



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
I SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Circolare esplicativa circa l'applicazione della sospensione sino al 30 giugno 2021 delle procedure esecutive aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore prevista dall'art. 54 ter d.l. 17.3.2020 n. 18 come prorogato dall'art. 13 del d.l. n. 183 del 31.12.2020.

Il giudice dell'esecuzione,

rilevato che l'art. 13 del D.L. 31.12.2020 n. 183 (c.d. Decreto Milleproroghe) ha prorogato al 30 giugno 2021 la sospensione delle procedure esecutive riguardanti l'abitazione principale prevista dall'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;

ritenuto che la ragione giustificativa della previsione normativa sia da ravvisare nella volontà legislativa di dare rilievo e protezione alle esigenze abitative del debitore nella prospettiva di evitare che il progredire del processo esecutivo possa comportare l'espletamento di attività (quali la ricerca di una nuova sistemazione) che potrebbero concorrere alla diffusione del contagio;

ritenuto opportuno, stante il perdurare dello stato di emergenza sanitaria, coniugare le misure eccezionali di contenimento della situazione pandemica con i generali principi di economia processuale e del giusto processo;

ritenuto che, in quest'ottica, debba ricercarsi una soluzione applicativa della norma che esprima il bilanciamento dei contrapposti interessi, consentendo da un lato la salvaguardia del diritto del debitore alla piena disponibilità dell'abitazione principale per tutto il periodo di cogenza della sospensione ex art. 54 ter e dall'altro lo svolgimento, almeno parziale, delle operazioni propedeutiche all'eventuale vendita del cespite pignorato;

ritenuto che tale punto di equilibrio possa essere trovato prevedendo che l'Esperto nominato d'ufficio ed il Custode, nei rispettivi ruoli, possano svolgere tutte le attività a loro delegate che non determinano in alcun modo il mutamento della destinazione dell'immobile ad abitazione del debitore e/o del suo nucleo familiare;

ritenuto, pertanto, che essi potranno svolgere sia le attività tipicamente conservative del bene sia le attività propedeutiche alla redazione della perizia;

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

OSSERVA

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, che ha avuto inizio il 30 aprile 2020 (data di entrata in vigore della legge di conversione), è prorogata al 30 giugno 2021.

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 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 nel caso siano pignorati anche beni diversi dall'abitazione principale del debitore (tali dovendo ritenersi gli immobili collegati all'abitazione, quali box-

2 

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 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. E' fatto sempre salvo il rilascio spontaneo dell'immobile da parte del soggetto obbligato.

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

- le operazioni di stima (compreso il sopralluogo sul bene pignorato, la redazione e il deposito dell'elaborato);
- 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 G.E.;
- l'assunzione di provvedimenti diretti a liberare i beni dal pignoramento ovvero ad incidere sul suo oggetto: il G.E. potrà provvedere a dichiarare l'estinzione della procedura esecutiva per rinuncia o cause prodottesi anteriormente, ma anche decidere sulla richiesta