

TRIBUNALE DI PISTOIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: **sospensione delle procedure esecutive che hanno ad oggetto l'abitazione principale del debitore, ai sensi dell'art. 54 *ter* del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito nella legge 29 aprile 2020, n.27 come modificato dall'art.4 del decreto legge 28 ottobre 2020 n.137; indicazioni operative.**

I Giudici delle esecuzioni immobiliari,

letto l'art. 4 del decreto legge n.137/2020 che ha modificato l'art. 54 *ter* del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito con modificazioni nella legge 24 aprile 2020, n. 27, **prorogando sino al 31.12.2020 la sospensione di ogni procedura esecutiva che *abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore***»; richiamate integralmente le motivazioni della circolare dell'Ufficio dell'8.5.2020, pubblicata sul sito *web* del Tribunale di Pistoia;

OSSERVANO

I.- I limiti temporali.

La sospensione delle procedure esecutive immobiliari di cui all'art. 54 *ter* del D.L. 18/2020, come modificato dall'art. 4 D.L. 137/2020, termina il 31 dicembre 2020.

Si tratta di sospensione disposta direttamente dalla legge e pertanto non richiede l'adozione di un provvedimento espresso del G.E., il quale potrà limitarsi a darne atto, ove venga investito di apposita istanza delle parti o segnalazione di un ausiliario della procedura.

II.- Il profilo oggettivo della sospensione.

La sospensione *ex art. 54 ter* riguarda tutte le procedure che hanno ad oggetto l'abitazione principale del soggetto esecutato con le relative pertinenze (quali box-auto o locali deposito).

Per “**abitazione principale**” deve intendersi l'immobile, accatastato come ad uso abitativo, nel quale il debitore (o il terzo) esecutato ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente.

La destinazione ad abitazione principale deve sussistere sia al momento della notifica del pignoramento sia al momento attuale.

La sospensione *ex art. 54 ter* non trova applicazione nel caso in cui l'immobile al momento del pignoramento o successivamente sia stato adibito a dimora principale di persone diverse dal soggetto esecutato, ancorché a questi legate da rapporti di parentela o di coniugio.

Nel caso siano pignorati anche beni diversi dall'abitazione principale del debitore (e dalle sue pertinenze), la procedura esecutiva prosegue per detti beni.

A) La sospensione ha ad oggetto le attività (di udienza o *extra* udienza) del processo esecutivo direttamente funzionali alla liquidazione dell'abitazione principale.

In particolare, **sono inclusi nella sospensione** *ex art. 54 ter*:

- la nomina dell'esperto stimatore e la celebrazione dell'udienza *ex artt. 569 / 600 c.p.c.*;
- le attività dell'esperto *ex artt. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.* funzionali alla stima della casa di abitazione pignorata;
- le operazioni di vendita e di assegnazione (in esse 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);
- la liberazione dell'immobile (che non sia stato aggiudicato)

B) Sono esclusi dalla sospensione *ex art. 54 ter* gli adempimenti di contenuto meramente conservativo, quelli successivi all'aggiudicazione e quelli non aventi carattere esecutivo, ovvero:

- l'istanza di conversione del pignoramento e l'adozione dei conseguenziali provvedimenti;
- la custodia giudiziaria dell'immobile pignorato (riscossione dei frutti, vigilanza, etc.);
- la presentazione da parte degli Ausiliari delle istanze di liquidazione delle competenze nonché i relativi provvedimenti del GE;
- l'emissione dei provvedimenti diretti a liberare la casa di abitazione dal pignoramento ovvero ad incidere sul suo oggetto (es. estinzione della procedura esecutiva per rinuncia; riduzione del pignoramento *ex art.496 c.p.c.*; limitazione dei mezzi di espropriazione *ex art.483 c.p.c.*);
- il versamento del saldo prezzo;
- il compimento delle attività relative al trasferimento del bene (es. predisposizione della bozza; emissione del decreto; cancellazione della formalità; ecc.)
- la liberazione dell'immobile ordinata dal G.E. **dopo** l'aggiudicazione ovvero in conseguenza di violazioni degli obblighi di cui all'art. 560 c.p.c. da parte del debitore;

- la formazione, l'approvazione e l'attuazione del progetto di distribuzione del ricavato della vendita dell'immobile pignorato.

Nel periodo di sospensione non è precluso al creditore procedente che, alla data del 25.10.2020, abbia già notificato l'atto di pignoramento di cui all'art. 555 c.p.c., di porre in essere gli adempimenti di cui è onerato, astrattamente finalizzati all'adozione dei provvedimenti di cui agli artt.568 e 569 c.p.c. (quali il deposito dell'istanza di vendita, della documentazione ipo-catastale e delle relative integrazioni), ferma restando la facoltà per costoro di provvedervi nel rispetto della sospensione *ex lege* fino al 31.12.2020, ove abbiano contezza dell'adibizione dell'immobile a casa di abitazione dell'esecutato.

