



TRIBUNALE ORDINARIO DI VARESE

Presidenza

Prot 1068/2020

All'Ufficio Esecuzione
Alla Segreteria della Presidenza

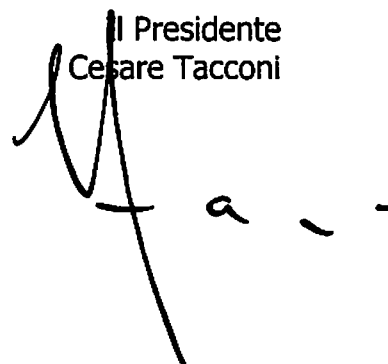
Oggetto: nota esplicativa sulla sospensione delle procedure esecutive ai sensi dell'art. 54 ter D.L. 17 marzo 2020 n. 18 convertito in legge 29 aprile 2020 n. 27

Trasmetto, per la divulgazione ai professionisti delegati, la nota esplicativa di cui all'oggetto.

Si provveda inoltre alla pubblicazione sul sito del Tribunale ed alla comunicazione ai soggetti richiamati in calce alla nota.

Varese 3 giugno 2020

Il Presidente
Cesare Tacconi





**TRIBUNALE ORDINARIO DI VARESE
SECONDA SEZIONE CIVILE**

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.

Il G.E. Flaminia D'Angelo, anche per i GOT avv. Iacopini e avv. Alvigini;

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»;*

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

ritenuto che, anche al fine di evitare inutili aggravii di attività procedurali, nonché incertezze attuative e trattamenti differenziati di situazioni processuali omogenee, sia opportuno impartire immediate indicazioni operative e criteri interpretativi uniformi volti a semplificare e agevolare l'applicazione della su citata disposizione legislativa;

ritenuto che ciò comporti aver presente l'esigenza espressamente indicata dalla disposizione *“di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19”;*

considerato, quindi, che debba essere valorizzata la *ratio* protettiva della norma al diritto del debitore esecutato a che sia temporaneamente arrestata ogni attività esecutiva diretta a privarlo definitivamente del bene destinato a sua abitazione principale; con la conseguenza che, all'interno della sequenza di atti e provvedimenti preordinata alla soddisfazione, attraverso l'espropriazione forzata dell'immobile pignorato, dei creditori esecutivamente legittimati, 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;

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

OSSERVA

1. NOZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE DEL DEBITORE.

L'art.54-ter cit. delinea una ipotesi di sospensione *ex lege* delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto **l'abitazione principale del debitore**.

Si precisa che ai fini della definizione di abitazione principale si farà riferimento al disposto di cui all'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"*.

A tale scopo si precisa che assume rilievo la situazione abitativa del debitore sia al momento della notifica del pignoramento sia dell'entrata in vigore della legge (30 aprile 2020).

I medesimi criteri interpretativi di ordine soggettivo trovano applicazione al terzo proprietario esecutato ex art. 604 c.p.c. e al debitore esecutato convivente dell'immobile pignorato pro quota (in sede endo esecutiva).

La sospensione ex art. 54 ter non trova applicazione nel caso in cui l'immobile sia stato al momento del pignoramento o sia successivamente divenuto 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.

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.

2. OPERATIVITÀ DELLA SOSPENSIONE.

Come detto la sospensione opera *ex lege* ed 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, ove venga investito di apposita istanza delle parti o segnalazione di un Ausiliario della procedura, ne prenderà atto. 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, 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 – idealmente entro 15 giorni dalla comunicazione di questa circolare - 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” (come da modello allegato) e depositare nel fascicolo telematico dell'esecuzione immobiliare.

Tanto l'istanza della parte interessata, quanto la segnalazione dell'Ausiliario della procedura non costituiscono presupposto procedurale dell'effetto sospensivo, che è prodotto direttamente dalla norma e non è rinunciabile, né disponibile, neppure per accordo delle parti.

*

Per le procedure in cui non vi sia ancora il custode, lo stesso provvederà a quanto sopra non appena il giudice provvederà alla sua nomina. A tale fine il giudice adotterà normalmente il decreto di fissazione di prima udienza ex art. 569 c.p.c. con nomina del custode e dell'esperto. Il custode dovrà effettuare il primo accesso all'immobile da solo al fine di rendere entro 15 giorni dalla sua nomina la relazione sullo stato occupativo. Solo ove non sussistano le condizioni ex art. 54 ter L. 27/20, l'esperto nominato potrà iniziare le attività di perizia altrimenti l'attività è rinviata a dopo il 31.10.2020.

3. RIATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA.

Nell'un caso o nell'altro (istanza di parte o segnalazione dell'Ausiliario), 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, laddove nel semestre di sospensione ex lege sia già fissata dinanzi a sé udienza vuoi del procedimento esecutivo principale, vuoi dell'eventuale sub-procedimento di opposizione/reclamo;

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 allorquando 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 (sospensione ex art. 624 c.p.c., sospensione concordata Ex art. 624 bis c.p.c., sospensione ex art. 600 c.p.c., salvo, in quest'ultimo caso, il propagarsi dell'effetto sospensivo dell'art. 54 ter sul collegato giudizio di divisione endoesecutiva, da farsi constare in tale giudizio, sempreché, ovviamente, il bene in comunione da liquidare costituisca abitazione principale dell'esecutato/condividente). 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.

