



TRIBUNALE DI PRATO
SEZIONE UNICA CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

ritenuto necessario fornire indicazioni agli avvocati, ai professionisti delegati, ai custodi e agli esperti stimatori sulla sospensione delle procedure esecutive (e delle divisioni endoesecutive) ai sensi dell'art. 54 ter l. 27/2020 di conversione del d.l. 18/2020, nonché sullo svolgimento dell'attività giurisdizionale nel periodo ricompreso dal 12 maggio al 31 luglio 2020; detta le seguenti linee guida.

**A. SOSPENSIONE DELLE PROCEDURE ESECUTIVE/DIVISIONI
 ENDOSECUTIVE**

Questioni interpretative e Modalità operative

ART. 54 TER L. 27/2020 DI CONVERSIONE DEL DL 18/2020

La nuova norma prevede:

“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 è 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”.

La legge di conversione è entrata in vigore il 30 aprile 2020 per cui la sospensione va dal 30.4.2020 al 30.10.2020.

Inoltre, l'art. 103, 6° comma della legge di conversione 27/2020 prevede:

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

1. QUESTIONI INTERPRETATIVE

- a) Innanzitutto, deve intendersi quale abitazione principale il luogo in cui l'esecutato ha la propria dimora abituale e presso cui ha fissato la propria residenza anagrafica.
- b) Poiché la *ratio* va individuata nel *favor debitoris* nel periodo emergenziale, la sospensione riguarda la fase preliquidatoria e liquidatoria del bene pignorato e non quella della distribuzione in quanto: 1) dopo il trasferimento del bene all'aggiudicatario e la cancellazione del pignoramento quest'ultimo si trasferisce sulla somma ricavata dalla vendita e dunque tecnicamente non è più in essere un pignoramento della abitazione principale del debitore; 2) la distribuzione del ricavato non rappresenta attività pregiudizievole per il debitore, ma anzi può essere anche per lui conveniente (si pensi al caso in cui debba essere restituita parte della somma al debitore stesso);
- c) Quanto al rilascio dell'immobile, lo stesso è comunque vietato sino al 1.9.2020 (art. 103 L. 27/2020) per qualsiasi tipo di immobile e quindi anche se il rilascio viene chiesto

dall'aggiudicatario sulla base del decreto di trasferimento/titolo esecutivo in base al nuovo art. 560 c.p.c., perché l'art. 103 non fa distinzioni, per il periodo successivo, se l'immobile non era abitazione principale si potrà procedere al rilascio nelle forme del nuovo art. 560 c.p.c.; se lo era occorrerà valutare l'impatto dell'art. 54 ter sulla liberazione;

- d) Sicuramente le vendite relative ad immobili pignorati che costituiscono abitazione principale del debitore sono sospese; ci si riferisce a tutte le procedure esecutive delegate per la vendita ai Professionisti fissate dal 1 luglio 2020 o da fissare (o rifissare) dal 30 settembre 2020 in poi in qualsiasi modalità, per le quali l'avviso di vendita non potrà essere quindi emanato prima del 1 novembre 2020;
- e) Sicuramente sono sospese tutte le attività da svolgersi nelle procedure esecutive dal 30 aprile al 30 ottobre (ex art. 626 c.p.c.) in cui sia pignorata l'abitazione principale del debitore; quindi tutti i termini imposti al creditore procedente debbono considerarsi sospesi (già lo erano dal 9.3.2020), anche se non sono vietati depositi di atti quali, per il procedente, l'iscrizione a ruolo, il deposito dell'istanza di vendita e della documentazione ipocatastale/relazione notarile (se tali atti non sono depositati nei termini previsti dal c.p.c. il pignoramento non diverrà inefficace, poiché i termini per tali depositi sono sospesi e riprenderanno a decorrere dal 1.11.2020); per le altre parti, possono essere depositati gli interventi di altri creditori, e per l'esecutato la sua costituzione ed eventuali opposizioni. Saranno trattate le udienze relative alle opposizioni esecutive, avendo l'opponente interesse ad una pronuncia sull'istanza sospensiva ex artt. 624 e 618 e sull'assegnazione del termine per l'introduzione del giudizio di merito. Il debitore esecutato può anche depositare istanza di conversione del pignoramento e in questo caso il GE fisserà l'udienza assumendo informazioni dalle parti sulla natura di abitazione principale o meno del bene pignorato e sulla richiesta espressa del debitore di valutare comunque l'istanza di conversione nonostante la sospensione; potranno anche essere depositate rinunce e istanze di cancellazione della trascrizione del pignoramento, istanze ex art. 624 bis c.p.c. e 164 bis c.p.c. che potranno essere valutate con le modalità descritte, non essendo in generale pregiudizievoli per il debitore; nel caso in cui il termine di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. scada nel periodo di sospensione ex art. 54 ter l'istanza per la prosecuzione verrà richiesta con riferimento al termine del 30.10 ma non è inibito il deposito prima; in questo caso il GE fisserà udienza comunque dopo il 30.10.2020; il GE non può celebrare udienze prima del 1.11.2020 né ex art. 569 c.p.c. e neppure per attività prodromica (es.: rilievo della mancanza di continuità delle trascrizioni/prova della titolarità del bene in capo all'esecutato; rilievo del mancato deposito di atti o documenti da parte del procedente; fissazione dell'udienza ex art. 600 c.p.c.); sino al 30.10.2020 l'esperto non può prestare giuramento e sono sospese le operazioni di stima dell'immobile, gli accessi forzosi dell'esperto; possono essere liquidati i compensi degli esperti se la perizia è già stata depositata; non si può dar corso alla fissazione/rifissazione di udienze nelle conversioni del pignoramento perché i termini per il deposito delle rate sono sospesi anch'essi sino al 30.10.2020, salvo che vi sia specifica istanza di parte e acquisendo il consenso del debitore (rinuncia dello stesso alla sospensione). Le udienze fissate ai sensi dell'art. 495 c.p.c. nel mese di maggio 2020 verranno comunque trattate con la prevista modalità cartolare, anche al fine dell'eventuale pronuncia di sospensione ex art. 54 ter. In tutte le ipotesi sopra previste, si invitano le parti e gli ausiliari del giudice a segnalare gli elementi da cui desumere la condizione di abitazione principale (e a produrre ove necessario certificato storico di residenza) al fine di consentire una sommaria istruttoria da parte del GE;
- f) Si dubita se il GE debba procedere d'ufficio all'accertamento dei presupposti di cui all'art. 54 ter oppure sia necessaria un'istanza di parte o addirittura l'opposizione del debitore esecutato (al

