



TRIBUNALE DI CASSINO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ulteriori linee guida in materia di esecuzioni immobiliari: sospensione ex art. 54-ter D.L. n. 18/2020 e differimento delle vendite.

Il Giudice dell'Esecuzione, sentiti il Presidente del Tribunale ed il Presidente di Sezione Civile ex art. 47 O.G.,

I. in relazione alla sospensione ex art. 54-ter D.L. n. 18/2020,

visto l'art. 54 ter del D.L. n. 18/2020, introdotto dalla legge di conversione n. 27/2020, relativo alla sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa, secondo cui *"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"*;

visto, l'art. 484 c.p.c. a tenore del quale il giudice dell'esecuzione, nel dirigere l'esecuzione, può indirizzare ed orientare in linea generale, l'operato degli ausiliari;

fornisce le seguenti indicazioni operative:

1. operatività della sospensione ex lege.

L'art.54-ter cit. delinea una ipotesi di sospensione *ex lege* delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore dalla data di entrata in vigore (30 aprile 2020) fino al 30 ottobre 2020.

I custodi già nominati, nell'ambito delle procedure pendenti alla data di entrata in vigore della legge, ove riscontrino dalla documentazione in atti (in primis certificato di residenza anagrafica, da acquisire se non è ancora stato versato nel fascicolo; quindi stato di stabile occupazione riscontrato in sede di operazioni di stima, verbali dei sopralluoghi eseguiti) una situazione abitativa, in tutto o in parte, rilevante in base alla disciplina suddetta, avranno cura di depositare entro il 20 maggio 2020 una sintetica relazione circa lo stato attuale di occupazione dell'immobile (cfr. modello reperibile sul sito internet del Tribunale). In caso affermativo, farà seguito un provvedimento del G.E. ricognitivo della sospensione ex art. 623 c.p.c.. Non sono necessarie né istanze di parte o segnalazioni del Custode, né prese d'atto e disposizioni sulla riattivazione del processo esecutivo da parte del G.E. allorquando nella

procedura assoggettata alla sospensione ex art. 54 ter cit. 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. Inoltre, nel caso in cui la sospensione per altra causa venga meno anteriormente al 30 ottobre 2020, si attiverà automaticamente fino a tale ultima data la sospensione ex art. 54 ter cit..

Ai fini sopra indicati 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, mentre non rileva lo spostamento della residenza presso l'immobile pignorato successivamente all'entrata in vigore della legge di conversione n. 27/2020.

Ancora, per delineare il concetto di abitazione principale bisogna fare riferimento al disposto di cui all'art.13 D.L. n. 201/2011, 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”*.

Per le procedure in cui non sia già stato nominato il custode, lo stesso provvederà a quanto sopra non appena il giudice provvederà alla sua nomina.

Si precisa, infine, che non è impedita l'introduzione di nuove procedure esecutive riguardanti le abitazioni principali, e quindi la notifica e la trascrizione di nuovi pignoramenti riguardanti le stesse (cfr. *a contrario* art. 51 l. fall.); così come agli altri creditori non è precluso il deposito di atti di intervento nella procedura esecutiva sospesa.

2. Ambito della sospensione ex lege.

Argomentando ai sensi dell'art. 626 c.p.c. è possibile:

- compiere attività conservativa e di gestione del cespite pignorato. Il Custode, inoltre, provvederà a percepire i frutti (eventualmente in relazione ad una porzione del cespite), a vigilare e 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);
- assumere provvedimenti diretti a liberare i beni dal pignoramento ovvero ad incidere sul suo oggetto, potendosi dichiarare l'estinzione della procedura esecutiva per rinuncia o cause prodotesi 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.;
- 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..

Sono invece sospese le attività di liquidazione del bene (e quelle ad esse connesse), nonché quelle di liberazione del cespite, ed in particolare:

- la stima;
- la conversione del pignoramento ed il pagamento delle rate, non essendo tuttavia precluso al debitore di portare a termine il sub-procedimento di conversione già instaurato, né di proporre istanza di conversione;
- 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'esperimento di vendita; l'emissione del decreto di trasferimento, con le precisazioni di cui al punto successivo);
- 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.

