la loro presenza a tutte le udienze fissate (anche a quelle inerenti procedure astrattamente non interessate dalla sospensione) al fine di rendere chiarimenti in ordine alla natura dei beni pignorati;
3. che, nel caso in cui l'udienza si svolga con le modalità alternative previste dall'art. 83 comma 2 lettera h) del d.l. 17 marzo 2020 n. 18, i custodi/delegati assicurino, nel medesimo termine concesso alle parti (termine che avranno cura di individuare mediante autonoma consultazione del fascicolo telematico), il deposito di note nelle

quali elenchino i beni pignorati, esplicitino per ciascuno lo stato di occupazione ed evidenzino quelli utilizzati come abitazione dai debitori; tali note dovranno essere redatte in forma chiara e sintetica al fine di agevolare l'attività di individuazione di eventuali beni soggetti alla sospensione; si rammenta che le prime procedure soggetta a trattazione scritta ex art. 83 comma 2 lettera h) del d.l. 17 marzo 2020 n. 18 sono fissate già a partire dal 13 maggio 2020;

4. che, laddove la procedura esecutiva non sia chiamata ad alcuna udienza perché già delegata ai sensi dell'art. 591 *bis* cod. proc. civ. ovvero siano in corso vendite la cui celebrazione è prevista in data antecedente ad eventuali udienze fissate, i delegati provvedano in via autonoma ad astenersi ovvero a sospendere lo svolgimento delle operazioni su tutti quei beni, e limitatamente a quelli, che costituiscono abitazione principale del debitore, provvedendo alla fissazione di nuovi tentativi di vendita soltanto alla scadenza del periodo di sospensione; di tale determinazione i delegati diano preventiva comunicazione ai creditori ed al debitore esecutato; la fissazione dei nuovi tentativi di vendita potrà avvenire, pena la nullità degli atti compiuti, unicamente in data successiva alla scadenza del periodo di sospensione, sicché soltanto a partire da tale momento il delegato procederà alla notifica ed alla pubblicazione degli avvisi; durante il periodo di sospensione debbono intendersi sospesi anche i termini già concessi con l'ordinanza di delega ex art. 591 *bis* cod. proc. civ. per lo svolgimento delle attività di vendita;
5. che, laddove nella procedura siano presenti beni per i quali risulta operativa la sospensione disposta dall'art. 54 *ter* e beni, suscettibili di autonoma vendita, non soggetti a detta sospensione, il professionista inviti i creditori titolati a valutare l'eventuale opportunità di procedere, prima del decorso del periodo semestrale di sospensione, con una vendita limitata a questi ultimi beni, determinandosi, all'esito, in base a quanto espresso dagli interessati;
6. che, laddove risultino accorpati in un lotto unitario il bene interessato dalla sospen-

sione e quelli ad essa non soggetti, il delegato valuti, prima dell'interlocuzione di cui al punto 5, se sia possibile una pronta separazione del primo dai secondi al fine di procedere alla vendita separata di questi ultimi; per '*pronta separazione*' deve intendersi unicamente quella possibile alla luce dell'elaborato peritale già depositato, giacché l'emergenza epidemiologica in atto ed il contenuto lasso temporale di operatività della sospensione non rendono opportuno, e non consentono neppure, lo svolgimento di un'attività integrativa da parte dell'esperto stimatore; laddove la situazione in esame si verifichi rispetto a vendite già fissate, il delegato provveda alla sospensione delle attività con riferimento all'intero lotto secondo quanto descritto al punto 4;

7. i delegati conservino copia della documentazione afferente l'interlocuzione con gli interessati di cui ai punti 4, 5 e 6;
8. che, tenuto conto dell'emergenza epidemiologica in atto, delle finalità dell'art. 54 *ter*, della modesta durata della sospensione e dell'impossibilità, derivante dal carico complessivo dei ruoli, di fissare apposite udienze nel breve periodo, i casi dubbi siano parimenti trattati in via autonoma dai delegati, accordando al debitore esecutato il massimo favore;
9. che i custodi, compatibilmente con l'emergenza sanitaria in atto ed osservando in ogni caso le disposizioni già emanate dai Giudici dell'esecuzione con le circolari del 9 e del 19 marzo 2020, proseguano nell'ordinaria attività di gestione ed amministrazione dei beni pignorati;
10. che gli esperti stimatori, compatibilmente con l'emergenza sanitaria in atto ed osservando in ogni caso le disposizioni già emanate dai Giudici dell'esecuzione con le circolari del 9 e del 19 marzo 2020, proseguano nell'attività di stima degli immobili pignorati;

mandano

la Cancelleria perché curi la pubblicazione della presente circolare sul sito internet del

tribunale e la sua immediata trasmissione agli ordini professionali in intestazione, che ne daranno ampia e solerte diffusione ai rispettivi iscritti all'elenco dei professionisti delegati per il triennio.

Latina, 30 aprile 2020.

dott. Marco Giuliano Agozzino

dott.ssa Alessandra Lulli