primo atto di esecuzione compiuto in periodo di sospensione). La formulazione della norma fa propendere per il rilievo d'ufficio, non essendo prevista alcuna istanza di parte, con tutte le conseguenze in ordine: 1) ai criteri di accertamento della natura di abitazione principale; 2) al necessario esame di tutte le procedure esecutive, ivi comprese quelle delegate, per distinguere quelle sospese da quelle che possono proseguire. Al fine di agevolare il compito del GE, nei procedimenti delegati per cui sia ancora in corso la fase liquidatoria, il professionista delegato provvederà ad inviare una breve relazione ed istanza per la prosecuzione della procedura ovvero per la declaratoria di sospensione, secondo le modalità operative di seguito indicate;

- g) si dubita se al termine del periodo di sospensione (30 ottobre 2020) sia necessaria la riassunzione a cura di parte della procedura esecutiva sospesa oppure se la procedura debba proseguire d'ufficio con fissazione di un'udienza dopo il periodo di sospensione, già in via anticipata con il decreto di sospensione, oppure senza fissazione di udienza (limitandosi a emettere il decreto di sospensione e posticipando a dopo il 30.10 la rifissazione). Allo stato, si ritiene di dover aderire alla tesi della non necessità della riassunzione e dell'opportunità di fissare un'udienza sin d'ora dopo il periodo di sospensione;
- h) circa i criteri per accertare che l'immobile pignorato sia o meno casa di abitazione si ritiene che: 1) se è immobile diverso da cat. A non è evidentemente abitazione principale; 2) in caso di immobile di cat. A, se è già depositata la perizia potranno essere desunti elementi dalla stessa oppure, se già è stato nominato il custode, da sue eventuali relazioni; in assenza potranno essere desunti elementi dal tenore del pignoramento e dal luogo e modalità di notifica dello stesso; 3) in caso di incertezza assoluta potrà essere provocato il contraddittorio sul punto; 4) in caso di pignoramento di più immobili, di cui uno abitazione principale del debitore, il GE valuterà l'opportunità di procedere per gli immobili per i quali non vi è sospensione oppure se, ritenuto più conveniente procedere alla futura vendita congiunta, sospendere l'intera procedura;
- i) la sospensione ex art. 54 ter si applica anche alle divisioni endoesecutive, a meno che uno dei conviventi, costituendosi, abbia richiesto lo scioglimento della comunione.

2. MODALITA' OPERATIVE

Le modalità operative sono diverse in relazione alla fase in cui si trova la procedura.