Si precisa che nel periodo di sospensione il creditore non è tenuto a (ma nemmeno gli è precluso) compiere gli atti che precedono la fase preparatoria (quali, il deposito dell'istanza di vendita, della documentazione ipocatastale e delle relative integrazioni) oggetto di sospensione insieme alla fase liquidatoria.

3. Emissione del decreto di trasferimento e fase distributiva.

L'emissione o meno del decreto di trasferimento dipende dalla condizione abitativa di cui all'art. 54 ter cit., pertanto:

- se l'immobile è abitato dal debitore, nel senso di cui all'art. 13 D.L. n. 201/2011, il processo esecutivo è sospeso e dunque non potrà essere emesso;
- se invece l'immobile per qualsiasi ragione non è - o non è più - adibito ad abitazione principale, ad esempio perché anteriormente alla sospensione è stato eseguito un ordine di liberazione (o anche posteriormente a causa di violazioni del debitore) o si sia volontariamente trasferito altrove, sarà allora possibile emettere il decreto di trasferimento.

Nelle ipotesi di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario – adempimento che è comunque sospeso fino al 30 ottobre 2020 ex art. 298 co. 2 c.p.c. – e di mancata adozione del decreto di trasferimento a causa della sospensione in oggetto, il professionista avrà cura di compiere tutte le attività prodromiche alla predisposizione del progetto da approvarsi tempestivamente al termine della sospensione suddetta.

Quanto alla fase distributiva, non opera la sospensione di cui all'art. 54 ter cit. in quanto, trasferito l'immobile all'aggiudicatario, l'oggetto della procedura esecutiva si concentra sul ricavato della vendita e quindi la procedura esecutiva deve proseguire.

4. Riattivazione delle procedure sospese.

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

Nel caso di procedure esecutive in cui sia già stata emessa l'ordinanza di delega i professionisti provvederanno a fissare nuovi esperimenti di vendita debitamente preceduti dalla notifica dell'avviso di vendita e l'espletamento dei prescritti adempimenti pubblicitari, il tutto a partire da una data successiva al 30 ottobre 2020 e comunque tenendo conto di quanto previsto alla successiva parte II in relazione al differimento delle vendite.

Per le procedure non ancora delegate il giudice dell'esecuzione, contestualmente al provvedimento di sospensione *ex lege*, provvederà, in base all'organizzazione del proprio ruolo, a fissare udienza in data successiva al periodo di sospensione *ex lege*.

II. In relazione al differimento delle vendite,

visto il D.L. n. 28/2020 che ha esteso il c.d. periodo cuscinetto fino al 31 luglio 2020;

visto il Decreto del Presidente del Tribunale n. 92/2020 – che ha sostituito il termine del 30 giugno 2020 con quello del 31 luglio 2020, ove ricorrente nel precedente Decreto del Presidente del Tribunale n. 76/2020, avente ad oggetto le misure organizzative per la trattazione degli affari civili – e a precisazione di quanto già disposto dallo stesso;

tenuto conto che non è ancora rientrata l'emergenza sanitaria e considerato che è indispensabile consentire agli ausiliari di lavorare ed ai potenziali acquirenti di prendere visione degli immobili in assoluta sicurezza;

rilevato che, in ossequio al criterio di specialità, per le esecuzioni aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore si applica in primo luogo l'art. 54 ter cit. (e pertanto, esemplificando, un esperimento che potrebbe essere differito a decorrere dal 15 ottobre 2020, deve essere differito a decorrere dal 31 ottobre 2020; inoltre, il versamento del saldo prezzo riguardante un'abitazione principale è sospeso fino al 30 ottobre 2020 e non fino all'11 maggio 2020);

rilevato, altresì, che in caso di esperimenti di vendita compresi tra il 9 marzo 2020 ed il 31 luglio 2020 riguardanti l'abitazione principale del debitore, il Custode – a seconda dei casi il 20 maggio 2020 o il giorno originariamente fissato per l'esperimento – avrà cura di indicare come ragione del differimento anche l'art. 54 ter cit.,

dispone quanto segue:

