



## TRIBUNALE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

circolare integrativa in tema di applicazione della sospensiva ex art. 54 – ter l. 24 aprile 2020 n. 27 prorogata dall’art. 13 comma 14 del decreto legge 31 dicembre 2020 n. 183 pubblicato nella Gazzetta ufficiale – serie generale - n. 323 del 31 dicembre 2020.

Il Giudice dell’Esecuzione;

- vista la pubblicazione in Gazzetta ufficiale n. 323 del decreto legge n. 183/2020 del 31 dicembre 2020 con il quale viene prorogata fino al 30 giugno 2021 la sospensione delle procedure esecutive ad oggetto *“l’abitazione principale del debitore”*;
- avuto riguardo alle prime linee interpretative del testo normativo fornite da questo giudice in seguito all’entrata in vigore dell’art. 54-ter l. 24 aprile 2020, n. 27 con la *“circolare informativa relativa all’applicazione dell’art. 54 ter”* del 2 maggio 2020;
- ritenuto che l’interpretazione sistematica della norma porti ad identificare come primo target dell’intervento legislativo, la presa in carico delle esigenze sociali legate all’emergenza pandemica ed attutire le ripercussioni della crisi per i nuclei familiari **colpiti da azioni esecutive sull’abitazione principale**. E’ evidente, infatti, che qualora le ragioni fossero state esclusivamente o prevalentemente di sostegno economico ai debitori esecutati, la norma avrebbe previsto l’estensione della sospensione a tutte le procedure esecutive immobiliari. Inoltre, nello stesso

senso va letto l'ultimo intervento del legislatore dell'emergenza, laddove ha previsto il blocco dell'esecuzione degli ordini di liberazione ancora una volta con specifico riferimento all'abitazione principale del debitore, pertanto, senza prevedere l'estensione per gli immobili aventi natura e funzione diversa;

### OSSERVA

In tale prospettiva, per ragioni di economia processuale e nel rispetto del principio del "giusto processo", occorre proporre una soluzione applicativa della norma che esprima il bilanciamento dei contrapposti interessi, rispettando il diritto del debitore alla piena disponibilità dell'abitazione principale per tutto il periodo di cogenza della sospensiva ex art. 54 ter a seguito dell'ultima proroga e garantendo allo stesso tempo lo **svolgimento, almeno parziale, delle operazioni propedeutiche all'eventuale vendita del cespite pignorato.**

Tale punto di equilibrio può senz'altro essere raggiunto prevedendo che il CTU ed il Custode, nei rispettivi ruoli, possano comunque svolgere tutte quelle attività a loro delegate che non determinino in alcun modo il mutamento della destinazione dell'immobile ad abitazione del debitore e/o del suo nucleo familiare. Pertanto essi potranno svolgere tutte le attività tipicamente conservative del bene e la redazione della perizia di stima da parte del CTU.

#### **Ciò premesso e considerato si dispone quanto segue:**

- A. si conferma – come già disposto nella circolare del 02/05/2020- che la norma in esame non è applicabile al procedimento divisionale endoesecutivo. Il giudizio divisionale ha infatti vita autonoma e la procedura esecutiva sottostante è già sospesa;
- B. è da ritenersi in linea con le indicazioni normative in esame far coincidere il concetto di **abitazione principale del debitore con la nozione di immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano – con destinazione abitativa** - come unica unità immobiliare del debitore, nella quale la persona fisica che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, **vi dimori abitualmente** secondo il concetto civilistico di residenza positivamente

individuato dall'art. 43, comma 2, c.c.. **E' pertanto da escludersi** – nella vigenza della seconda proroga della sospensiva in commento – **l'estensione della portata applicativa della norma agli immobili occupati da terzi senza titolo opponibile**, fra cui è senz'altro da annoverare la posizione del socio e/o dell'amministratore o comunque del legale rappresentante della società esecutata che occupi il cespite, **ad eccezione del terzo proprietario assoggettato ad espropriazione ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 602 ss del codice di rito pacificamente equiparato in quanto alle facoltà esercitabili nell'ambito del processo al debitore esecutato;**

