

TRIBUNALE DI SASSARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Circolare interpretativa dell'art. 54 ter e dell'art. 103, comma 6, del d.l. 18/2020, conv. in l. 27.2020 e recante disposizioni per il Custode, gli Esperti Stimatori e i Delegati, nonché recante disposizioni sulle vendite forzate di beni mobili.

Sull'art. 54 ter.

L'art. 54 ter d.l. 18/2020, come modificato dalla l. 27/2020, pubblicata in Gazzetta Ufficiale in data 29.4.2020 ed entrata in vigore il 30.4.2020 (in base all'art. 1, comma 4) così dispone:

“Sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa.

1. Al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, in tutto il territorio nazionale e' 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”.

Sia la formulazione letterale della disposizione che il fine perseguito dal legislatore impongono di darle una interpretazione che sia conforme al sistema dell'esecuzione forzata risultante dalle disposizioni del codice civile, del codice procedura civile e dai principi enucleati dalla dottrina e dalla giurisprudenza in materia, la quale costituisce il c.d. diritto vivente, in modo da fornire anche talune disposizioni pratiche che si rendono necessarie per consentirne l'applicazione.

a) La nozione di abitazione principale del debitore.

La rubrica della norma menziona la 'prima casa' mentre il testo introduce il differente concetto di 'abitazione principale', senza che il legislatore si sia preoccupato di indicare una disposizione di riferimento per l'individuazione dei requisiti oggetti di applicazione.

Si ritiene, pertanto, quanto segue:

- ai fini che qui interessano la nozione di abitazione principale deve essere ricavata dall'art. 13, comma 2, l. 201/2011, in materia di imposta municipale propria che così prevede: *“per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unita' immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente”* e dall'art. 10, comma 3 bis d.p.r. del TUIR: *“Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente”*;



- tale requisito deve sussistere sia al momento della notificazione del pignoramento, sia alla data di entrata in vigore della legge (30.4.2020) e all'attualità delle eventuali verifiche;

- inoltre è necessario che il soggetto che abita l'immobile sia anche il soggetto passivo dell'esecuzione e come tale titolare sul bene di un diritto reale soggetto a espropriazione (es: se l'immobile è in proprietà di società esecutata in cui materialmente risiede il legale rappresentante di essa, non opera alcuna sospensione);

- infine, se l'immobile è abitato da familiari dell'esecutato, come moglie e figli, ma non dall'esecutato personalmente non opera alcuna sospensione, non potendosi ritenere ricompreso nell'art. 54 ter il richiamo ai familiari contenuto nella disposizione in materia di imposte sui redditi stante il differente fine perseguito dalle due disposizioni: la prima infatti introduce una norma eccezionale e derogatoria – come tale di stretta interpretazione – al sistema dell'espropriazione, volta a tutelare un 'diritto ad abitare' proprio dell'esecutato in un momento in cui il permanere nella propria abitazione assolve anche una funzione di tutela della salute pubblica ed allo stesso tempo (in particolare per le procedure instaurande) mira ad evitare il verificarsi immediato degli effetti sociali conseguenti alla crisi economica post epidemia, sicché non può essere estesa genericamente ad altri occupanti ancorché familiari (d'altronde se l'esecutato già abita in altro luogo non vi sono ragioni per impedire al creditore munito di titolo esecutivo di proseguire nell'espropriazione, la quale pure assolve una funzione anche di rilievo pubblicistico e sociale in quanto garantisce l'effettività della tutela giurisdizionale e consente di conseguire beni cui si ha pieno diritto ed in particolare quel denaro liquido tanto auspicato per ridurre gli effetti negativi della pandemia sull'economia);

- sono pertanto fuori dal campo di applicazione della disposizione e come tali non possono ritenersi sospesi:

1) tutti i processi esecutivi aventi ad oggetto l'abitazione principale secondo la nozione che sopra si è fornita in cui sia già stata eseguita la liberazione o in cui l'esecutato abbia già rilasciato spontaneamente l'immobile o che comunque già risultino liberi;

2) tutti i processi esecutivi in cui sia già stato emesso il decreto di trasferimento in quanto in tali casi l'esecuzione non ha più ad oggetto l'abitazione del debitore ma il ricavato della vendita, sicché in tale ipotesi non è tutelabile nemmeno in astratto il fine perseguito dal legislatore ed anzi una pronta distribuzione del ricavato deve ritenersi maggiormente rispondente alle esigenze sociali di immissione di liquidità nell'economia.

b) Gli effetti e la disciplina della sospensione.

Occorre in primo luogo chiarire che trattandosi di sospensione *ex lege* e per un tempo limitato e predeterminato (dalla data di entrata in vigore della legge, 30.4.2020 al decorso di 6 mesi da tale data, 31.10.2020) essa opera automaticamente senza necessità di provvedimenti espressi giurisdizionali, ove non si rendano necessari per controversie sul punto insorte e allo stesso modo cessa automaticamente senza alcuna necessità di riassunzione da parte del creditore, sempre salvo che per qualche controversia sul punto non si renda necessario uno specifico provvedimento dichiarativo giurisdizionale. Inoltre, è sempre certamente possibile nel periodo di vigenza della sospensione stabilire i prossimi incombeni del processo esecutivo, anche di liquidazione del bene, a data successiva al venir meno della causa di sospensione, dando atto che ciò avviene proprio per la necessità di rispettare l'art. 54 ter, in modo da rendere edotte immediatamente le parti su quando verranno compiute le attività da differirsi.

