

TRIBUNALE DI MATERA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

DISPOSIZIONI OPERATIVE ED INTERPRETATIVE RELATIVE ALLA SOSPENSIONE DELLE
PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI ex art. 54-ter l. n. 27/2020

I Giudici dell'esecuzione,

letto il testo della legge 24 aprile 2020, n. 27 – pubblicata in gazzetta Ufficiale in data 29.04.2020 - di Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, *“recante misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19”*, con cui è stato introdotto l'art. 54 - ter, il quale, rubricato *sospensione procedure esecutive prima casa* così recita: *“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”*;

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

ritenuta l'opportunità di fornire indicazioni operative per la gestione delle procedure esecutive pendenti nel periodo di vigore della normativa;

rilevato che l'esigenza espressamente indicata dalla disposizione in esame è quella di *“di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19”*;

rilevato che la norma ha disposto la sospensione delle procedure esecutive immobiliari il cui oggetto è costituito dall'abitazione principale del debitore;

ritenuta l'opportunità di dare disposizioni in ordine all'attività dei custodi, professionisti delegati ed esperti stimatori;

letto ed applicato l'art. 484 c.p.c.;

DISPONGONO

1. LIMITI TEMPORALI E MECCANISMI PROCEDURALI DI OPERATIVITÀ DELLA SOSPENSIONE

L'art.54-ter d. l. 18/2020 conv. in l. n. 27/2020 delinea un'ipotesi di sospensione *ex lege* delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore dalla data di entrata in vigore della legge di conversione (30 aprile 2020) fino al 30 ottobre 2020.

Va precisato che, trattandosi di sospensione *ex lege*, opera automaticamente secondo il paradigma dell'art. 623 c.p.c.

Più specificamente, l'effetto sospensivo è prodotto direttamente dalla norma, e, pertanto, sia l'istanza della parte interessata che la segnalazione dell'Ausiliario della procedura non ne costituiscono presupposto procedurale.

Conseguentemente, compete 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) segnalare tempestivamente la circostanza *de qua* secondo le modalità di seguito descritte.

I Custodi, i Professionisti delegati e gli Esperti stimatori già nominati, nell'ambito delle procedure pendenti alla data di entrata in vigore della legge, provvederanno a depositare nel fascicolo telematico una sintetica relazione (da intestarsi "Sospensione *ex art. 54-ter*" compilando il modello disponibile sul sito del Tribunale di Matera) circa lo stato attuale di occupazione dell'immobile, entro 10 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento.

Per le procedure in cui non vi sia ancora il custode e/o il delegato, gli stessi provvederanno a quanto sopra non appena il giudice provvederà alla loro nomina.

Tale onere informativo dovrà essere assolto dagli Ausiliari del giudice anche quando l'immobile sia oggetto di divisione endoesecutiva e in tal caso, la relazione informativa sarà depositata nel fascicolo della divisione.

2. AMBITO DELLA SOSPENSIONE.

Ambito soggettivo

Si precisa che la sospensione riguarda le procedure aventi ad oggetto gli immobili che costituiscono abitazione principale del debitore, da solo o con i suoi congiunti.

Al riguardo si precisa che assume rilievo la situazione abitativa del debitore al momento dell'entrata in vigore della legge.

Per converso resta ferma l'irrelevanza della situazione abitativa presso l'immobile pignorato subentrata successivamente all'entrata in vigore della legge.

Si precisa inoltre che esula dall'ambito di operatività della sospensione, il procedimento che abbia ad oggetto l'immobile costituente 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.

Il medesimo criterio soggettivo trova applicazione anche nel caso di procedere esecutive immobiliari nei confronti del terzo proprietario ai sensi dell'art. 603 c.p.c.

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.

Deve ritenersi che tale requisito ricorra non solo nelle ipotesi in cui il debitore da solo o con il suo nucleo familiare risiede anagraficamente presso l'immobile pignorato, ma anche quando risulti, sulla base dell'attività compiuta dagli organi della procedura (rinveniente dal contenuto della relazione peritale e/o del custode giudiziario, ivi compresi i verbali di sopralluogo e accesso), che il medesimo vi abiti in modo continuativo, di guisa che l'eventuale residenza anagrafica in altro luogo è solo formale perché non coincidente con quella effettiva.

Nel caso di pluralità di beni pignorati, la sospensione opera limitatamente a quello che integri i suddetti presupposti soggettivi ed oggettivi e l'esecuzione proseguirà limitatamente ai beni diversi ove già individuati come lotti separati.

