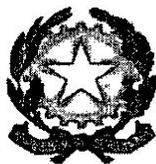


# TRIBUNALE DI PESCARA



*Ufficio di Presidenza*

✉ *via Antonio Lo Feudo, n. 1 – 65129 Pescara – ☎ 085/4532211 📠*  
*085/4532212*

✉ *tribunale.pescara@giustizia.it; prot.tribunale.pescara@giustiziacert.it*

P.P. n. 17

## *SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI*

### **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*»;

**di concerto** con i *Giudici delle Esecuzioni Immobiliari* che sottoscrivono anche loro il presente provvedimento;

**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 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*", la quale tuttavia, in un'ottica sistematica, deve essere temperata con l'apprezzamento della tutela forte dell'aggiudicatario, come consacrato nell'art. 187 *bis* disp. Att. c.p.c.;

**tenuto conto** di come l'art. 54 *ter* abbia disposto la sospensione delle procedure esecutive immobiliari il cui oggetto sia costituito dall'abitazione principale del debitore;

**considerato** pertanto che sia opportuno a questo fine una concisa indagine sui presupposti applicativi della norma e delle fasi processuali a cui la stessa sia applicabile, al fine di consentirne una corretta applicazione anche in relazione alla *ratio* dalla stessa espressa e

all'efficienza della procedura esecutiva, qual processo che deve rispondere al canone della sua ragionevole durata;

**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 G.E. ed al contempo al fine di dare corpo ad un flusso dispositivo ed attuativo senza soluzione di continuità

## INDICA LE SEGUENTI SOLUZIONI OPERATIVE

### 1. **Sospensione *ex Lege*. Operatività.**

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, deve 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, **spetta comunque ai Professionisti delegati ed 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 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**" (o altra dicitura equipollente) e depositare nel fascicolo telematico dell'esecuzione immobiliare.

Si precisa che gli ausiliari dovranno **provvedere alla segnalazione** nel solo caso in cui ritengano che ricorrano i presupposti della *sospensione*, mentre **nessuna nota andrà inviata se l'immobile pignorato non costituisce l'abitazione principale del debitore.**

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.

Sia in caso di istanza di parte che di 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, vendita) riprenda a partire dalla cessazione della *sospensione ex lege*, ossia 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., 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*.

## 2. Ambito soggettivo.

Si precisa che ai fini della definizione di **abitazione principale** del debitore si farà riferimento al disposto di cui all'art.13 di 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*"<sup>1</sup>. A tale scopo si precisa che assume rilievo la situazione abitativa del debitore al momento dell'entrata in vigore della legge, anche se sopravvenuta rispetto alla notifica del pignoramento.

I medesimi criteri interpretativi di ordine soggettivo trovano applicazione nel caso di terzo proprietario esecutato e nel caso di debitore esecutato condividente dell'immobile pignorato *pro quota*.

La *sospensione del pignoramento 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 (ad. Es. occupante *sine titulo*, locatario, genitore assegnatario della casa coniugale), ancorchè a questi legate da rapporti di parentela o di coniugio.

## 3. Ambito oggettivo.

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, ossia 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.

---

<sup>1</sup> Gli ausiliari, nell'adempiere all'onere informativo di cui al precedente punto avranno cura di trarre elementi conoscitivi dalla documentazione in atti (*in primis* certificato di residenza anagrafica; quindi stato di stabile occupazione riscontrato in sede di operazioni di stima, verbali dei sopralluoghi eseguiti) e segnaleranno, in particolare: 1) i soggetti occupanti nonché il loro nominativo (debitore e/o nucleo familiare di questi o solo suoi familiari) 2) epoca a cui risale l'attuale stato occupativo dell'immobile; 3) fonte conoscitiva delle informazioni fornite.

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 all'aggiudicazione di tale immobile.

**Sono inclusi nella sospensione ex art. 54 ter** tutti gli adempimenti e le attività funzionali all'espropriazione forzata, quali:

- la *stima*;
- la *conversione del pignoramento*;
- l'*assegnazione* e la *vendita* (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 nel periodo di sospensione);
- la *liberazione dell'immobile ordinata dal G.E.* (salvo che non sia già intervenuta l'aggiudicazione e il saldo integrale del prezzo o il decreto di trasferimento o salvo che la stessa sia strumentale alla conservazione dell'immobile in relazione soprattutto ad eventuali violazioni da parte del debitore).

