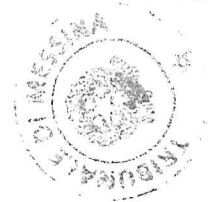


Prot. aut. N. 52/2020



TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda sezione civile – Ufficio esecuzioni mobiliari

Messina, 5 maggio 2020

- Ai custodi giudiziari e ai delegati alle vendite
- Al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Messina
- Al Presidente del Consiglio dell'Ordine dei Dottori commercialisti ed Esperti contabili di Messina
- Al Presidente del Consiglio Notarile dei Distretti riuniti di Messina, Barcellona PG. e Patti
- Al Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Messina
- Al Presidente dell'Ordine degli Architetti di Messina
- Al Presidente del Collegio dei Geometri
- Al Presidente dell'Ordine dei Dottori agronomi e forestali di Messina
- Al Presidente del Collegio dei Periti agrari
- Al Presidente del Collegio degli Agrotecnici
- e p.c. al Presidente del Tribunale
- ai Giudici delle esecuzioni immobiliari e mobiliari
- Al Direttore amministrativo della cancelleria delle esecuzioni immobiliari sede

Oggetto: circolare in tema di sospensione *ex lege* delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore.

1. Premessa.

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, dispone che **“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”**.

Nel contesto di possibili alternative interpretative, in esito a confronto tra i giudici dell'esecuzione, condividendo le soluzioni interpretative adottate da altri

Uffici (es. Tribunale Bari) e considerando la *ratio legis* di protezione del diritto del debitore esecutato, questa sezione ritiene quanto segue.

2. Durata della sospensione.

La sospensione opera *ex lege* dal 30 aprile al 30 ottobre 2020.

3. Individuazione delle procedure sospese e delle attività inibite.

3.1 - Sono sospese *ex lege* le procedure esecutive che hanno ad oggetto, in tutto o in parte, un immobile che, alla data del 30 aprile 2020, costituisce la casa principale di abitazione del debitore anche convivente pro quota (o del terzo proprietario) esecutato.

Ai fini della definizione di abitazione principale può farsi utilmente riferimento all'art. 13 d.l. n. 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*".

Quanto ai beni accessori all'abitazione principale del debitore (es. box-auto o locali deposito) potrà valutarsi l'opportunità di sospendere o meno, in relazione alle prospettive di utile vendita separata senza deprezzamento (es., se vi è già stata una offerta di acquisto o il bene ha un autonomo valore di mercato).

3.2 - La sospensione riguarda **qualsunque attività o adempimento (di udienza o extra udienza) del processo esecutivo funzionale all'espropriazione forzata del bene**: es. la stima; la conversione del pignoramento; le udienze ex art. 569 c.p.c.; la nomina del delegato alle vendite; l'assegnazione e la vendita; la liberazione dell'immobile ordinata dal giudice, a meno che non ricorrano le seguenti ipotesi:

- a) pericolo di danni a persone o a cose derivanti dal cespite pignorato, di cui si abbia contezza o notizia verosimile (anche attraverso denunce, istanze di condomini, verbali dell'autorità giudiziaria), senza che l'occupante collabori per l'eliminazione del pericolo;
- b) verosimile attività di danneggiamento alla consistenza materiale del cespite ad opera degli occupanti.

3.3 - Sono esclusi dalla sospensione *ex art. 54 ter*

- c) le incombenze inerenti la custodia giudiziaria dell'immobile pignorato;
- d) la nomina del custode stesso
- e) ogni attività non direttamente funzionale all'effetto espropriativo, come
 - 1) il deposito dell'istanza di vendita, della documentazione ipocatastale e delle relative integrazioni;
 - 2) la formazione, l'approvazione e l'attuazione del progetto di distribuzione del ricavato (in quanto l'oggetto della procedura esecutiva si concentra non più sul bene, ma, per l'appunto, sul ricavato della vendita)
 - 3) l'emissione del decreto di trasferimento, in quanto atto conseguente ad una vendita già stabilizzata e che ha ormai avuto effetto, sussistendo il

- diritto dell'aggiudicatario al trasferimento della proprietà di un immobile di cui ha già pagato il prezzo di aggiudicazione;
- 4) la richiesta di limitazione dei mezzi di espropriazione ex art. 483 c.p.c.,
 - 5) l'istanza di riduzione del pignoramento ex art. 496 c.p.c.,

4. Officiosità della sospensione.

Trattandosi di sospensione disposta direttamente dalla legge ex art. 623 c.p.c. e che, quindi, opera automaticamente, in caso di istanza del debitore o di qualunque interessato o di un ausiliario della procedura (custode, delegato alla vendita, esperto stimatore) il giudice dell'esecuzione con decreto provvede a prendere atto dell'effetto legale.

Sarà a tal fine sufficiente per il debitore proporre una mera istanza.

I predetti ausiliari, comunque, sono tenuti a segnalare con evidenziazione di urgenza e utilizzando il modulo allegato, sulla base degli atti compiuti e dei documenti in loro possesso, la circostanza 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), sospendendo nelle more qualsiasi attività.

La sospensione in esame non si cumula con l'eventuale sospensione dell'esecuzione in atto per diversa causa (es. ex art. 624 c.p.c. o 624 *bis* c.p.c.), con la precisazione che ove tale ultima causa di sospensione venga meno prima del 30 ottobre 2020, la procedura resta comunque ferma sino a tale data.

5. Ripresa della procedura.

Alla scadenza del termine di legge, la procedura riprende il suo corso.

Nel caso di procedure esecutive in cui sia stata già emessa l'ordinanza di delega, i professionisti provvederanno a fissare nuovi esperimenti di vendita debitamente preceduti dalla notifica dell'avviso di vendita e l'espletamento dei prescritti adempimenti pubblicitari, a partire da data posteriore al 30 ottobre 2020.

Per le procedure non ancora delegate il giudice dell'esecuzione, contestualmente al provvedimento di sospensione *ex lege*, provvederà, in base all'organizzazione del proprio ruolo, a fissare udienza in data successiva al periodo di sospensione stesso.

Resta salva la facoltà del creditore procedente o di ogni altro interessato di proporre ricorso per la prosecuzione del processo esecutivo.

Il Presidente della seconda sezione civile
(Giuseppe Minutoli)



Messina, _____

Al giudice dell'esecuzione n. ____/ ____ RGE
Tribunale Messina

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;
letta la circolare del presidente della seconda sezione civile del 5 maggio 2020, avente
ad oggetto disposizioni operative e criteri interpretativi dell'art. 54 *ter* cit.;

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

_____;

Messina, _____

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).