Nel periodo di sospensione non è inibito ad altri creditori di spiegare intervento nella procedura esecutiva sospesa.

III – Attività degli ausiliari

Ferma restando la facoltà dell'esecutato di presentare istanza di sospensione ai sensi dell'art. 54 *ter*, gli Esperti stimatori, i Professionisti delegati ed i Custodi giudiziari, ai quali consti, in base agli atti della procedura, che l'esecuzione ha ad oggetto, in tutto o in parte, un immobile costituente l'abitazione principale del debitore (o del terzo proprietario esecutato) **dovranno sospendere fino al 31.12.2020** gli adempimenti sopra indicati sub lettera A); inoltre, solo qualora sia fissata prima della detta data l'udienza ex artt. 569 e 600 c.p.c., gli esperti stimatori (ed il custode se già nominato) dovranno fornire al G.E. gli elementi di prova idonei a supportare la sospensione ex art. 54 *ter* onde consentirgli di emettere i conseguenti provvedimenti di rinvio delle udienze .

Tanto l'istanza della parte interessata, quanto la segnalazione dell'Ausiliario della procedura **non** costituiscono presupposto procedurale dell'effetto sospensivo, il quale è prodotto direttamente dalla norma.

Salva l'ipotesi della perizia estimativa attinta dalla sospensione con correlata necessità di differire l'udienza ex artt.569 e/o 600 c.p.c., l'attività esecutiva extra udienza in corso alla data del 30 aprile 2020 riprenderà a partire dal 1° gennaio 2021.

Non sono necessarie né istanze di parte o segnalazioni degli Ausiliari, né prese d'atto e disposizioni sulla riattivazione del processo esecutivo da parte del GE allorché nella procedura assoggettata alla

sospensione *ex art. 54 ter* risulti già fissata udienza in data successiva al 31 dicembre 2020 ovvero non siano in corso o previste, nell'arco temporale attinto dalla sospensione, attività in essa incluse.

Al fine di consentire ai custodi giudiziari di accompagnare gli interessati all'acquisto a visitare gli immobili sin dal primo giorno di effettuazione degli adempimenti pubblicitari, la pubblicazione degli avvisi di vendita **dovrà avvenire a far data dal 1° gennaio 2021; conseguentemente gli esperimenti di vendita delle abitazioni principali non potranno essere fissati prima del 1° aprile 2021.**

La sospensione ai sensi dell'*art. 54 ter* cit. non si cumula con l'eventuale sospensione dell'esecuzione in atto per diversa causa (sospensione *ex art. 624 c.p.c.*, sospensione concordata *ex art. 624 bis c.p.c.*, sospensione *ex art. 600 c.p.c.*) né con la sospensione feriale.

Laddove sia pendente un **giudizio di divisione endo-esecutivo** avente ad oggetto l'abitazione principale dell'esecutato, la circostanza dovrà essere sottoposta al Giudice dalle parti, dal perito eventualmente nominato, dal professionista delegato o dal custode, per l'adozione dei provvedimenti conseguenti.

Si invitano:

- 1) i professionisti delegati ad effettuare, prima di compiere qualsiasi atto del subprocedimento liquidatorio (avviso di vendita, pubblicità, tenuta dell'esperimento di vendita), la verifica dei presupposti di sospensione della procedura *ex art. 54 ter L. cit.*, come sopra indicati;
- 2) i periti stimatori ad attenersi alle indicazioni date sulla sospensione delle operazioni peritali e sulla segnalazione al G.E. (nell'ipotesi di udienza 569/600 cpc fissata prima del 31.12.2020);
- 3) l'ISVEG s.r.l. e gli altri custodi giudiziari ad attenersi alle indicazioni date e depositare note informative nelle procedure aventi ad oggetto abitazioni principali nei termini di cui sopra.

Si manda alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di diffondere la presente circolare mediante: comunicazione ad Aste Giudiziarie Inliena s.p.a. affinché ne curi la pubblicazione sul sito web del Tribunale di Pistoia; inoltre via mail a tutti i professionisti delegati (se del caso avvalendosi della collaborazione del gestore delle vendite telematiche Aste Giudiziarie Inliena s.p.a.); comunicazione all'ISVEG s.r.l.; comunicazione mediante PEC a tutti i notai delegati; comunicazione al Presidente del Collegio dei Geometri, ai Presidenti dei Consigli degli Ordini degli Ingegneri e degli Architetti di Pistoia,

al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati e al Presidente del Consiglio dell'Ordine dei Commercialisti di Pistoia affinché ne curino la diramazione presso i rispettivi iscritti.

Pistoia 31.10.2020

I G.E.

Dott.ssa Nicoletta Curci, Dott. Filippo Fontani, Dott. Sergio Garofalo, Dott.ssa Veronica Menchi