



Prot. 1304/20

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

SEZIONE TERZA CIVILE

Ufficio esecuzioni

Il Presidente del Tribunale,

acquisita la proposta che segue e condividendone la *ratio*, ne dispone l'integrale accoglimento e la sua trasmissione al Presidente della Corte d'Appello di Napoli, al Presidente del C.O.A., e a quello dell'Ordine dei commercialisti disponendone altresì la pubblicazione sul sito web del Tribunale.

OGGETTO: Istruzioni in ordine all'applicabilità dell'art. 54-ter, d.l. n. 18 del 2020 come introdotto dalla legge di conversione n. 27 del 2020, alle procedure esecutive immobiliari in corso nonché integrazione ai decreti n. 84 del 10.3.2020 e n. 821 del 2.4.2020 relativamente alle attività da svolgere nel periodo successivo al 30.6.2020.

Il Presidente di Sezione ed i Giudici dell'esecuzione

- all'esito della riunione di sezione tenutasi ai sensi dell'art. 47 quater ord. giud. (r.d. n. 12 del 1941) con il Presidente della Terza Sezione Civile;

- letta la Delibera del 3.6.2020 della Settima Commissione del CSM relativa all'organizzazione del settore delle procedure esecutive e concorsuali nella fase 2 dell'emergenza Covid -19;
- visto l'art. 54 ter d.l. n. 18/2020, inserito dalla l. conv. n. 27/2020 in base al quale "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"(e pertanto dal 30.04.2020 al 30.10.2020 compreso);
- ritenuto che per abitazione principale debba intendersi "quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà ovvero altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente" (ai sensi dell'art. 10, comma 3 bis, T.U. delle imposte sui redditi, d.P.R. n. 917 del 22.12.1986);
- ritenuto dunque che la norma non si applichi nelle ipotesi in cui ad occupare l'immobile siano soggetti diversi dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare, sebbene a questi legati da rapporti di parentela o di coniugio;
- ritenuto che in caso di più immobili pignorati, l'espropriazione debba restare sospesa esclusivamente con riguardo all'immobile costituente l'abitazione principale del debitore e prosegue per gli altri beni (anche se collegati all'abitazione, quali box-auto o locali deposito, ma idonei ad essere autonomamente venduti o già individuati come lotti separati);
- ritenuto che la norma in oggetto, pur non vietando la notifica di nuovi atti di pignoramento, tenda a bloccare le procedure in itinere in riferimento allo svolgimento della fase liquidatoria sino all'aggiudicazione (anche provvisoria)

in considerazione del fatto che la aggiudicazione (anche provvisoria) è insensibile ad eventi sospensivi successivi;

- considerato, invece, che sono esclusi dalla sospensione:

a) la custodia giudiziaria dell'immobile pignorato;

b) il decorso del termine per il versamento del saldo prezzo per gli immobili aggiudicati prima della sospensione e, in caso di versamento del saldo prezzo, l'emissione del decreto di trasferimento;

c) la formazione, l'approvazione e l'esecuzione del progetto di distribuzione del ricavato della vendita;

• rilevato, poi, che durante il periodo di sospensione non è inibito 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, ancorché i termini siano da intendersi sospesi), né ad altri di spiegare intervento nella procedura, né al debitore di chiedere la conversione (per cristallizzare la posizione debitoria) e la riduzione (per sottrarre uno o più beni al vincolo) del pignoramento, o proporre eventuali opposizioni;

• considerato che, per quanto sopra argomentato, nonostante la sospensione sia disposta per legge ed operi a prescindere da un espresso provvedimento del g.e., si rivela, comunque, necessario l'accertamento dei requisiti sopra richiesti e la verifica della applicabilità della norma in base allo stato della procedura;

- ritenuto che le linee di intervento concordate debbano attenere sia alle procedure esecutive pendenti per le quali risultino già emessi ordinanze di delega delle operazioni di vendita, avvisi di vendita e/o fissati esperimenti d'asta, sia a quelle agli esordi e per cui, comunque, ancora non sia stata disposta l'ordinanza

di vendita, sempre avuto riguardo alla data di entrata in vigore della legge (30 aprile 2020);

