



## TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

### Prima sezione civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

I Giudici dell'Esecuzione,

letto 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, a norma del quale: «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»;

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

#### OSSERVANO

La sospensione delle procedure esecutive immobiliari di cui all'art. 54 ter del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, nella legge 24 aprile 2020, n. 27, ha inizio il 30 aprile 2020 (data di entrata in vigore della legge di conversione) e termina il 30 ottobre 2020.

Si tratta di una sospensione disposta direttamente dalla legge e pertanto, secondo il paradigma dell'art. 623 c.p.c., non dipende da un provvedimento espresso del G.E., che, se del caso, può limitarsi a darne atto, ove venga investito di apposita istanza delle parti o segnalazione di un Ausiliario della procedura.

#### • RILEVAZIONE DELLA CAUSA DI SOSPENSIONE

Ferma restando la facoltà dell'esecutato di presentare istanza di sospensione ai sensi della norma in oggetto, spetta 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, *in primis* certificato di residenza anagrafica) 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, secondo

Visto,

Cagliari

Alfranceschi

IL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE

un'interpretazione costituzionalmente orientata della norma), segnalare tempestivamente la circostanza *de qua* con apposita nota, da intestare "Sospensione ex art. 54 ter, d.l. n. 18/2020, conv. nella l. n. 27/2020" e depositare nel fascicolo telematico dell'esecuzione immobiliare.

A tale scopo si precisa che assume rilievo la situazione abitativa del debitore al momento dell'entrata in vigore della legge, anche se sopravvenuta rispetto alla notifica del pignoramento. Si precisa che ai fini della definizione di abitazione principale si deve fare riferimento al disposto di cui all'art.13 dl 201/112 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*".

Nel caso siano pignorati anche beni diversi dall'abitazione principale del debitore (tali dovendo ritenersi gli immobili collegati all'abitazione, quali box-auto o locali deposito, ma idonei ad essere autonomamente venduti o già individuati come lotti separati), l'esecuzione resta sospesa relativamente al solo immobile costituente l'abitazione principale del debitore e prosegue per gli altri beni.

#### • **AMBITO DI APPLICAZIONE**

Sono **inclusi** nella sospensione ex art. 54 ter cit. tutti gli adempimenti e le attività aventi contenuto esecutivo, quali:

- la stima;
- la conversione del pignoramento;
- l'assegnazione e la vendita (in essa ricomprendendosi: gli accessi all'immobile per le visite; gli avvisi di vendita e la pubblicità legale, che, ove già compiuti anteriormente all'inizio della sospensione, devono intendersi senza effetto non potendo essere seguiti dall'espletamento dell'asta);
- le operazioni di liberazione del cespite, salvo che le stesse siano strumentali alla conservazione dell'immobile in relazione soprattutto ad eventuali violazioni da parte del debitore.

Sono invece **escluse** dall'ambito applicativo dell'art. 54 ter cit. le seguenti attività:

- la custodia giudiziaria dell'immobile pignorato: in particolare il GE potrà nominare il custode ex art. 559 c.p.c., in sostituzione del debitore pignorato, anche al fine di accertare l'esistenza della condizione per la sospensione. Lo stesso provvederà a percepire i frutti (eventualmente in relazione ad una porzione del cespite), a vigilare ed a preservare l'immobile (sia da violazioni da parte del debitore e terzi, sia in caso di necessità di lavori necessari ad evitarne il perimento o comunque la conservazione, con spese a carico dei creditori);
- la presentazione da parte degli ausiliari delle istanze di liquidazione delle competenze maturate prima dell'inizio della sospensione nonché i relativi provvedimenti del GE;

- l'assunzione di provvedimenti diretti a liberare i beni dal pignoramento ovvero ad incidere sul suo oggetto: il GE potrà provvedere a dichiarare l'estinzione della procedura esecutiva per rinuncia o cause prodottesi anteriormente, ma anche decidere sulla richiesta di limitazione dei mezzi di espropriazione ex art. 483 c.p.c., nonché sull'istanza di riduzione del pignoramento ex art. 496 c.p.c.;
- l'emissione del decreto di trasferimento nonché il compimento da parte del professionista delegato delle formalità successive: l'interesse dell'aggiudicatario assume rilevanza preminente, anche tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 187 bis disp att c.p.c., nonché avuto riguardo alla circostanza che con la liquidazione la procedura ha ad oggetto non più il bene ma il ricavato della vendita;
- la formazione, l'approvazione e l'attuazione del progetto di distribuzione del ricavato della vendita dell'immobile pignorato;

Nel periodo di sospensione non è inibito né 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), né ad altri creditori di spiegare intervento nella procedura esecutiva sospesa.

#### • **RIATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA ESECUTIVA**

Tanto l'istanza della parte interessata, quanto la segnalazione dell'ausiliario della procedura non costituiscono presupposto procedurale dell'effetto sospensivo, che è prodotto direttamente dalla norma e non è rinunciabile, né disponibile, neppure per accordo delle parti.

Le procedure esecutive sospese ai sensi dell'art. 54 ter l. n. 27/2020 riprenderanno il loro corso allo scadere del termine di sei mesi dall'entrata in vigore della predetta legge (30 aprile 2020).

Il G.E., contestualmente al provvedimento di sospensione *ex lege*, provvederà in ordine alla riattivazione del processo esecutivo alla scadenza del periodo di sospensione previsto, e pertanto:

- fisserà la nuova udienza di comparizione delle parti per una data successiva al 30 ottobre 2020 laddove nel semestre di sospensione *ex lege* sia già fissata dinanzi a sé udienza;
- disporrà che l'attività esecutiva extra udienza in corso alla data del 30 aprile 2020 (es. stima, conversione del pignoramento, vendita e adempimenti preliminari) riprenda a partire dalla cessazione della sospensione *ex lege*, ossia dal 31 ottobre 2020.

Non sono necessarie né istanze di parte o segnalazioni degli ausiliari, né prese d'atto e disposizioni sulla riattivazione del processo esecutivo da parte del GE allorquando nella procedura assoggettata alla sospensione ex art. 54 ter risulti già fissata udienza in data successiva al 30 ottobre 2020 e non siano in corso, alla data del 30 aprile 2020, attività esecutive diverse dalla custodia.

La sospensione ai sensi dell'art. 54 ter cit. non si cumula con l'eventuale sospensione dell'esecuzione in atto per diversa causa (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, sempreché, ovviamente, il bene in comunione da liquidare costituisca abitazione principale dell'esecutato/condividente). Tuttavia, nel caso che la sospensione per altra causa venga meno anteriormente al 30 ottobre 2020, si attiva automaticamente fino a tale ultima data la sospensione ex art. 54 ter.

Si manda alla Cancelleria per le diffusione massima del presente provvedimento nel sito internet del Tribunale.

Si manda alla Cancelleria per la trasmissione del presente provvedimento all'Ordine degli Avvocati di Cagliari e a tutti gli ausiliari del giudice (delegati, custodi, periti).

Cagliari, 11 maggio 2020

I Giudici dell'Esecuzione

Silvia Coeco

Flaminia Ielo

