



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione,

letto l'art. 54ter della LEGGE 24 aprile 2020, n. 27 – pubblicata in gazzetta Ufficiale in data 29.04.2020, il quale così recita: “ *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*”;
preso atto dell'entrata in vigore della stessa in data 30 aprile 2020 (in base all'art. 1 co. 4 della Legge in questione);

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

ritenuto che ciò comporti aver presente l'esigenza espressamente indicata dalla disposizione “di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19”;

tenuto conto di come la norma abbia disposto la sospensione delle procedure esecutive immobiliari il cui oggetto sia costituito dall'abitazione principale del debitore;

sentito il Presidente del Tribunale;

DISPONE QUANTO SEGUE

1. SOSPENSIONE EX LEGE. OPERATIVITA'.

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, le quali pertanto devono intendersi sospese fino a tale data. **I custodi già nominati, nell'ambito**

delle procedure pendenti alla data di entrata in vigore della legge, provvederanno a depositare, solo ove riscontrino dagli atti una situazione abitativa rilevante in base alla disciplina suddetta, una sintetica relazione circa lo stato attuale di occupazione dell'immobile, entro 15 giorni dalla comunicazione della presente circolare. 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 deve farsi riferimento alla dimora abituale del debitore; essa è desumibile in primo luogo dal certificato di residenza storico; secondariamente, potranno essere presi in considerazione ulteriori indici presuntivi del ricorrere del presupposto della sospensione, desunti dalla perizia dello stimatore, dai verbali e dalle fotografie effettuate dal custode al momento dell'accesso al bene pignorato.

Sarà onere del custode fornire tali dati al G.E.

Al ricorrere dei presupposti di cui all'art. 54 ter, il G.E. darà atto della sospensione della procedura, la quale riprenderà in maniera automatica in epoca successiva al 30.10.2020, salvo che non ricorra la necessità di fissare nuova udienza, sempre in epoca successiva al 30.10.2020; nel caso in cui siano pignorati anche beni diversi dall'abitazione principale l'esecuzione resta sospesa relativamente al solo immobile costituente l'abitazione principale del debitore e prosegue per gli altri.

Per le procedure in cui non vi sia ancora il custode, lo stesso provvederà in maniera conforme a quanto sopraindicato nel momento in cui sarà comunicato allo stesso il decreto di nomina.

2. AMBITO DELLA SOSPENSIONE.

Nel periodo di sospensione sarà possibile:

- compiere attività conservativa e di gestione del cespite pignorato. Il custode, se nominato in sostituzione del debitore, provvederà a percepire i frutti, a vigilare e a preservare l'immobile (sia da violazioni da parte del debitore e di terzi, sia in caso di necessità di lavori diretti ad evitarne il perimento o comunque la conservazione, con spese a carico dei creditori).
- liberare i beni dal pignoramento ovvero ad incidere sul suo oggetto: potrà essere dichiarata 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.,
- provvedere sulla richiesta di conversione del pignoramento. In particolare, non sarà inibito al debitore di continuare o portare a termine il sub-



procedimento di conversione già instaurato, né di proporre istanza di conversione, con l'adozione dei conseguenziali provvedimenti.

All'opposto sono da ritenersi senz'altro sospese le attività di liquidazione del bene (e quelle ad esse connesse), nonché quelle di liberazione del cespite ed in particolare, devono intendersi sospese:

- a) le attività implicanti la prosecuzione del processo esecutivo e in particolare quelle strumentali alla vendita del cespite da compiersi dopo l'entrata in vigore della norma (comprese le attività di accompagnamento degli offerenti a visitare l'immobile staggito);
- b) 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.

