



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Terza Sezione civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: **sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa, ai sensi dell'art. 54 *ter* del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, come convertito nella legge 29 aprile 2020, n.27 – criteri interpretativi e indicazioni operative.**

Il Presidente di Sezione

letto l'art. 54 *ter* del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, nella legge 24 aprile 2020, n. 27, recante misure connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, a norma del quale: «è **sospesa, per la durata di sei mesi a decorrere dall'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**»;

sentiti i Giudici dell'esecuzione immobiliare di questo Ufficio, i quali hanno tutti preventivamente condiviso e approvato il contenuto della presente;

ritenuto che, anche al fine di evitare inutili aggravii di attività procedurali, nonché incertezze attuative e trattamenti differenziati di situazioni processuali omogenee, sia opportuno impartire immediate indicazioni operative e criteri interpretativi uniformi volti a semplificare e agevolare l'applicazione della su citata disposizione legislativa;

ritenuto, in particolare, che, a fronte del contenuto testuale dell'art. 54 *ter* cit. e della potenziale ampiezza del suo ambito applicativo, tale da determinare, anche in ragione della molteplicità delle fasi e delle situazioni che caratterizzano il processo esecutivo, una varietà di opzioni interpretative predicabili, si possa comunque affermare che devono in linea generale considerarsi sospese, per il tempo indicato dalla legge, tutte le attività facenti capo agli Organi della procedura (G.E. e Ausiliari) funzionali a realizzare l'effetto espropriativo, ossia tutte quelle che precedono l'aggiudicazione dell'immobile che sia utilizzato dal debitore quale abitazione principale;

osserva:

I.- I limiti temporali e i meccanismi procedurali di attuazione della sospensione e di riattivazione del processo esecutivo sospeso.

La sospensione delle procedure esecutive immobiliari di cui all'art. 54 *ter* del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, nella legge 24 aprile 2020, n. 27, ha

inizio il 30 aprile 2020 (data di entrata in vigore della legge di conversione) ed ha la durata di sei mesi.

Benché la sospensione abbia carattere necessario ed il provvedimento del giudice dell'esecuzione che ne accerti i presupposti non abbia effetto costitutivo, bensì meramente dichiarativo, il giudice non potrà limitarsi a prendere atto di un evento, esterno all'esecuzione, di natura processuale, come nel paradigma dell'art. 623 c.p.c., ma dovrà procedere all'accertamento di una circostanza fattuale (l'adibizione dell'immobile staggito ad abitazione principale) sulla base delle circostanze dedotte su apposita istanza delle parti o su segnalazione di un ausiliario della procedura.

In particolare, ferma restando la facoltà dell'esecutato di presentare istanza di sospensione ai sensi della norma in oggetto, spetta comunque agli Esperti stimatori, ai Professionisti delegati e ai Custodi giudiziari, ai quali, nell'espletamento del relativo incarico, consti in base agli atti della procedura (accesso al bene pignorato, esame della documentazione prodotta o comunque acquisita) che l'esecuzione ha ad oggetto, in tutto o in parte, un immobile costituente la casa principale di abitazione del debitore (*rectius*: dell'esecutato), segnalare tempestivamente la circostanza *de qua* con apposita nota, redatta come da modello allegato e depositata nel fascicolo telematico dell'esecuzione immobiliare, in uno agli allegati comprovanti la circostanza dedotta.

Si precisa che gli ausiliari dovranno provvedere alla segnalazione NEL SOLO CASO IN CUI RITENGANO CHE RICORRANO I PRESUPPOSTI DELLA SOSPENSIONE, mentre nessuna nota andrà inviata se l'immobile pignorato non costituisce l'abitazione principale del debitore.

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., salvo, in quest'ultimo caso, il propagarsi dell'effetto sospensivo dell'art. 54 *ter* sul collegato giudizio di divisione endoesecutiva, da farsi constare in tale giudizio, sempreché, ovviamente, il bene in comunione da liquidare costituisca abitazione principale dell'esecutato/condividente). Tuttavia, nel caso che la sospensione per altra causa venga meno anteriormente al termine previsto dall'art. 54 *ter*, dovrà essere dichiarata la sospensione per il restante periodo.

II.- Il profilo soggettivo della sospensione.

La sospensione *ex* art. 54 *ter* riguarda le procedure in cui il debitore esecutato aveva, da solo o con suoi congiunti, la dimora principale nell'immobile assoggettato all'esecuzione sia al



momento del pignoramento, sia alla data del 30 aprile 2020. Tali condizioni devono sussistere entrambe.

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

I medesimi criteri interpretativi di ordine soggettivo trovano applicazione nel caso di terzo proprietario esecutato e nel caso di debitore esecutato convivente dell'immobile pignorato *pro quota*.

III.- Il profilo oggettivo della sospensione.

Ferme restando le suindicate condizioni soggettive, la sospensione dell'esecuzione *ex art. 54 ter* riguarda le procedure in cui il compendio pignorato sia costituito, in tutto o in parte, dall'abitazione principale del debitore, ovvero l'immobile avente destinazione stabile, effettiva e durevole a dimora abituale del medesimo.