In secondo luogo l'utilizzo della preposizione 'per' utilizzata nella disposizione in commento, impone un chiarimento sul momento in cui iniziano a decorrere gli effetti della sospensione in ogni singola procedura.

Ritiene questo ufficio che la disposizione, per essere ricondotta nell'alveo di un sistema coerente non possa in alcun modo essere interpretata nel senso di inibire al creditore munito di titolo esecutivo di agire forzatamente, giacché altrimenti verrebbero irrimediabilmente compromessi i fondamentali effetti del pignoramento stabiliti dagli artt. 2912 e ss. c.c., né avrebbe senso parlare di 'sospensione' dell'esecuzione giacché, ai sensi dell'art. 491 c.p.c.: *salva l'ipotesi prevista dall'art. 502, l'espropriazione forzata inizia col pignoramento.* Da ciò consegue che la sospensione inizia a decorrere dal momento in cui l'Ufficiale Giudiziario consegna gli atti al creditore ai sensi dell'art. 557 c.p.c. Essa, inoltre, produce i suoi effetti a vantaggio di tutte le parti del processo esecutivo, secondo quanto si andrà a precisare.

In terzo luogo si ritiene che la sospensione, secondo le regole generali e secondo buon senso, non possa incidere sulle attività meramente conservative ed eventualmente di gestione proprie del Custode Giudiziario, sicché deve ritenersi possibile e anche necessaria la nomina del Custode, soggetto al quale, peraltro, nelle procedure non delegate, spetta il compito di accertare se l'immobile costituisca la casa di abitazione dell'esecutato.

c) le disposizioni operative

In base alle considerazioni che precedono discende, in relazione agli immobili che siano adibiti ad abitazione principale dell'esecutato, quanto segue:

1) il pignoramento può essere sempre notificato e trascritto;

- 2) tutti i termini successivi alla consegna degli atti al creditore da parte dell'Ufficiale Giudiziario sono sospesi fino al 31.10.2020;
- 3) in tutte le procedure per le quali i termini ex artt. 497, 557, 567 c.p.c. siano già decorsi alla data del 30.4.2020 il Giudice dell'Esecuzione potrà emanare il decreto ex art. 569 c.p.c. recante nomina di Custode e ed Esperto Stimatore fissano in ogni caso udienza in data abbondantemente successiva al 31.10.2020 e ciò in quanto il Custode, verificato che l'immobile pignorato costituisca l'abitazione principale dell'esecutato, inviterà l'esperto stimatore ad accedere all'immobile in data successiva al 31.10.2020;
- 4) in tutte le procedure per le quali gli esperti debbano ancora accedere agli immobili adibiti ad abitazione principale del debitore, essi dovranno fissare in accordo con il Custode l'accesso in data successiva al 31.10.2020;
- 5) in tutte le procedure da chiamarsi nelle udienze fissate dal 12.5.2020 fino al 31.10.2020 nelle quali si sarebbe dovuta emettere l'ordinanza di vendita il Giudice dell'esecuzione, all'esito dell'udienza, anche cartolare (le parti sono invitate a far presente eventualmente la sussistenza del requisito di sospensione, anche se all'accertamento provvederà il Giudice stesso d'ufficio consultando le relazioni del Custode già in atti), provvederà ad emettere provvedimento di rinvio per i medesimi incombeni a data successiva al 31.10.2020;
- 6) in tutte le procedure oggetto di delega e per le quali si debbano svolgere tentativi di vendita, il professionista delegato, dando atto della sussistenza dei requisiti della sospensione, provvederà a fissare nuova vendita in data successiva al 31.10.2020 e qualora abbia già emesso avvisi per date anteriori, provvederà in autonomia alla revoca del tentativo e a redigere nuovo avviso per data successiva al 31.10.2020;
- 7) i termini per il pagamento rateale delle somme oggetto di conversione del pignoramento avente ad oggetto l'abitazione principale del debitore sono sospesi fino al 31.10.2020 (fermo restando che l'esecutato che ne abbia la possibilità ha con evidenza convenienza a continuare ugualmente con i pagamenti al fine di liberare quanto prima il bene dal vincolo del pignoramento, ciò in tale periodo si deve ritenere mera facoltà inidonea a impedire la sospensione del termine che non può essere rimessa all'arbitrio delle parti);
- 8) i termini di 120 giorni per il pagamento del saldo prezzo nelle procedure aventi ad oggetto immobile attualmente adibito ad abitazione principale del debitore (il quale cioè sia occupato dall'esecutato e non sia stata eseguita la liberazione) sono sospesi fino al 31.10.2020;
- 9) nelle procedure aventi ad oggetto immobile attualmente adibito ad abitazione principale del debitore (il quale cioè sia occupato dall'esecutato e non sia stata eseguita la liberazione)

in cui sia già stato versato il saldo del prezzo ed in cui non sia stato ancora emesso il decreto di trasferimento, esso non potrà essere emesso fino a data successiva al 31.10.2020; né l'aggiudicatario potrà pretendere la ripetizione del versato, stante la specifica volontà di legge volta a sospendere l'esecuzione ma non a revocare gli effetti degli atti compiuti (si nota, peraltro, che fino all'1.9.2020 sono anche sospese tutte le esecuzioni per rilascio, come si dirà meglio in appresso);