- ritenuto di poter indicare come direttiva generale la seguente: **i custodi già nominati, nonché i professionisti delegati** nell'ambito delle procedure pendenti alla data di entrata in vigore della legge, **provvederanno a depositare, solo ove riscontrino dagli atti una situazione abitativa rilevante in base alla disciplina suddetta**, una sintetica relazione circa lo stato attuale di occupazione dell'immobile, con allegato un certificato di residenza 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;
- ritenuto altresì di dover specificare che gli ausiliari, ove riscontrassero una situazione abitativa rilevante, dovranno sottoporre la questione al GE nelle modalità sopra indicate, arrestando nelle more la propria attività; negli altri casi, dovranno continuare nelle attività di cui all'incarico ricevuto, senza sottoporre alcuna istanza al GE;
- ritenuto, inoltre, che, relativamente alle procedure concernenti immobili non oggetto di sospensione ex art 54 ter, per le quali fino al 30.6.2020 è stata prevista (con i decreti n. 84 del 10.3.2020 e n. 821 del 2.4.2020) in via prudenziale ed in un'ottica di contenimento del rischio di contagio da covid- 19, la sospensione delle attività di stima, custodia, liberazione e vendita, possa consentirsi, invece, a decorrere dal 1.7.2020, alla luce di più rassicuranti e ormai consolidati dati epidemiologici, una ripresa delle sopra citate attività, sia pure con le cautele dettate dal singolo caso concreto e che gli ausiliari avranno cura di adottare,

- rilevato, a tal fine, che, anche nelle Linee Guida relative all'organizzazione del settore delle procedure esecutive e concorsuali, oggetto di delibera del CSM del 3.6.2020, è espressamente affermata l'opportunità di garantire *“un’efficace ripresa dell’attività liquidatoria, ove consentito dalla normativa, con modalità che tutelino in ogni caso l’interesse convergente del debitore e dei creditori al corretto realizzo dei valori dei beni”*, al fine di *“evitare che si prolunghi eccessivamente l’immobilizzazione delle risorse oggetto delle procedure esecutive e concorsuali, con un ulteriore aggravio per la situazione economica del Paese”*, introducendo soluzioni organizzative che assicurino una reale accelerazione *“nel rispetto delle esigenze di sicurezza dei soggetti interessati alle procedure”* e *“salvaguardando trasparenza e competitività del mercato, incolumità individuale e salute pubblica”*

Tanto premesso, i Giudici dell'esecuzione

INVITANO

tutti gli ausiliari, custodi, esperti stimatori o professionisti delegati, ad attenersi alle istruzioni sopra indicate:

1. quanto agli immobili per i quali sia destinata ad operare la sospensione di cui all'art. 54 ter, gli ausiliari del Giudice dell'esecuzione sono tenuti: a) al riscontro fattuale della sussistenza del presupposto di cui all'art. 54 ter; b) a segnalare al GE la stessa, arrestando momentaneamente la loro attività ed allegando certificato di residenza anagrafica del debitore esecutato; c) nelle procedure esecutive in cui sia stata già emessa l'ordinanza di delega, i professionisti delegati provvederanno a fissare nuovi esperimenti di vendita debitamente preceduti dalla notifica dell'avviso di vendita e dall'espletamento dei prescritti adempimenti pubblicitari, a partire da data posteriore al 30 ottobre 2020;

2. quanto agli immobili non oggetto di sospensione ex art. 54 ter, a decorrere dal 1.7.2020, gli ausiliari del giudice dell'esecuzione sono tenuti alla ripresa delle attività di stima, custodia, liberazione e vendita.

Il provvedimento - adottato unanimemente da tutti i G.E. della sezione, - viene inviato per posta elettronica (indirizzi istituzionali) dal Presidente al Dirigente della cancelleria delle esecuzioni immobiliari, per l'apposizione dell'attestazione di deposito e per la pubblicazione sul sito del Tribunale.

Il decreto deve intendersi emesso in ciascuna delle procedure esecutive immobiliari pendenti avanti alla Sezione, e sarà allegato in copia alla prossima relazione periodica dal custode o dal professionista delegato.

Il provvedimento è comunicato agli Ordini professionali - tramite ciascun referente per le procedure esecutive individuali - per la diffusione ai rispettivi aderenti e se ne dispone l'affissione nelle bacheche.

Torre Annunziata, 9.6.2020

Il Presidente di Sezione ed i Giudici dell'esecuzione immobiliare



IL PRESIDENTE
Dott. Ernesto Aghina