In pendenza della sospensione di cui all'art. 54-ter d.l. 18/2020 conv. l. n. 27/2020 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 esecutato, anche al fine di accertare l'esistenza della condizione abitativa funzionale alla dichiarazione di 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 di terzi, sia in caso di necessità di lavori necessari ad evitarne il perimento o comunque a garantirne la conservazione, con spese anticipate dai creditori);
- svolgere i sub procedimenti funzionali alla liberazione del bene dal vincolo del pignoramento quali quelli descritti agli artt. 483, 495 e 496 c.p.c. così come la declaratoria di estinzione della procedura;

Non sarà possibile, in pendenza della sospensione:

- svolgere le attività preordinate alla vendita e/o assegnazione dell'immobile pignorato (ad es. visita da parte degli offerenti, esperimenti di vendita, ecc...). Conseguentemente per le vendite fissate nel periodo di sospensione devono ritenersi revocati tutti gli esperimenti d'asta già fissati mandando al professionista delegato ed al custode, per quanto di rispettiva competenza, ai fini della sollecita pubblicazione del

presente provvedimento sui siti di pubblicità indicati nell'ordinanza, sul sito del gestore e sul PVP;

- svolgere le attività di attuazione forzosa degli ordini di liberazione del cespite salvo quando, su espressa autorizzazione del GE, siano strumentali alla conservazione dell'immobile.

Nel corso del periodo di sospensione ex art. 54-ter non decorrono i termini posti per legge o per provvedimento del GE a carico degli Ausiliari della procedura, delle parti (ad es. termini relativi alla fase propedeutica come il termine per il deposito dell'istanza di vendita, della documentazione ipocatastale e termine per il pagamento delle rate nel caso di sub procedimento di conversione già in corso ecc...) e dell'aggiudicatario (termine per il versamento del saldo prezzo).

La sospensione di cui all'art. 54-ter non si cumula con l'eventuale sospensione dell'esecuzione in atti per causa diversa (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, semprechè, ovviamente, il bene in comunione da liquidare costituisca abitazione principale dell'esecutato/condividente).

Tuttavia, ove la sospensione per altra causa venga meno anteriormente al 30 ottobre 2020, si attiva automaticamente fino a tale ultima data di sospensione ex art. 54-ter.

3. SOSPENSIONE E FASE DELLA VENDITA

- Il professionista delegato, provvederà a segnalare, a mezzo di una sintetica relazione secondo le modalità indicate al § 1 – l'attuale condizione abitativa dell'immobile, (ferma l'irrelevanza dello spostamento della residenza presso l'immobile pignorato successivamente all'entrata in vigore della legge), soprassedendo nelle more dallo svolgimento delle attività relative alla fase di liquidazione.
- Al delegato spetterà in ogni caso 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 cui all'art. 54-ter L. cit., come indicati al § 1 e secondo le modalità fin qui descritte.

4. L'EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Nelle procedure esecutive in cui il bene pignorato risulti aggiudicato, il professionista, unitamente alla bozza del decreto di trasferimento ove non ancora depositata nonché ad integrazione della documentazione già depositata ai fini dell'adozione del decreto di trasferimento, dovrà trasmettere al GE, una relazione dal contenuto già specificato nel paragrafo 1 indicando altresì se sia stato emesso l'ordine di liberazione e se sia stato attuato, ovvero se sia stato conseguito il rilascio bonario dell'immobile.

5. PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

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.

Il provvedimento viene inviato al Funzionario Responsabile della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari per l'apposizione dell'attestazione di deposito e la trasmissione al Presidente del Tribunale.

Si dispone altresì la pubblicazione del presente provvedimento sul sito del Tribunale di Matera, l'inserimento dello stesso in tutti i fascicoli delle procedure esecutive immobiliari e si manda la Cancelleria per la più ampia diffusione possibile, anche per il tramite della comunicazione ai Consigli degli Ordini interessati, raccomandando ai destinatari la puntuale ed urgente attuazione dello stesso.

Matera, 10 maggio 2020

f.to I GIUDICI DELL'ESECUZIONE

Mariadomenica Marchese

Laura Marrone

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(dr. Rocco CARIOSCIA)

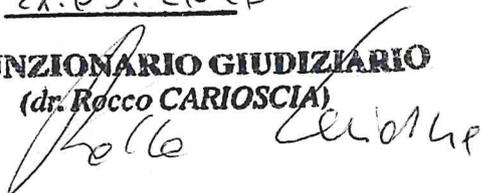


TRIBUNALE DI MATERA

Depositato in Cancelleria

Oggi 27.05.2020

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(dr. Rocco CARIOSCIA)



MODELLO PER LA SEGNALAZIONE PROVENIENTE DALL'AUSILIARIO DELL'INERENZA DELLA PROCEDURA ESECUTIVA AD IMMOBILE COSTITUENTE L'ABITAZIONE PRINCIPALE DELL'ESECUTATO.

TRIBUNALE DI MATERA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. _____

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;

letto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del 10 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 _____;

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

Matera _____

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).