PROCEDURE ESECUTIVE E DIVISIONI ENDOESECUTIVE GIA' DELEGATE AI PROFESSIONISTI

VENDITE da celebrare

Ad integrazione delle prime indicazioni fornite con provvedimento del Presidente del Tribunale n. prot. 843/2020 del 7 maggio 2020, in conformità alle stesse, si dispone che:

1. i delegati non devono procedere alla rifissazione delle vendite prima di aver ottenuto dal G.E. l'autorizzazione di cui al successivo punto 2.a);
2. i delegati valutata la natura del bene pignorato sulla base degli atti, di quanto desunto dal pignoramento, dalla relazione dell'esperto e da informazioni acquisite dal custode, ed eventualmente acquisito un certificato di residenza dell'esecutato, dovranno depositare istanza, da indicare come urgente, con la quale : a) richiedono l'autorizzazione alle prosecuzioni delle operazioni di vendita in quanto il bene pignorato non costituisce l'abitazione principale del debitore esecutato esponendo le ragioni e gli elementi sui quali fondano tale accertamento; b) evidenziano che il bene pignorato costituisce l'abitazione principale del debitore esecutato e si versa quindi nell'ipotesi di cui all'art. 54 ter sopra citato;

3. i delegati dovranno depositare le istanze di cui al punto 2.a), di massima, entro il 23 maggio 2020, e le istanze di cui al punto 2.b) entro il 10 giugno 2020. Nelle istanze, i delegati richiederanno altresì, se necessario e se già non è stata disposta, la modifica delle modalità di vendita già disposte in vendita telematica sincrona (come da indicazioni di cui al provvedimento del presidente prot. n. 843/2020, richiamate *infra* nell'ultimo paragrafo);
4. il G.E., valutato quanto indicato, provvederà ad autorizzare la prosecuzione delle operazioni di vendita o a dichiarare sospesa la procedura ex art. 54 ter L. 27/2020;
5. i Professionisti delegati, nel caso di autorizzazione alla prosecuzione della procedura, firseranno la vendita secondo le modalità disposte dal GE emanando avviso di vendita e provvedendo ai successivi adempimenti;
6. tali modalità operative devono essere osservate anche nelle divisioni endoesecutive.

DECRETI DI TRASFERIMENTO E DISTRIBUZIONE DEL RICAVATO

Le seguenti disposizioni disciplinano i casi in cui **l'immobile sia già stato aggiudicato**.

Poiché la *ratio* va individuata nel *favor debitoris*, non rientrano nella sospensione le procedure esecutive in cui alla data del 29.4.2020 sia già stato **depositato** il decreto di trasferimento; per queste, indipendentemente dalla natura del bene pignorato, si darà corso o si proseguirà con la distribuzione del ricavato in quanto: 1) dopo il trasferimento della proprietà del bene all'aggiudicatario e la cancellazione del pignoramento avvenuti con il decreto di trasferimento il vincolo si trasferisce sulla somma ricavata dalla vendita e dunque tecnicamente non è più in essere un pignoramento della abitazione principale del debitore; 2) la distribuzione del ricavato non rappresenta attività pregiudizievole per il debitore, ma anzi può essere anche per lui conveniente (si pensi al caso in cui debba essere restituita parte della somma al debitore stesso).

Si precisa tuttavia che non si potrà dare corso alla distribuzione sino al completamento delle operazioni di liberazione/rilascio.

Pertanto i Professionisti delegati:

1. daranno corso alla distribuzione del ricavato **per tutte le procedure esecutive per le quali il decreto di trasferimento sia già stato depositato entro il 30.4.2020, con rilascio della relativa attestazione da parte della Cancelleria delle Esecuzioni prima di tale data (sempre che siano già state effettuate le operazioni di liberazione/rilascio);**
2. per le esecuzioni nelle quali **non sia stata pignorata l'abitazione principale del debitore** il termine per il versamento del prezzo non è sospeso e i delegati, senza necessità di richiedere autorizzazione al GE: 1) predisporranno il decreto di trasferimento e il GE potrà comunque effettuare le sue valutazioni circa l'eventuale sospensione al momento della emissione del decreto di trasferimento; 2) se i delegati sono in possesso del decreto già firmato ma non ancora depositato potranno proseguire per la fase di distribuzione;
3. nel caso in cui sia stata **pignorata l'abitazione principale del debitore**: a) ove non sia ancora stato versato il prezzo, poiché anche tale termine deve ritenersi rientrare nella sospensione sino al 30.10.2020, esso è sospeso fino al 30.10.2020 e riprenderà a decorrere dal 1.11.2020; b) se tuttavia l'aggiudicatario abbia già versato il prezzo prima della sospensione o ritenga di versarlo nel periodo di sospensione (ossia dal 9.3.2020 al 30.10.2020) il delegato predisporrà comunque la bozza del decreto di trasferimento e la sottoporrà al GE per le sue determinazioni in ordine alla emissione o meno del decreto di trasferimento; c) se il decreto di trasferimento sia già stato **firmato dal GE** alla data del 30.4.2020 **ma non sia ancora stato depositato e non sia quindi munito della relativa attestazione da parte della Cancelleria delle Esecuzioni**, i

Professionisti delegati, dopo il deposito del decreto, richiederanno specifiche istruzioni al GE per l'eventuale prosecuzione.