10) tutte le procedure per le quali sia già stato emesso il decreto di trasferimento alla data del 30.4.2020, proseguiranno regolarmente nella fase distributiva;

11) le parti che intendessero far valere la causa di sospensione ex art. 54 ter non considerata dal soggetto preposto al compimento di un atto non consentito o viceversa ritenessero insussistente la causa di sospensione ex art. 54 ter, ritenuta sussistente, invece, dal soggetto preposto al compimento di un certo atto, dovranno fare ricorso al Giudice dell'Esecuzione ex art. 486 c.p.c. qualora l'atto compiuto o non compiuto sia proprio di un ausiliare del giudice (custode, esperto, delegato), mentre qualora l'atto sia proprio del Giudice dell'Esecuzione stesso, dovranno proporre opposizione agli atti esecutivi ex art. 617, comma 2 c.p.c.

L'art. 103, comma 6.

L'art. 103, comma 6, d.l. 18/2020, come modificato dalla l. 27/2020, pubblicata in Gazzetta Ufficiale in data 29.4.2020 ed entrata in vigore il 30.4.2020 (in base all'art. 1, comma 4) così dispone:

“6. L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 1° settembre 2020”.

Ritiene il Tribunale che tale disposizione, ancorché inserita in un articolo che nella rubrica e in tutti gli altri commi precedenti e successivi a quello in questione tratta di procedimenti amministrativi, si riferisca al processo esecutivo e in particolare all'esecuzione per rilascio regolata dagli art. 605 e ss. c.p.c., in tal senso deponendo l'utilizzazione dell'espressione *“esecuzione dei provvedimenti di rilascio”* che non può che essere intesa in senso tecnico giuridico.

Poiché affinché possa prodursi l'effetto sospensivo è necessario che l'esecuzione possa dirsi iniziata e poiché nel caso del rilascio ciò avviene *con la notifica dell'avviso con il quale l'Ufficiale Giudiziario comunica almeno 10 giorni prima alla parte che è tenuta a rilasciare l'immobile il giorno e l'ora in cui procederà*, si deve ritenere che l'Ufficiale Giudiziario debba accettare le relative richieste, fissando la data del primo accesso per

l'esecuzione forzata ad un giorno successivo al 10 settembre 2020, dovendosi tenere conto del decorso del termine dilatorio di 10 giorni previsto dall'art. 608 c.p.c.

Quanto alle procedure di rilascio già pendenti, in cui il preavviso di rilascio sia già stato notificato in data antecedente al 30.4.2020, l'Ufficiale Giudiziario dovrà provvedere a rinviare l'esecuzione a data successiva al 1.9.2020, sempre verificando che non debba ancora decorrere in tutto o in parte il termine dilatorio di 10 giorni di cui all'art. 608 c.p.c.

Disposizioni in materia di vendite mobiliari.

In considerazione del fatto che le vendite forzate mobiliari avvengono in modalità telematica e che l'Istituto Vendite Giudiziarie, preposto alle vendite stesse – appositamente consultato - è soggetto in grado di rispettare le disposizioni di sicurezza anti Covid – 19 presso i propri uffici e che esso ha precisato di avere in deposito, in attesa di vendita, beni mobili da data antecedente al 9 marzo 2020 si ritiene opportuno prevedere quanto segue:

- è autorizzata la ripresa delle vendite con gara telematica dei beni mobili giacenti presso il deposito IVG;
- l'Istituto deve far visionare ai potenziali acquirenti i beni giacenti presso i propri locali seguendo tutti i protocolli di sicurezza previsti dal Governo per il contenimento della diffusione del Covid-19.

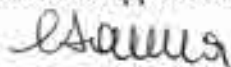
Comunicazioni.

Si dispone che a cura della Cancelleria la presente circolare venga trasmessa al Presidente del Tribunale, al Dirigente dell'U.N.E.P., all'Istituto Vendite Giudiziarie, all'Ordine degli Avvocati, dei Commercialisti, al Consiglio Notarile, agli Ordini degli Ingegneri, Architetti, Agronomi e Geometrie, affinché tutti ne curino la massima diffusione tra i rispettivi iscritti e che venga pubblicata in evidenza nel sito internet del Tribunale.

Sassari, 11 maggio 2020.

I Giudici dell'Esecuzione

dott.ssa Giuseppina Sanna



dott. Francesco De Giorgi