3. SOSPENSIONE E FASE DELLA VENDITA

Quanto all'attività liquidatoria cui dare impulso o già *in itinere*, ma non ancora giunta all'aggiudicazione dell'immobile pignorato (sempre laddove lo stesso sia destinato ad abitazione principale da parte del debitore), si procederà nei termini che seguono:

- al custode competerà segnalare, anche mediante una sintetica relazione aggiuntiva rispetto a quella precedentemente inviata, corredata da idonea documentazione come al § 1 – l'attuale condizione abitativa al momento dell'emissione dell'ordinanza di vendita (ferma l'irrelevanza dello spostamento della residenza, successivamente all'entrata in vigore della legge, presso l'immobile pignorato)
- Al delegato spetterà in ogni caso effettuare, prima di compiere qualsiasi atto del subprocedimento liquidatorio successivo al 30 Aprile 2020 (avviso di vendita, pubblicità, tenuta dell'esperimento di vendita) la verifica dei presupposti di cui all'art. 54^{ter} L. cit., come indicati al § 1

Si rappresenta che gli ausiliari, ove riscontrassero una situazione abitativa come sub § 1, dovranno sottoporre la questione al GE, arrestando nelle more la propria attività; negli altri casi, potranno dare corso alle attività per cui hanno ricevuto l'incarico.

4. EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

L'adozione o meno del decreto di trasferimento presuppone la condizione abitativa di cui all'art. 54 *ter* di talché essa dipende dalla previa verifica di tale circostanza

Già sulla base di quanto precedentemente osservato, deve escludersi il ricorrere delle condizione per la sospensione *ex lege* in tutti i casi in cui l'immobile non sia attualmente adibito ad abitazione principale del debitore.

Il *discrimen* dunque sta nel verificare se esso – al momento dell'entrata in vigore della legge - sia o meno adibito ad abitazione principale del debitore, per cui:

a) se l'immobile è abitato dal debitore, nel senso sopraindicato, il processo esecutivo è sospeso e dunque non sarà possibile emettere il decreto di trasferimento; faranno eccezione a questa regola generale tutti i casi in cui l'aggiudicatario, pur avvertito dal custode della impossibilità di liberazione dell'immobile per almeno 6 mesi, dall'entrata in vigore della norma, salvo proroghe, richieda espressamente l'emissione del decreto di trasferimento, con esonero della procedura dall'attività di liberazione o, in alternativa, con richiesta di procedere alla liberazione scaduti i termini di sospensione, in virtù del generale principio di intangibilità dei diritti dell'aggiudicatario contenuti nell'art. 187 bis disp.att. c.p.c.;

b) 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 il debitore si sia volontariamente trasferito altrove, in tal caso sarà possibile emettere il decreto di trasferimento.

5. VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In tutte le ipotesi in cui non sia stato ancora effettuato il saldo prezzo, l'aggiudicatario non è obbligato al rispetto dei termini che saranno rideterminati in misura corrispondente al periodo di sospensione e delle eventuali proroghe.

6. PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Quanto alla fase distributiva, non opera la sospensione di cui all'art. 54 *ter* in quanto, trasferito l'immobile all'aggiudicatario, l'oggetto della procedura esecutiva si concentra sul ricavato della vendita. Alla luce di ciò, ove emesso il decreto di trasferimento, si procederà secondo le modalità già in uso presso l'ufficio per l'approvazione del progetto.

Nelle ipotesi di versamento del saldo prezzo 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.

Si rammenta altresì che, fino a che non sia stata portata a termine la liberazione dell'immobile, laddove a partire dal 1 marzo 2020 il custode sia stato richiesto in tal senso dall'aggiudicatario ai sensi del novellato art. 560 c.p.c., non sarà

possibile procedere alla predisposizione del piano di riparto ed alla approvazione dello stesso, non essendo conoscibili le spese complessive della custodia.

Nel caso di ordine di liberazione già emesso, posta l'applicabilità del nuovo art. 560 c.p.c. a tutte le procedure pendenti, non ci sarà bisogno dell'emissione di un nuovo ordine di liberazione, essendo quelli già emessi validi ed efficaci ma sottoposti solo alla condizione dell'istanza dell'aggiudicatario; di talchè i custodi dovranno richiedere all'aggiudicatario o all'assegnatario se questi intendano dare corso al procedimento di liberazione dell'immobile acquistato.

7. RIATTIVAZIONE DELLE PROCEDURE SOSPESE

Le procedure esecutive sospese ai sensi dell'art. 54 *ter* l. n. 27/2020, come già evidenziato, 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 stata già 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 data posteriore al 30 ottobre 2020. Per le procedure non ancora delegate verrà fissata udienza in periodo successivo al periodo di sospensione.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati e agli ausiliari del Giudice.

Forlì, 13 maggio 2020

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Fabio Santoro

