

Prot. n. 56/2020



TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda sezione civile – Ufficio esecuzioni mobiliari

Messina, 27 luglio 2020

Ai curatori fallimentari
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

e p.c. al Presidente del Tribunale
ai Giudici delle esecuzioni immobiliari e mobiliari
Dott. Daniele Carlo Madia
Dott.ssa Claudia Bisignano
Dott. Danilo Maffa
Dott.ssa Carmela Barbaro
Dott. Massimo Morgia
Dott.ssa Valeria Anna Pappalardo
Al Direttore amministrativo della cancelleria
delle esecuzioni
sede

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

1. Premessa.

Facendo seguito alla circolare del 5 maggio 2020, di pari oggetto, si specifica quanto segue, avuto riguardo all'art. 17 bis d.l. 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77.

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"**.

A sua volta, l'art. 17 bis d.l. 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 17 luglio 2020, n. 77, ha prorogato il termine del 30 giugno 2020 previsto dall'art. 103 d.l. n. 18/2020, sicché **l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 31 dicembre 2020**.

Al fine di impartire idonee istruzioni anche circa il coordinamento delle due summenzionate norme, si rappresenta quanto segue.

2. Quanto alla sospensione ex art. 54 *ter* del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18.

Si conferma che:

- a) La sospensione opera *ex lege* dal 30 aprile al 30 ottobre 2020;
- b) sono sospese *ex lege* le procedure esecutive che hanno ad oggetto, in tutto o in parte (e nei limiti in cui attengano allo stesso), 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).

Chiaramente per i beni che non costituiscono abitazione principale la procedura proseguirà.

- c) 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 prescindere da quanto si dirà *infra* per la sospensione ex art. 17 *bis* d.l. n. 34/2020), a meno che non ricorrano le seguenti ipotesi:
1. 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;
 2. verosimile attività di danneggiamento alla consistenza materiale del cespite ad opera degli occupanti.
- d) Sono esclusi dalla sospensione ex art. 54 *ter*:
- a) la nomina del custode;
 - b) le incombenze inerenti la custodia giudiziaria dell'immobile pignorato;
 - c) 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, salva la volontà dello stesso aggiudicatario di consentire la provvisoria permanenza dell'occupante e fatto salvo quanto si dirà *infra* per la sospensione ex art. 17 *bis* d.l. n. 34/2020;
 - 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.,
- e) 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.

f) 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 a partire da data posteriore al 30 ottobre 2020 nuovi esperimenti di vendita, debitamente preceduti dalla notifica dell'avviso di vendita e dall'espletamento dei prescritti adempimenti pubblicitari, adempimenti questi ultimi da curare anch'essi dopo la predetta data.

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.

3. Quanto alla sospensione ex artt. 103 d.l. n. 18/2020 e 17 *bis* d.l. n. 34/2020.

Alla superiore sospensione delle procedure esecutive ex art. 54 *ter* del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 (che, come detto, è limitata ai soli immobili costituenti abitazione principale del debitore e attiene a tutte le attività funzionali alla liquidazione) si affianca in linea generale la **sospensione della mera esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, disposta sino al 31 dicembre 2020** ex artt. 103, co. 6, d.l. n. 18/2020 e 17 *bis* d.l. n. 34/2020.

Già con decreto presidenziale n. 20/2020 quest'ultima norma era stata ritenuta ricomprendere anche l'esecuzione degli ordini di liberazione (SIA NELLE PROCEDURE FALLIMENTARI CHE ESECUTIVE), fatte salve le attività prodromiche che possono compiersi anche senza accesso al cespite (notifica dell'ordine di liberazione, pre-allerta delle Autorità di Pubblica Sicurezza

eventualmente necessarie per l'assistenza al custode). Sicché sino alla data del 31 dicembre 2020 sono sospese le attività materiali di liberazione (anche in corso), ad eccezione delle seguenti ipotesi e salve le necessarie cautele, previa interlocuzione con il giudice, che valuterà eventuali criticità, sia dal punto di vista pratico che sanitario, dell'attività liberatoria:

- a) liberazione di immobile già aggiudicato, a meno che l'aggiudicatario non chieda un differimento;
- b) 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);
- c) verosimile attività di danneggiamento alla consistenza materiale del cespite ad opera degli occupanti.

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
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).