

N. 10/2021 Prot. sott. II^e Sez. Civ.
del 11-01-2021



TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda sezione civile – Ufficio esecuzioni immobiliari

Messina, 11 gennaio 2021

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: nuova circolare in tema di sospensione *ex lege* sino al 30 giugno 2021 delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore e dei provvedimenti di rilascio (art. 13, co. 13 e 14, d.l. n. 183/2020).

L'art. 13, co. 14, del d.l. 31 dicembre 2020, n. 183 (c.d. Milleproroghe) ha **prorogato al 30 giugno 2021 la sospensione delle procedure esecutive aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore**, già prevista prima sino al 31 ottobre 2020 e, da ultimo, sino al 31 dicembre 2020.

A sua volta, il co. 13 del medesimo articolo dispone **la proroga sino al 30 giugno 2021 della sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili** (prevista dall'articolo 103, comma 6, del decreto-legge

17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27) limitatamente (...) ai provvedimenti di rilascio conseguenti all'adozione, ai sensi dell'articolo 586, comma 2, c.p.c., del **decreto di trasferimento di immobili pignorati ed abitati dal debitore e dai suoi familiari**.

Ciò premesso, si ritiene opportuno ricordare quanto già evidenziato nella circolare del 5 maggio 2020 e in quella del 2 novembre successivo, già inviata alle S.LL.

1. Individuazione delle procedure sospese e delle attività inibite ex art. 13, co. 14, d.l. n. 183/2020.

1.1 - Sono sospese *ex lege* le procedure esecutive che hanno ad oggetto, in tutto o in parte, un immobile che attualmente, costituisce la casa principale di abitazione del debitore anche condividente pro quota (o del terzo proprietario) esecutato.

Ai fini della definizione di abitazione principale si farà riferimento al disposto di cui all'art.13 di 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"*.

Con tutta evidenza, in caso di plurimi beni pignorati, la sospensione riguarderà solo l'abitazione principale.

Non si ravvisano i presupposti della sospensione per i beni accessori all'abitazione principale del debitore (es. box-auto o locali deposito) a meno che la vendita separata degli stessi determini un sicuro deprezzamento.

1.2 – La sospensione riguarda **qualunque 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.; l'assegnazione e la vendita; la liberazione dell'immobile ordinata dal giudice ex art. 560 c.p.c., 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.

Sono esclusi dalla sospensione ex art. 54 ter

- c) le incombenze inerenti la **custodia** giudiziaria dell'immobile pignorato (ivi compresa l'emanazione del decreto di nomina del custode steso ovvero del custode/delegato)
- d) 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.

1.3 – Come accennato, sono sospese sino al 30 giugno 2021 anche le attività di esecuzione del rilascio dell'immobile aggiudicato che siano conseguenza del decreto di trasferimento, ove ricorra il presupposto che si tratti di abitazione del debitore e dei suoi familiari.

L'uso della congiuntiva "e" impone di escludere dalla sospensione i beni occupati solo da familiari del debitore.

E' comunque da ritenere che, a tutela del diritto dell'aggiudicatario divenuto nelle more proprietario del bene venduto coattivamente e del canone generale della buona fede, che la sospensione non operi (come sopra) in caso di

- 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.

2. 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.

Il debitore potrà quindi proporre una mera istanza, sulla quale il custode/delegato alla vendita (se già nominato) esprimerà il proprio parere, anche ai fini della verifica dell'effettiva occupazione del bene da parte del debitore.

Gli ausiliari del giudice prima indicati sono comunque tenuti a segnalare (con evidenziazione di urgenza e utilizzando il modulo allegato,) 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), sulla base degli atti compiuti e dei documenti in loro possesso, 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 giugno 2021, la procedura resta comunque ferma sino a tale data.

3. Riattivazione della procedura.

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

- a) 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 giugno 2021, previa eventuale richiesta di proroga della delega medesima;
- b) 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;
- c) per ciò che concerne la sospensione dell'esecuzione del decreto di trasferimento, alla scadenza della sospensione legale, il delegato o

l'aggiudicatario chiederanno al giudice l'emissione dei necessari provvedimenti, a meno che non sia stata già disposta la riattivazione della procedura di rilascio già in sede di sospensione.

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

4. Disposizioni in materia di vendite.

Richiamando quanto disposto con circolare dell'11 maggio 2020, al fine di dare adeguato **avviso della sospensione della vendita** sia sul sito internet del gestore/commissionario che sul PVP, la soluzione migliore dovrebbe essere quella di utilizzare, all'interno della sezione "**Gestione esiti ed eventi**", l'opzione "**Avviso di rettifica**", specificando che *"la vendita inizialmente fissata per il _____ deve intendersi sospesa ai sensi dell'art. 13, d.l. n.183/2020 e differita al _____, con termine per la presentazione delle offerte fino alle ore 12:00 del giorno _____"*.

Ove tale soluzione non fosse praticabile, l'alternativa potrebbe essere quella di utilizzare la dicitura "sospensione", che lascia l'inserzione visibile per ulteriori 60 giorni dalla data dell'inserimento dell'evento, inibendo da quel momento in caso di vendita in modalità telematica la possibilità per l'offerente di compilare un'offerta telematica", dopodiché "effettuare una nuova inserzione con la nuova data di vendita.

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
(ai sensi dell'art. 4 d.l. n. 137/2020)**

L'Esperto / Il Professionista delegato / Il Custode

nominato nella procedura esecutiva sopra indicata;
letta la circolare del presidente della seconda sezione civile del 2 novembre 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
seguito 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).