1. Esperimenti di vendita fissati tra il 9 marzo 2020 e l'11 maggio 2020.

Si richiama quanto previsto dal punto 30) del Decreto del Presidente del Tribunale n. 76/2020, ad eccezione della data per il compimento delle operazioni e la redazione dei verbali di apertura delle buste, che viene fissata il 20 maggio 2020 (in luogo del 12 maggio 2020). Pertanto:

i) sono revocati tutti gli esperimenti di vendita fissati tra il 9 marzo e l'11 maggio 2020, mandando al Custode-Professionista delegato ai fini della sollecita pubblicazione del presente provvedimento sui siti di pubblicità indicati nell'ordinanza e sul PVP, specificando nella motivazione "vendita revocata dal G.E.";

ii) la Cancelleria non accetterà più il deposito delle offerte in relazione alle vendite di cui agli esperimenti fissati nel periodo di cui al precedente punto;

iii) le operazioni ed i verbali di apertura delle buste relativi agli esperimenti di vendita che avrebbero dovuto tenersi nei giorni ricompresi tra il 9 marzo e l'11 maggio 2020 sono tutti rinviati al 20 maggio 2020, ore 10.30, presso la sala Avvocati, sede di via Tasso, al solo fine di dare esecuzione al presente provvedimento di revoca con la restituzione da parte della Cancelleria delle cauzioni agli offerenti con modalità tali, per questi ultimi, da assicurare il rigoroso rispetto delle regole precauzionali igienico-sanitarie imposte a tutela della salute pubblica; a tal fine, in caso di cospicuo numero di offerte che non consenta di garantire presso la sala Avvocati di via Tasso, la distanza di due metri tra gli offerenti presenti, il delegato è autorizzato all'apertura delle offerte non alla presenza degli offerenti e a dare a questi ultimi, le opportune disposizioni per la restituzione scaglionata delle cauzioni;

iv) in relazione alle procedure nelle quali gli avvisi di vendita non siano stati ancora pubblicati su PVP, giornale e siti, come prescritto nell'ordinanza di delega emessa, l'avviso deve intendersi revocato e la pubblicazione seguirà la calendarizzazione prevista nel successivo punto vii);

v) per lo stesso periodo, sono sospese le attività del Custode funzionali alla liquidazione del bene, e cioè le visite all'immobile da parte di eventuali interessati;

vi) è inoltre sospeso dal 9 maggio 2020 all'11 maggio 2020 incluso il termine per il versamento del saldo prezzo, quale che sia la modalità secondo cui lo stesso debba avvenire: pertanto, se il termine viene a scadenza nel periodo compreso tra il 9 marzo e l'11 maggio 2020 il suo decorso riprenderà dal 12 maggio 2020. Laddove l'aggiudicatario proceda al versamento del saldo prezzo nell'arco del menzionato intervallo temporale resta salvo l'acquisto compiuto;

vii) gli esperimenti di vendita che avrebbero dovuto tenersi tra il 9 marzo e l'11 maggio 2020 sono ricalendarizzati dal Delegato a far data dal 15 ottobre 2020, previo nuovo avviso di

vendita ed espletamento della pubblicità da poter compiere senza indugio e, comunque, nei medesimi termini di cui all'ordinanza di vendita delegata.

Si precisa che se la Cancelleria non comunicherà al singolo delegato la presenza di eventuali offerte entro l'11 maggio 2020, l'esperimento dovrà considerarsi senza offerte. A tal riguardo, in caso di mancata presentazione di offerte sarà sufficiente depositare telematicamente il "verbale rinvio vendita" reperibile sul sito del Tribunale, dando atto della revoca dell'esperimento di vendita e fissando il nuovo esperimento secondo quanto sopra previsto, nell'ipotesi in cui l'ordinanza di delega sia ancora efficace per la data prevista (altrimenti, si invita il custode-delegato a rimettere gli atti al G.E. dando comunque atto della revoca/differimento dell'esperimento di vendita).

Si aggiunga, infine, che le offerte sono irrevocabili per 120 giorni ex art 571 c.p.c.. Tuttavia, considerato che la prima data utile per i differimenti è il 15 ottobre 2020, le eventuali offerte presentate in relazione agli esperimenti originariamente fissati devono ritenersi sin da ora inefficaci e non accoglibili.