Nel caso siano pignorati anche beni diversi dall'abitazione principale del debitore, l'esecuzione resta sospesa relativamente al solo immobile costituente l'abitazione principale del debitore e prosegue per gli altri beni a meno che, se non è stata ancora redatta perizia di stima, vi sia un nesso di pertinenzialità con l'abitazione principale (ad es. box auto o locale cantinola) o, nel caso in cui sia stata redatta la perizia di stima, i beni costituiscano un unico lotto.

La sospensione ha ad oggetto qualunque attività o adempimento (di udienza o *extra* udienza) del processo esecutivo iniziato con il pignoramento dell'abitazione principale del debitore fino all'aggiudicazione di tale immobile.

Sono inclusi nella sospensione *ex art. 54 ter* tutti gli adempimenti e le attività aventi contenuto esecutivo ovvero funzionali all'espropriazione forzata, quali:

- la stima;
- la conversione del pignoramento;
- 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'asta nel periodo di sospensione);
- la liberazione dell'immobile ordinata dal G.E.

Sono esclusi dalla sospensione *ex art. 54 ter* tutti gli adempimenti e le attività privi di



contenuto esecutivo ovvero non strettamente funzionali all'espropriazione forzata oppure che costituiscono atti necessitati anche in ipotesi di sospensione della procedura, quali:

- la custodia giudiziaria dell'immobile pignorato;
- la presentazione da parte degli ausiliari delle istanze di nonché i relativi provvedimenti del GE;
- l'emissione del decreto di trasferimento (nei confronti del quale decorrono, pertanto, i termini per l'impugnazione);
- il compimento da parte del Professionista delegato delle formalità relative al decreto di trasferimento;
- la formazione, l'approvazione e l'attuazione del progetto di distribuzione del ricavato della vendita dell'immobile pignorato.

Resta fermo che, per l'intero corso della sospensione ex art. 54 ter, **non decorrono i termini** posti, per legge o per provvedimento del G.E., a carico degli ausiliari della procedura, delle parti e dell'aggiudicatario dell'immobile costituente l'abitazione principale del debitore (incluso il termine per il versamento del saldo prezzo).

Tuttavia, **nel periodo di sospensione non è inibito né 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), né ad altri creditori di spiegare intervento nella procedura esecutiva sospesa, **né all'aggiudicatario di effettuare ugualmente il versamento del saldo prezzo.**

Con riferimento a quest'ultimo aspetto, si rammenta che, per effetto dell'art. 83 del D.L. 17 marzo 2020, n. 18, conv. in L. 24 aprile 2020, n. 27, e successive modifiche ed integrazioni, il termine per il versamento del saldo prezzo è rimasto sospeso dal 9.03.2020 all'11.05.2020.

Pertanto, il termine per il versamento del saldo prezzo è sospeso:

- a) **per tutte le vendite**, dal 9.03.2020 all'11.05.2020;
- b) **per le sole vendite aventi ad oggetto l'abitazione principale dell'esecutato**, fino al 30.10.2020.

I medesimi criteri interpretativi di ordine oggettivo trovano applicazione, in quanto compatibili, nelle procedure di divisione endoesecutiva aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore esecutato pignorato *pro quota*.



Si inserisca il presente provvedimento sul sito del Tribunale di Napoli Nord.

Aversa, 19/5/2020

Il Presidente di Sezione

Dott. Marcello Sinisi



MODELLO PER LA SEGNALAZIONE PROVENIENTE DALL'AUSILIARIO DELL'INERENZA DELLA PROCEDURA ESECUTIVA AD IMMOBILE COSTITUENTE L'ABITAZIONE PRINCIPALE DELL'ESECUTATO.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. _____

Proc. n. _____ / _____ **RGE**

SOSPENSIONE EX ART. 54 TER D.L. N. 18/2020, CONV. NELLA L. N. 27/2020

L'Esperto / Il Professionista delegato / Il Custode _____

nominato nella procedura esecutiva sopra indicata;

letta la nota presidenziale del 4 maggio 2020, avente ad oggetto disposizioni operative e criteri interpretativi dell'art. 54 *ter* cit.;

rilevato, sulla base dell'attività compiuta / della documentazione esaminata, che:

- il seguente immobile pignorato _____
risulta costituire l'abitazione principale del debitore esecutato;
- vi sono / non vi sono altri beni immobili oggetto di esecuzione nella presente procedura;

dato atto che, allo stato:

- ☐ è in corso ¹ _____
- ☐ non risulta fissata udienza di comparizione;
- ☐ risulta fissata l'udienza del _____ per il seguente adempimento
_____;

SEGNALA quanto innanzi per ogni determinazione di competenza del G.E.

Aversa, _____

L'Esperto / Il Professionista delegato / Il Custode

¹ Inserire una delle seguenti voci: la stima; la conversione del pignoramento; la vendita; il trasferimento del bene a seguito di aggiudicazione, specificando in tale caso se sia stato o meno emesso il decreto di trasferimento, se tale decreto sia o meno divenuto definitivo e se l'immobile trasferito sia stato o meno liberato; la distribuzione; altro (con l'indicazione dell'adempimento specifico).