**Pertanto:**

- 1) per tutti i nuovi conferimenti di incarico il custode dovrà preliminarmente verificare se l'immobile pignorato sia destinato ad abitazione principale del debitore o del suo nucleo familiare anche attraverso apposita estrazione del certificato di residenza anagrafica. **Si rammenta che i requisiti per l'applicazione della sospensiva di cui alla lettera B dovranno tutti preesistere, in concreto, alla data di notificazione dell'atto di pignoramento (secondo il principio della stabilità degli effetti sostanziali del pignoramento)**. In ipotesi affermativa il custode segnalerà la circostanza al g.e. nella relazione di primo accesso affinché possa essere disposta direttamente all'udienza ex art. 569 c.p.c. - se fissata prima del 30/06/2021- la sospensione fino al 30 GIUGNO 2021 EX 54 TER COME PROROGATO e ,considerata la caratteristica di tale sospensione come predeterminata nel tempo, al rinvio del processo a data successiva al periodo di sospensione. Nella relazione al g.e. il custode avrà cura di segnalare già nell'intestazione dell'atto, secondo i casi :*“procedura soggetta a sospensione ex art. 54-ter d.l. 18/20 prorogata ex art. 13 comma 14 d.l. 183/20”*, ovvero *“procedura non soggetta a sospensione ex art. 54-ter d.l. 18/20 prorogata ex art. 13 comma 14 d.l. 183/20”*;
- 2) nelle procedure in cui anche a seguito dei già disposti rinvii è stata fissata udienza ex art. 569 cpc, non ancora tenuta, nelle quali sia già stato constatato, o sia

altrimenti già palese, che l'immobile pignorato è destinato ad abitazione principale del debitore (*o del proprio nucleo familiare*), **si procederà direttamente in udienza alla sospensione fino al 30 GIUGNO 2021 EX 54 TER COME PROROGATO, e, considerata la caratteristica di tale sospensione come predeterminata nel tempo, al rinvio come sopra meglio specificato;**

- 3) per le vendite **già disposte**, ad oggetto immobili rientranti nell'alveo di applicabilità della sospensiva, si dispone fin d'ora il rinvio d'ufficio con indicazione che l'avviso di vendita dovrà essere emesso e pubblicato non prima del 30/06/2021.

Nelle ipotesi predette (*punti n. 1 e 2*), richiamando il già esposto principio in tema di applicazione della sospensiva ex art. 54ter, le attività puramente conservative del custode e la **redazione ed il deposito dell'elaborato di stima da parte del CTU - nei termini indicati nel provvedimento di nomina - non sono oggetto di sospensione pertanto dovranno essere espletate integralmente**. Si rammenta pertanto al CTU l'obbligo del deposito della perizia con i relativi allegati entro giorni 30 dalla data di udienza ex art. 569 cpc **anche nelle ipotesi in commento.**

Liberazione degli immobili abitati dal debitore:

- 4) L'attuazione coattiva dei provvedimenti di rilascio è sospesa fino al 30 giugno 2021 in ossequio alla proroga della sospensiva ex art. 54 – *ter* di cui all'art. 13 comma 14 d.l. 183/20 del 31 dicembre 2020 per gli immobili aggiudicati ed occupati secondo i criteri indicati al punto B, **fatto sempre salvo il rilascio spontaneo dell'immobile da parte del soggetto obbligato**. Per le posizioni nelle quali è stata accolta la proroga del saldo prezzo (*prevista dalla circolare del 2/02/2020 punto 8*) si specifica che **non saranno autorizzate ulteriori rimodulazioni dei termini per effettuare il saldo degli immobili aggiudicati** invitando fin d'ora l'ufficio di coordinamento notarile a verificare il corretto adempimento dei saldi-prezzo "*pendenti*" per l'emissione del rituale decreto di

trasferimento. Nei predetti casi è fatta comunque salva la liberazione dell'immobile a carico del custode senza oneri per l'aggiudicatario – *se da quest'ultimo richiesta espressamente* – con attuazione da effettuarsi successivamente al 30/06/2021. Sarà cura dell'esperto contabile – *nei casi in parola* - procedere all'accantonamento delle somme necessarie alla liberazione.

Si precisa inoltre che dovranno proseguire tutte le attività processuali comprese le vendite giudiziarie e le attuazioni dei rilasci già ordinati, in caso di immobile destinato ad uso diverso dall'abitativo, ovvero quando risulti, o sia in ogni caso evidente, che l'immobile pignorato non sia destinato ad abitazione principale del debitore .– secondo le indicazioni di cui al punto B della presente circolare -.

Si incarica IVG, in qualità di custode giudiziario istituzionale di comunicare la presente circolare a tutti i custodi

Bologna li 2 gennaio 2020

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Maurizio Atzori



f.to