**Sono esclusi dalla sospensione ex art. 54 ter** tutti gli adempimenti e le attività non strettamente funzionali all'espropriazione forzata, quali:

- la *custodia giudiziaria dell'immobile pignorato* (ad es. riscossione dei frutti, preservazione dell'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);
- la *presentazione da parte degli Ausiliari delle istanze di liquidazione delle competenze* maturate prima dell'inizio della sospensione nonché i relativi provvedimenti del G.E..

Sono altresì **esclusi dalla sospensione**, in considerazione dell'interesse dell'aggiudicatario ad ottenere il *decreto di trasferimento*, anche tenuto conto di quanto stabilito dall'art.187 bis disp att c.p.c., nonché avuto riguardo alla circostanza che con la *liquidazione* la procedura ha ad oggetto non più il bene ma il ricavato della vendita, onde l'emissione del decreto di trasferimento è atto dovuto del G.E.:

- il *compimento* da parte del *Professionista delegato* delle *formalità relative al decreto di trasferimento* già emesso;
- la *predisposizione della minuta del decreto di trasferimento per gli immobili già aggiudicati*;
- l'*emissione del decreto di trasferimento da parte del G.E.* (nei confronti del quale decorrono pertanto i termini per l'impugnazione).

Quanto alla **fase distributiva**, non opera la sospensione di cui all'art. 54 ter in quanto, trasferito l'immobile all'aggiudicatario, l'oggetto della procedura esecutiva si concentra sul ricavato della vendita. Alla luce di ciò, ove emesso il decreto di trasferimento, si procederà secondo le modalità già in uso presso l'ufficio alla celebrazione o fissazione dell'udienza di approvazione del progetto.

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.

Sotto altro profilo sarà possibile:

- assumere *provvedimenti diretti a liberare i beni dal pignoramento* ovvero ad *incidere sul suo oggetto*: il G.E. 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.

**Resta fermo** che per l'intero corso della *sospensione ex art. 54 ter*, **non decorrono i termini** posti, per legge o per provvedimento del G.E., a carico degli *Ausiliari* della procedura, delle *parti* e dell'*aggiudicatario dell'immobile* costituente l'*abitazione principale del debitore esecutato* (incluso il termine per il pagamento del saldo prezzo ed il termine per il pagamento delle rate della conversione del pignoramento).

I medesimi criteri interpretativi di ordine oggettivo trovano applicazione, per quanto compatibili, alle procedure di **divisione endoexecutiva** ad oggetto l'*abitazione principale del debitore esecutato pignorata pro quota*.

#### 4. Disposizioni finali.

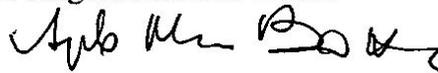
Per tutte le **procedure non interessate dalla sospensione** di cui all'art. 54 *ter* di cui al punto 1) e ss, i **delegati** provvederanno a **fixare i nuovi esperimenti di vendita** a decorrere dal **01/08/2020** (ferma restando la sospensione delle vendite durante il periodo di sospensione feriale) con le seguenti tempistiche:

- Per le procedure rispetto alle quali i termini di pubblicazione dell'avviso di vendita erano già decorsi alla data 09/03/2020, e per tutte le procedure rispetto alle quali risultino *avvisi di vendita revocati* nel periodo di *sospensione straordinaria* (09/03/2020 – 11/05/2020 P.P. 09/03/2020 – P.P. n.15/20 del 07/05/2020), i *professionisti delegati* provvederanno a pubblicare nuovo avviso entro 15 giorni dalla pubblicazione della presente circolare;
- Per tutte le procedure rispetto alle quali non risultino *avvisi di vendita revocati* nel periodo di *sospensione straordinaria* (09/03/2020 – 11/05/2020 – P.P. n.15/20 del 07/05/2020), i *Professionisti Delegati* provvederanno alla pubblicazione a partire dal 01/08/2020 tenendo conto della *sospensione feriale*.

Pescara, 05/06/20

**Il Presidente del Tribunale**

Dott. Angelo Mariano Bozza



**I Giudici delle Esecuzioni**

Dott.ssa Federica Colantonio



dott.ssa Domenica Capezzerà



dott.ssa Tiziana Marganella

