

N. 71/2020 del 03-11-2020
Prot. sub. II^a Sez. Civile




TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda sezione civile – Ufficio esecuzioni immobiliari

Messina, 2 novembre 2020

Ai custodi giudiziari e ai delegati alle vendite
Al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati
di Messina
Al Presidente del Consiglio dell'Ordine dei Dottori commercialisti
ed Esperti contabili di Messina
Al Presidente del Consiglio Notarile dei Distretti riuniti di Messina,
Barcellona PG. e Patti
Al Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Messina
Al Presidente dell'Ordine degli Architetti di Messina
Al Presidente del Collegio dei Geometri
Al Presidente dell'Ordine dei Dottori agronomi e forestali di Messina
Al Presidente del Collegio dei Periti agrari
Al Presidente del Collegio degli Agrotecnici

e p.c. al Presidente del Tribunale
ai Giudici delle esecuzioni immobiliari e mobiliari
Al Direttore amministrativo della cancelleria
delle esecuzioni immobiliari
sede



Oggetto: nuova circolare in tema di sospensione *ex lege* delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore.

L'art. 4 decreto legge 28 ottobre 2020, n. 137, nel modificare l'art. 54 *ter* del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, nella legge 24 aprile 2020, n. 27, ha **prorogato al 31 dicembre 2020 la sospensione delle procedure esecutive aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore**, già prevista sino al 30 ottobre 2020.

Ciò premesso, si ritiene utile ricordare quanto già evidenziato nella circolare del 5 maggio 2020, già inviata alle SS.LL.

1. Individuazione delle procedure sospese e delle attività inibite.

1.1 - Sono sospese *ex lege* le procedure esecutive che hanno ad oggetto, in tutto o in parte, un immobile che, alla data del 30 aprile 2020, costituisce la casa principale di abitazione del debitore anche dividente pro quota (o del terzo proprietario) esecutato.

Ai fini della definizione di abitazione principale si farà riferimento al disposto di cui all'art.13 di n. 201/11 secondo cui "*Per abitazione principale si intende 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*".

Non si ravvisano i presupposti della sospensione per i beni accessori all'abitazione principale del debitore (es. box-auto o locali deposito) a meno che la vendita separata degli stessi determini un sicuro deprezzamento.

1.2 - La sospensione riguarda qualunque attività o adempimento (di udienza o extra udienza) del processo esecutivo funzionale all'espropriazione forzata del bene: es. la stima; la conversione del pignoramento; le udienze ex art. 569 c.p.c.; gli adempimenti pubblicitari, l'assegnazione e la vendita; la liberazione dell'immobile ordinata dal giudice, a meno che non ricorrano le seguenti ipotesi:

- a) pericolo di danni a persone o a cose derivanti dal cespite pignorato, di cui si abbia contezza o notizia verosimile (anche attraverso denunce, istanze di condomini, verbali dell'autorità giudiziaria), senza che l'occupante collabori per l'eliminazione del pericolo;
- b) verosimile attività di danneggiamento alla consistenza materiale del cespite ad opera degli occupanti.

Sono esclusi dalla sospensione *ex art. 54 ter*

- c) le incombenze inerenti la custodia giudiziaria dell'immobile pignorato (ivi compresa l'emanazione del decreto di nomina del custode steso ovvero del custode/delegato)
- d) ogni attività non direttamente funzionale all'effetto espropriativo, come
 - 1) il deposito dell'istanza di vendita, della documentazione ipocatastale e delle relative integrazioni;
 - 2) la formazione, l'approvazione e l'attuazione del progetto di distribuzione del ricavato (in quanto l'oggetto della procedura esecutiva si concentra non più sul bene, ma, per l'appunto, sul ricavato della vendita)

- 3) l'emissione del decreto di trasferimento, in quanto atto conseguente ad una vendita già stabilizzata e che ha ormai avuto effetto, sussistendo il diritto dell'aggiudicatario al trasferimento della proprietà di un immobile di cui ha già pagato il prezzo di aggiudicazione;
- 4) la richiesta di limitazione dei mezzi di espropriazione ex art. 483 c.p.c.,
- 5) l'istanza di riduzione del pignoramento ex art. 496 c.p.c.,

2. Officiosità della sospensione.

Trattandosi di sospensione disposta direttamente dalla legge ex art. 623 c.p.c. e che, quindi, opera automaticamente, in caso di istanza del debitore o di qualunque interessato o di un ausiliario della procedura (custode, delegato alla vendita, esperto stimatore) il giudice dell'esecuzione con decreto provvede a prendere atto dell'effetto legale.

Il debitore potrà quindi proporre una mera istanza, sulla quale il custode/delegato alla vendita (se già nominato) esprimerà il proprio parere.

Gli ausiliari del giudice prima indicati sono comunque tenuti a segnalare (con evidenziazione di urgenza e utilizzando il modulo allegato,) la circostanza che l'esecuzione ha ad oggetto, in tutto o in parte, un immobile costituente la casa principale di abitazione del debitore (o del terzo proprietario esecutato), sulla base degli atti compiuti e dei documenti in loro possesso, sospendendo nelle more qualsiasi attività.

La sospensione in esame non si cumula con l'eventuale sospensione dell'esecuzione in atto per diversa causa (es. ex art. 624 c.p.c. o 624 bis c.p.c.), con la precisazione che ove tale ultima causa di sospensione venga meno prima del 31 dicembre 2020, la procedura resta comunque ferma sino a tale data.

3. Riattivazione della procedura.

Alla scadenza del termine di legge, la procedura riprende il suo corso:

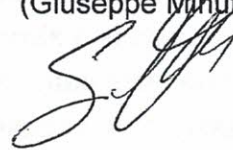
- a) nel caso di procedure esecutive in cui sia stata già emessa l'ordinanza di delega, i professionisti provvederanno a fissare nuovi esperimenti di vendita debitamente preceduti dalla notifica dell'avviso di vendita e l'espletamento dei prescritti adempimenti pubblicitari, a partire da data posteriore al 31 dicembre 2020;
- b) per le procedure non ancora delegate, il giudice dell'esecuzione, contestualmente al provvedimento di sospensione *ex lege*, provvederà, in

base all'organizzazione del proprio ruolo, a fissare udienza in data successiva al periodo di sospensione stesso.

Resta salva la facoltà del creditore procedente o di ogni altro interessato di proporre ricorso per la prosecuzione del processo esecutivo.

Il Presidente della seconda sezione civile

(Giuseppe Minutoli)



Messina, _____

Al giudice dell'esecuzione n. ____ / ____ RGE
Tribunale Messina

**SOSPENSIONE EX ART. 54 TER D.L. N. 18/2020, CONV. NELLA L. N. 27/2020
(ai sensi dell'art. 4 d.l. n. 137/2020)**

L'Esperto / Il Professionista delegato / Il Custode

nominato nella procedura esecutiva sopra indicata;

letta la circolare del presidente della seconda sezione civile del 2 novembre 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
seguito adempimento _____
_____.
- _____

_____.

Messina, _____

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).