

T R I B U N A L E DI CAMPOBASSO  
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 alla proroga fino al 31 dicembre 2020 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.

IL G.E.

dr.ssa Simona Di Rauso;

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 COVID19, 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);

visto l'art. 4 del d.l. 28 ottobre 2020 n. 137, secondo cui, per quel che rileva: " all'art. 54 ter, comma 1, del d.l. 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, le parole "per la durata di sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto" sono sostituite dalle seguenti "fino al 31 dicembre 2020";

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 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 boxauto o locali deposito, sempre che non siano considerati nel medesimo lotto e che non siano pertinenze dell'abitazione pignorata, ma idonei ad essere autonomamente venduti e già individuati come lotti separati);

- considerato, ancora, che si ritiene che la norma in oggetto, 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 sottrarre uno o più beni al vincolo) del pignoramento, o proporre eventuali opposizioni;

considerato che, durante il periodo di sospensione non è inibito all'esperto stimatore, cui si raccomanda la massima solerzia nello svolgimento dell'incarico, di studiare la documentazione ipocatastale, al fine di rispondere almeno ai quesiti che non presuppongono l'accesso, reperendo presso gli enti pubblici i documenti necessari all'incarico, in modo da limitare le richieste di proroga; ed accedendo con solerzia agli immobili subito dopo la fine del periodo di sospensione;

- 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;

#### INVITA

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 sospendere, senza necessità di apposita istanza, le vendite, limitatamente alla abitazione che risponda ai requisiti sopra menzionati, fino al 30 dicembre 2020, inviando all'interno del fascicolo telematico una dichiarazione ricognitiva della avvenuta sospensione, con allegato il certificato di residenza.

Si precisa che non è necessario inviare una dichiarazione ricognitiva della avvenuta sospensione, con allegato il certificato di residenza, nel caso in cui tali adempimenti siano già stati effettuati per effetto della precedente sospensione fino al 30 ottobre 2020.



In tal caso la sospensione si intende automaticamente prorogata al 31 dicembre 2020.

Le procedure sospese saranno riavviate dagli stessi delegati immediatamente dopo il 31 dicembre 2020, fissando le vendite e/o tutte le attività necessarie per il prosieguo della procedura.

Gli esperti stimatori, già studiata tutta la documentazione amministrativa ed ipocatastale, provvederanno a fissare l'accesso all'immobile pignorato nei 10 giorni successivi al 31 dicembre 2020, al solo fine di completare la perizia e trasmetterla al GE, senza dilatare ulteriormente i tempi della procedura, ammonendo che dell'eventuale ritardo si terrà conto in sede di liquidazione del compenso.

Manda di esibire la predetta ordinanza agli enti pubblici competenti, che dovranno attivarsi, anche su appuntamento, per consentire agli esperti stimatori di reperire la documentazione necessaria per la perizia, trattandosi di attività giurisdizionale urgente.

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

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

Manda alla Cancelleria di curare la pubblicazione sul sito del Tribunale e la comunicazione ai delegati, agli esperti stimatori e all'IVG.

**Si inserisca il presente provvedimento, a cura della Cancelleria, nei fascicoli delle esecuzioni pendenti.**

CAMPOBASSO, 8 novembre 2020

Il G.E.

Dr.ssa Simona Di Rauso

