T R I B U N A L E D I N O L A
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

COMUNICAZIONE AGLI AUSILIARI DEL G.E. (PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE OPERAZIONI DI VENDITA, CUSTODI GIUDIZIARI ED ESPERTI STIMATORI)

OGGETTO: istruzioni agli ausiliari del g.e. (professionisti delegati, custodi ed esperti stimatori) in ordine all'applicabilità dell'art. 54 *ter*, d.l. n. 18 del 2020, introdotto dalla legge di conversione n. 27 del 2020, alle procedure esecutive immobiliari in corso.

I GG.EE.

dr.sse Roberta Guardasole, Lorella Triglione e Miriam Valenti;

all'esito della riunione di sezione tenutasi il 5.05.2020 ai sensi dell'art. 47 *quater* ord. giud. (r.d. n. 12 del 1941) con il Presidente della Seconda Sezione Civile, nonché Presidente Coordinatore per il Settore civile, dr.ssa Vincenza Barbalucca;

visto l'art. 54 *ter*, d.l. n. 18/20, inserito dalla l.conv. n. 27/20 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);

rilevato 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);

considerato che, da un lato, la potenziale ampiezza interpretativa della norma e, dall'altro, la molteplicità delle fasi e delle situazioni che caratterizzano il processo esecutivo impongono uno sforzo interpretativo per l'esatta individuazione dell'ambito di operatività dell'art. 54 *ter*, in relazione alla sua *ratio* individuabile nella tutela del diritto del debitore esecutato a che sia

M_DG.Tribunale di NOLA - Prot. 11/05/2020.0003016.E

temporaneamente arrestata ogni attività esecutiva diretta a privarlo definitivamente del bene destinato a sua abitazione principale, aggravando la sua posizione già incisa dalle conseguenze anche economiche della emergenza sanitaria;

ritenuto, pertanto, alla luce di tale interpretazione (nonché dell'art. 10, comma 3 *bis*, T.U.I.R.) che per **"abitazione principale"** deve intendersi quella nella quale il debitore e i suoi familiari dimorano abitualmente (intesa come destinazione stabile, effettiva e durevole dell'immobile ad abitazione del debitore) e che tale requisito deve necessariamente sussistere al momento dell'entrata in vigore della l. n. 27/20;

rilevato, invece, che la norma *de qua* non trova applicazione nel caso in cui l'immobile costituisca (sin dal pignoramento o successivamente e al momento dell'entrata in vigore della l. n. 27/20) la dimora principale non del debitore esecutato, ma di persone diverse dallo stesso, ancorché a questi legate da rapporti di parentela o di coniugio;

• considerato che, in caso di **più immobili pignorati**, l'esecuzione resta sospesa relativamente al solo 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);

• considerato, ancora, che si ritiene 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) e a sospendere tutti i termini relativi alle attività esecutive, siano esse del creditore, del debitore o degli ausiliari, ma senza pregiudicare la tutela dell'aggiudicatario che, una volta versato il saldo prezzo avrà diritto al decreto di trasferimento, né inerendo affatto alla fase distributiva**;

ritenuto, pertanto e alla luce di quanto sopra argomentato, che devono in linea generale considerarsi sospese, per il tempo indicato dalla legge, tutti i termini e le attività facenti capo agli organi della procedura (G.E. e ausiliari) che precedono l'aggiudicazione dell'immobile pignorato;

• considerato, più in particolare, che **sono sospesi**:

- i termini per il creditore procedente per il deposito della istanza di vendita e della documentazione ipocatastale *ex* art. 567 c.p.c., anche integrativa a richiesta del g.e.;
- le attività di stima del compendio pignorato;
- i termini per il versamento delle rate in conversione;
- l'assegnazione e la vendita (in sede di vendita il delegato provvederà all'apertura delle buste al solo fine di restituire le cauzioni);

- gli accessi all'immobile per le visite;

- la pubblicazione degli avvisi di vendita e, ove già effettuata prima dell'inizio della sospensione, deve intendersi senza effetto;

- la liberazione dell'immobile ordinata dal G.E.;

• considerato, invece, che **sono esclusi dalla sospensione**:

- la custodia giudiziaria dell'immobile pignorato;

- 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;

- la formazione, l'approvazione e l'attuazione 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 creditori di spiegare intervento nella procedura, né al debitore di chiedere la conversione (per cristallizzare la posizione debitoria) e la riduzione (per sottrare uno o più beni al vincolo) del pignoramento, o proporre eventuali opposizioni;

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

INVITANO

tutti gli ausiliari del g.e., siano essi custodi, esperti stimatori o professionisti delegati, qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:

1. l'immobile pignorato risulta **dimora abituale e sia altresì abitato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare sia al momento del pignoramento, sia alla data del 30 aprile 2020**;
2. l'immobile pignorato e come descritto al punto precedente **non risulta ancora aggiudicato** (ancorché in via provvisoria);

ad arrestare la propria attività e a segnalare tempestivamente al g.e., con apposita relazione anche sullo stato della procedura, l'avvenuto riscontro delle circostanze sopra meglio evidenziate, **allegando certificato di residenza anagrafica del debitore esecutato**, e ad attendere il successivo decreto del g.e. per la conferma dell'arresto per il tempo previsto dalla legge o l'eventuale ripresa delle attività esecutive.

Con il decreto il g.e. provvederà anche a fissare udienza in prosieguo successivamente al 30.10.2020 o a dare disposizioni al professionista delegato per la fissazione di nuovo esperimento di vendita successivamente al semestre di sospensione.

Nola, 8 maggio 2020

I GG.EE.

Dr.ssa Roberta Guardasole

Dr.ssa Lorella Triglione

Dr.ssa Miriam Valenti

Manda alla Cancelleria per l'immediata affissione nei locali giudiziari (cancellerie e corridoi nei pressi delle aule dei GG.EE.);

manda alla Segreteria di Presidenza per la pubblicazione sul sito del Tribunale e la comunicazione al Consiglio del Notariato, agli Ordini degli Avvocati, dei Dottori Commercialisti, degli Architetti e degli Ingegneri del Distretto.