La sospensione ex lege non si cumula nemmeno con la sospensione feriale.

4. ATTIVITÀ, ANCHE DEGLI AUSILIARI, INCLUSE NELLA SOSPENSIONE

Al fine dell'individuazione delle attività sospese assume rilievo il dettato dell'art. 626 c.p.c.

In particolare, sarà possibile:

- compiere attività conservativa e di gestione del cespite pignorato. 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).

- assumere provvedimenti diretti a liberare i beni dal pignoramento ovvero ad incidere sul suo oggetto (estinzione per rinuncia o cause prodottesi anteriormente; 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. Il debitore non è in obbligo di versare le rate che scadono nel periodo dal 30.04.2020 al 31.10.2020 ma il pagamento, ove il debitore voglia farlo, sarà consentito;
- 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. Nelle ipotesi in cui il procedimento di liberazione non si sia ancora concluso, ove possibile, verranno accantonate le somme necessarie per la liberazione forzata;

Risultano, invece, **del tutto preclusi** tutti gli adempimenti e le attività aventi contenuto esecutivo ovvero funzionali all'espropriazione forzata, quali:

- la stima;
- l'assegnazione e la vendita del bene pignorato (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);
- la liberazione dell'immobile ordinata dal G.E. o l'adozione di ordini di liberazione salvo che le stesse siano strumentali alla conservazione dell'immobile in relazione soprattutto ad eventuali violazioni da parte del debitore. In ipotesi di ordini di liberazione già emessi, le attività potranno ricominciare dopo il 31.10.2020;
- l'emissione dei decreti di trasferimento ove vi sia la condizione abitativa prevista dalla normativa (restano, ovviamente, esclusi tutti gli altri casi).

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.

Solo ove gli ausiliari riscontrassero una situazione abitativa come sopra descritta, dovranno sottoporre la questione al GE arrestando nelle more la propria attività; negli altri casi, dovranno continuare nelle proprie attività per cui hanno ricevuto l'incarico.

Durante il periodo di sospensione restano sospesi tutti i termini processuali (ivi compresi quelli per il saldo prezzo. Il suddetto termine riprenderà al 31.10.2020)

5. DECRETI DI TRASFERIMENTO

Il decreto di trasferimento verrà regolarmente emesso in tutti i casi in cui l'immobile non si attualmente adibito ad abitazione principale del debitore.

A tale fine rileva lo stato occupativo al momento dell'entrata in vigore della norma con la conseguenza che se precedentemente l'immobile era stato liberato o spontaneamente rilasciato, verrà considerato come non più adibito ad abitazione principale.

In tutti gli altri casi, 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.

Alla Cancelleria si raccomanda la pubblicazione sul sito del Tribunale nonché affissione in bacheca e comunicazione a mezzo mail agli ordini professionali (avvocati, commercialisti, notai, ingegneri, architetti, geometri) oltre che alla GIVG e ai gestori delle pubblicità (Astalegale.Net Spa/G.I.V.G. S.R.L./ Ig.Vt -Istituto Gestori Vendite Telematiche -Expo' Invest Sr).

Varese, 21.05.2020

Il Ge

Flaminia D'Angelo

IL PRESIDENTE DELLA SEZIONE II CIVILE

Dott. Dario PAPA



Firmato da
D'ANGELO
FLAMINIA



TRIBUNALE DI VARESE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Proc. n. _____/_____ RGE

SOSPENSIONE EX ART. 54 TER D.L. N. 18/2020, CONV. NELLA L. N. 27/2020

L'Esperto / Il Professionista delegato / Il Custode _____

nominato nella procedura esecutiva sopra indicata;

rilevato, sulla base dell'attività compiuta / della documentazione esaminata, che:

- il seguente immobile pignorato _____
risulta costituire l'abitazione principale del debitore esecutato;
- vi sono / non vi sono altri beni immobili oggetto di esecuzione nella presente procedura;

dato atto che, allo stato:

- è in corso ¹ _____
- non risulta fissata udienza di comparizione;
- risulta fissata l'udienza del _____ per il seguente adempimento
_____;

SEGNALA quanto innanzi per ogni determinazione di competenza del G.E.

Varese, _____

L'Esperto / Il Professionista delegato / Il Custode

¹ Inserire una delle seguenti voci: la stima; la conversione del pignoramento; la vendita; il trasferimento del bene a seguito di aggiudicazione, specificando in tale caso se sia stato o meno emesso il decreto di trasferimento, se tale decreto sia o meno divenuto definitivo e se l'immobile trasferito sia stato o meno liberato; la distribuzione; altro (con l'indicazione dell'adempimento specifico).