2. Esperimenti di vendita fissati tra il 12 maggio 2020 ed il 31 luglio 2020

Si richiama il punto 31) del Decreto del Presidente n. 76/2020 ad eccezione dell'estensione temporale del periodo c.d. cuscinetto al 31 luglio 2020, di cui viene dato atto nel Decreto del Presidente del Tribunale n. 92/2020. Pertanto:

i) in relazione agli esperimenti di vendita fissati tra il 12 maggio 2020 ed il 31 luglio 2020 si dispone il differimento secondo la calendarizzazione di cui al successivo punto v). Si manda, pertanto, al Custode-delegato ai fini della sollecita pubblicazione del presente provvedimento sui siti di pubblicità indicati nell'ordinanza, sul sito del gestore e sul PVP, specificando nella motivazione "Vendita differita dal G.E.";

ii) la Cancelleria non accetterà più il deposito delle offerte in relazione alle vendite di cui agli esperimenti fissati nel periodo di cui al precedente punto;

iii) il giorno originariamente fissato per gli esperimenti come sopra differiti, i Delegati sono autorizzati a verbalizzare sinteticamente l'operazione di apertura delle buste contenenti le offerte al solo fine di dare esecuzione al presente provvedimento di differimento con la restituzione delle cauzioni agli offerenti, con modalità tali, per questi ultimi, da assicurare il rigoroso rispetto delle regole precauzionali igienico-sanitarie imposte a tutela della salute pubblica; a tal fine, in caso di un cospicuo numero di offerte che non consenta di garantire presso la Sala Avvocati, in via Tasso, la distanza di due metri tra gli offerenti presenti, il Delegato è autorizzato all'apertura delle offerte non alla presenza degli offerenti e a dare a questi ultimi le opportune disposizioni per la restituzione scaglionata delle cauzioni;

iv) in relazione alle procedure nelle quali gli avvisi di vendita non siano stati ancora pubblicati su PVP, giornale e siti, come prescritto nell'ordinanza di delega emessa, l'avviso deve

intendersi revocato e la pubblicazione seguirà la calendarizzazione prevista nel successivo punto v);

v) Gli esperimenti di vendita che avrebbero dovuto tenersi tra il 12 maggio 2020 ed il 30 giugno 2020, sono ricalendarizzati dal Delegato a far data dal 15 dicembre 2020 e quelli che avrebbero dovuto tenersi tra il primo ed il 31 luglio 2020 a far data dal 15 gennaio 2021, previo nuovo avviso di vendita ed espletamento della pubblicità da poter compiere senza indugio e, comunque, nei medesimi termini di cui all'ordinanza di vendita delegata.

Si precisa che se la Cancelleria non comunicherà al singolo delegato la presenza di eventuali offerte entro il giorno precedente ciascun esperimento di vendita, l'esperimento dovrà considerarsi senza offerte. A tal riguardo, in caso di mancata presentazione di offerte sarà sufficiente depositare telematicamente il "verbale rinvio vendita" reperibile sul sito del Tribunale, dando atto della revoca dell'esperimento di vendita e fissando il nuovo esperimento secondo quanto sopra previsto, nell'ipotesi in cui l'ordinanza di delega sia ancora efficace per la data prevista (altrimenti, si invita il custode-delegato a rimettere gli atti al G.E. dando comunque atto della revoca/differimento dell'esperimento di vendita).

Si aggiunga, infine, che le offerte sono irrevocabili per 120 giorni ex art 571 c.p.c.. Tuttavia, considerato che la prima data utile per i differimenti è rispettivamente il 15 dicembre 2020 ed il 15 gennaio 2021, le eventuali offerte presentate in relazione agli esperimenti originariamente fissati devono ritenersi sin da ora inefficaci e non accoglibili.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione agli Ordini Professionali degli Avvocati e dei Dottori Commercialisti di Cassino e per la sua pubblicazione sul sito di questo Tribunale.

Cassino, 8 maggio 2020

Il G.E. Lorenzo Sandulli