PROCEDURE ESECUTIVE NON DELEGATE AI PROFESSIONISTI

Il GE provvederà autonomamente all'esame di tutte le procedure esecutive assegnate – escluse quelle delegate e quelle sospese per altro motivo, e quindi in sostanza di tutte quelle chiamate ad udienze dal 9.3.2020 in avanti – al fine di valutare se le stesse colpiscono l'abitazione principale del debitore o altro tipo di immobili, secondo i criteri richiamati al punto 1 (Questioni interpretative), provvedendo quindi all'emissione del decreto che accerti i presupposti per la sospensione o meno del procedimento, eventualmente anche nel corso dell'udienza già fissata. Si invitano il custode ed il perito a richiedere eventuali chiarimenti o a segnalare i presupposti per la sospensione ex art. 54 ter nel caso in cui non pervenga il decreto del GE entro il 10 giugno 2020.

B. ULTERIORI INDICAZIONI IN MERITO ALLE PROCEDURE NON SOSPESE E ALL'ATTIVITÀ GIURISDIZIONALE NEL PERIODO 12 MAGGIO/31 LUGLIO 2020

Per le procedure abenti ad oggetti immobili diversi dall'abitazione principale dell'esecutato, si precisa che a decorrere dal 12 maggio 2020 potranno essere effettuati sopralluoghi e visite di custodi/periti presso gli immobili pignorati, con ogni opportuna cautela. Sono confermate altresì le vendite non riguardanti le abitazioni principali dell'esecutato fissate a partire dal 1 luglio 2020 o ricalendarizzate dal 30 settembre 2020 (salva la necessità della segnalazione al GE per l'autorizzazione alla prosecuzione e il successivo decreto).

Si richiama quanto disposto dal Presidente del Tribunale nel provvedimento prot. n. 843/2020 del 7 maggio 2020 circa la modifica delle modalità di vendita. E quindi, al fine di garantire il distanziamento sociale e uniformare le modalità di vendita, per le vendite disposte in modalità TRADIZIONALE, il Delegato, dopo la cessazione della sospensione delle udienze e dei termini, formulerà istanza al GE, da indicare come urgente, affinché venga emanata un'integrazione dell'ordinanza di vendita/delega di modifica della precedente modalità in TELEMATICA. Nel caso in cui la vendita sia già stata fissata e l'avviso di vendita sia già stato pubblicato, la modifica delle modalità di vendita avrà efficacia a decorrere dal tentativo di vendita successivo a quello già fissato con modalità tradizionale. Per non gravare la cancelleria, tale istanza dovrà essere presentata unitamente alla segnalazione circa la sussistenza dei presupposti per la prosecuzione o la sospensione della procedura.

Le udienze saranno trattate secondo le indicazioni già fornite con i provvedimenti emessi dal Presidente del Tribunale ai sensi dell'art. 83 comma 6 del D.L. 18/2020 e segnatamente prot. n. 656/2020 del 3 aprile 2020 e prot. n. 843/2020 del 7 maggio 2020.

Indicativamente le udienze ex art. 569 c.p.c. verranno tenute a decorrere dal 31 maggio 2020 presso le aule di udienza del Tribunale (orientativamente presso l'aula Calamandrei al primo piano) al fine di consentire la partecipazione, nell'osservanza delle misure di distanziamento sociale, dell'esecutato non costituito, del custode e del perito, oltre che dei difensori delle parti costituite. Saranno invece tenute con la modalità "ibrida" descritta nel provvedimento prot. 656/2020 le udienze di distribuzione. Le restanti udienze saranno trattate indicativamente con modalità cartolare ai sensi dell'art. 83 comma 7 lett. h del D.L. 18/2020, conv. con L. 27/2020). Al fine di agevolare la cancelleria, si invitano i difensori a segnalare l'urgenza del deposito delle note scritte.

Manda alla Cancelleria per l'immediata trasmissione delle presenti linee guida all'Isveg e agli ordini professionali dei delegati, dei custodi e degli esperti stimatori affinché procedano a darne la massima diffusione.

Prato, 11 maggio 2020

Il Giudice delle esecuzioni Immobiliari
Dott.ssa Stefania Bruno