



**TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA**

Ragusa 7.5.2020

CIRCOLARE: INDICAZIONI OPERATIVE SULL'APPLICAZIONE DELL'ART. 54TER D.L. N. 18/2020 COME INTRODOTTO DALLA LEGGE DI CONVERSIONE N. 27/2020.

\*\*\*

I Giudici dell'esecuzione, d'intesa con il Presidente della Sezione Civile dr. Massimo PULVIRENTI e con il Presidente del Tribunale dr. Biagio INSACCO; letto il testo della LEGGE 24 aprile 2020, n. 27 - pubblicata in gazzetta Ufficiale in data 29.04.2020 - di Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, *“recante misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19”*, con cui è stato introdotto l'art. 54ter, 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 c.4 della Legge in questione);

tenuto conto che appare opportuno indicare quali siano i presupposti applicativi della norma e delle fasi processuali a cui la stessa sia applicabile, al fine di consentirne una corretta applicazione anche in relazione alla ratio dalla stessa espressa e all'efficienza della procedura esecutiva, qual processo che deve rispondere al canone della sua ragionevole durata

P.T.M.

**SI INDICANO LE SEGUENTI SOLUZIONI OPERATIVE**

**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. 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 – (VEDI ALLEGATO) circa lo stato attuale di occupazione dell'immobile, entro 10 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 si farà 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”*<sup>1</sup>

Per le procedure in cui non vi sia ancora il custode, lo stesso provvederà a quanto sopra non appena il giudice provvederà alla sua nomina salvo istanza del debitore.

## **2. AMBITO DELLA SOSPENSIONE.**

Al fine dell'individuazione delle attività sospese può assumere rilievo l'esegesi più accreditata dell'art. 626 c.p.c.

In particolare, sarà possibile:

- compiere attività conservativa e di gestione del cespite pignorato. In particolare si potrà procedere a 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 poi 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, con spese a carico dei creditori).

All'opposto, salvo aggiudicazione avvenuta in data anteriore alla data di entrata in vigore della disciplina in commento (nel qual caso si applicherà l'art. 187 bis

---

<sup>1</sup> Gli ausiliari, nell'adempire all'onere informativo di cui al precedente punto avranno cura di trarre elementi conoscitivi dalla documentazione in atti (*in primis* certificato di residenza anagrafica; quindi stato di stabile occupazione riscontrato in sede di operazioni di stima, verbali dei sopralluoghi eseguiti) e signaleranno, in particolare: 1) i soggetti occupanti nonché il loro nominativo (debitore e/o nucleo familiare di questi o solo suoi familiari) 2) epoca a cui risale l'attuale stato occupativo dell'immobile; 3) fonte conoscitiva delle informazioni fornite

d.a. al c.p.c. che fa salva l'aggiudicazione, anche provvisoria, avvenuta prima della causa di sospensione e la procedura andrà avanti con successiva emissione del decreto di trasferimento e con la distribuzione del ricavato) sono da ritenersi senz'altro sospese l'attività di stima da parte dell'esperto stimatore, le attività di liquidazione del bene (vendita/assegnazione) 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.

Le operazioni di liberazione dell'immobile già aggiudicato o trasferito potranno riprendere successivamente all'1 settembre 2020 (art. 103, comma 6, d.l. n. 18/2020, come modificato dalla legge di conversione n. 27/2020: "l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 1° settembre 2020").

### **3. RIATTIVAZIONE DELLE PROCEDURE SOPSESE**

Le procedure esecutive sospese ai sensi dell'art. 54 *ter* l. n. 27/2020 riprenderanno il loro corso previa riassunzione della parte che ne abbia interesse nei termini e con le modalità di cui all'art. 627 c.p.c. (il termine di sei mesi per la riassunzione decorre dal 31 ottobre 2020).

I Giudici delle esecuzioni immobiliari

Gilberto Orazio Rapisarda

Carlo Di Cataldo



7-5-2020  
IL CAVALIERE  
Cavalieri Cavalieri

SCHEDA CONTROLLO EX ART. 54 TER

<p>1: CESPITI/LOTTI PIGNORATI (CON INDICAZIONE DEL VALORE DI STIMA O DI VENDITA)</p>	<p>Risposta esemplificativa: Nella presente procedura risultano sottoposti a pignoramento due cespiti: abitazione (valore dell'ultimo tentativo di vendita espletato: euro ...) e terreno agricolo (valore dell'ultimo tentativo di vendita espletato: euro ...).</p>
<p>2: LA PROCEDURA HA AD OGGETTO L'ABITAZIONE PRINCIPALE DEL DEBITORE?</p>	<p>Risposta esemplificativa: Sì. Il primo cespite, l'abitazione, è abitata dal debitore esecutato e dalla sua famiglia nucleare. Il terreno, invece, non risulta legato da alcun rapporto pertinenziale con l'abitazione ed attualmente risulta incolto.</p>

<p>3: INDICI PER DETERMINARE SE L'IMMOBILE RISULTI ADIBITO QUALE ABITAZIONE PRINCIPALE:</p> <p>3.1 CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO:</p> <p>3.2. VERBALE DI SOPRALLUOGO E RELAZIONE DI STIMA:</p> <p>3.3. VISURA IMMOBILIARE PER SOGGETTO. VI SONO ALTRI IMMOBILI (ABITAZIONI) NELLA DISPONIBILITÀ DEL DEBITORE ANCHE AL DI FUORI DEL PIGNORAMENTO?</p> <p>3.4. IL TITOLO VANTATO DAL CREDITORE PIGNORANTE/O INTERVENUTO È UN MUTUO CON AGEVOLAZIONI FISCALI PRIMA CASA?</p>	<p>3.1 Agli atti. Risulta effettivamente che il debitore abita l'immobile dal .....;</p> <p>3.2.. alla data dell'ultimo sopralluogo il debitore si trovava effettivamente nel possesso dell'immobile ed ha dichiarato che lo stesso è la sua abitazione principale.</p> <p>3.3. Fatta ricerca. Negativo. Il debitore risulta proprietario esclusivamente della sola unità abitativa oggetto del pignoramento.</p> <p>3.4. Si dall'esame congiunto del titolo di provenienza e dal mutuo contratto per acquistare l'immobile risulta che il debitore esecutato ha usufruito delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>4 L'IMMOBILE ADIBITO A CASA PRINCIPALE DEL DEBITORE ESECUTATO È STATO OGGETTO DI AGGIUDICAZIONE?</p>	<p>4. No. La procedura allo stato non risulta delegata perché l'attività di stima è in fieri.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>5. IN DEFINITIVA. A PARERE DEL CUSTODE LA PRESENTE PROCEDURA DEVE ESSERE SOSPESA AI SENSI DELL'ART. 54 TER?</p>	<p>4 Si ma solo in parte. In altri termini, si ritiene opportuno un provvedimento di sospensione oggettiva parziale limitata alla abitazione principale. La procedura, per quanto attiene al terreno, deve proseguire.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------