



TRIBUNALE DI BARI

Seconda sezione civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: circolare del 4 maggio 2020 su “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” – aggiornamento.

Il Presidente

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»;

dato atto che ai sensi dell’art. 4 del decreto-legge 28/10/2020, n. 137, il termine di sospensione suddetto è stato prorogato fino al 31/12/2020;

vista la propria precedente circolare del 4 maggio 2020, di pari oggetto, che dev’essere confermata, salvi gli aggiornamenti resi necessari dalle sopravvenienze normative;

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

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) e termina il 31 dicembre 2020.

Si tratta di sospensione disposta direttamente dalla legge e pertanto, secondo il paradigma dell’art. 623 c.p.c., non dipende da un provvedimento espresso del G.E., che, se del caso, può limitarsi a darne atto, ove venga investito di apposita istanza delle parti o di segnalazione di un Ausiliario della procedura.

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
Seconda sezione civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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 (o del terzo proprietario esecutato, secondo un'interpretazione costituzionalmente orientata della norma), segnalare tempestivamente la circostanza *de qua* con apposita nota, da intestare "Sospensione *ex art. 54 ter*, d.l. n. 18/2020, conv. nella l. n. 27/2020" (come da modello allegato) e depositare telematicamente nel procedimento di esecuzione immobiliare.

Gli Ausiliari della procedura sono tenuti alla segnalazione di cui innanzi solo nel caso in cui la sospensione in oggetto non risulti essere già stata disposta.

Tanto l'istanza della parte interessata, quanto la segnalazione dell'Ausiliario della procedura non costituiscono presupposto procedurale necessario per l'effetto sospensivo, che è prodotto direttamente dalla norma e non è rinunciabile, né disponibile, neppure per accordo delle parti.

Nell'un caso o nell'altro (istanza di parte o segnalazione dell'Ausiliario), il G.E., nel dare atto dell'assoggettamento dell'esecuzione alla sospensione *ex lege* e fatti salvi gli esiti di eventuali reclami *ex art. 591 ter c.p.c.*, è facultato a provvedere *ex ante* in ordine alla riattivazione del processo esecutivo alla scadenza del periodo di sospensione previsto; e pertanto può:

- a) fissare la nuova udienza di comparizione delle parti per una data successiva al 31 dicembre 2020, laddove nel periodo di sospensione *ex lege* sia già fissata udienza vuoi del procedimento esecutivo principale, vuoi dell'eventuale sub-procedimento di opposizione/reclamo;
- b) disporre che l'attività esecutiva *extra* udienza in corso alla data del 30 aprile 2020 (stima, conversione del pignoramento, vendita, trasferimento del bene aggiudicato) riprenda a partire dalla cessazione della sospensione *ex lege*, ossia dal 1° gennaio 2021.

La sospensione *ex art. 54 ter cit.* già disposta dal GE anteriormente alla proroga stabilita dalla legge (art. 4, DL n. 137/2020) deve intendersi automaticamente estesa fino al termine ultimo attualmente fissato, ossia fino al 31/12/2020, senza necessità di apposito provvedimento di proroga.

Ai fini della prosecuzione del processo esecutivo sospeso *ex art. 54 ter cit.* non sono necessarie istanze di riassunzione della parte interessata, né disposizioni del GE, allorché o risulti già fissata udienza per una data successiva al 31 dicembre 2020 o fossero in corso, alla data del 30 aprile 2020, attività esecutive diverse dalla custodia (stima, conversione del pignoramento, vendita, trasferimento

del bene all'aggiudicatario), che dovranno – come detto – riprendere automaticamente alla cessazione della sospensione *ex lege*, ossia dal 1° gennaio 2021.

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 31 dicembre 2020, si attiva automaticamente fino a tale ultima data la sospensione *ex art.* 54 *ter*.

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 al terzo proprietario esecutato e al debitore esecutato dividente 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, ma ad essa collegati (quali box-auto o locali deposito), l'esecuzione su tali beni dovrà, di norma, proseguire ove essi si presentino idonei ad essere autonomamente venduti e siano stati individuati come lotti separati dall'abitazione principale del debitore, salva la valutazione di maggiore proficuità della vendita congiunta che il Delegato vorrà all'uopo esprimere, chiedendo di essere autorizzato a soprassedere fino alla cessazione della sospensione *ex art.* 54 *ter* cit.

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
Seconda sezione civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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 al decreto di trasferimento 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; l'emissione del decreto di trasferimento);
- la liberazione dell'immobile ordinata dal G.E. in danno del debitore esecutato, prima della definitività del decreto di trasferimento.

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, quali:

- la custodia giudiziaria dell'immobile pignorato;
- la liberazione dell'immobile pignorato ordinata dal G.E. in danno del debitore esecutato ove sia divenuto definitivo il trasferimento nonché di soggetti diversi dal debitore esecutato; liberazione che non resta inibita neppure dalla differente disposizione sospensiva di cui all'art. 103, co. 6, d.l. 18/2020, conv. nella l. n. 27/2020, con le successive modifiche (*"L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 31 dicembre 2020"*), alla luce dell'orientamento interpretativo già espresso da questo Ufficio;
- la presentazione da parte degli Ausiliari delle istanze di liquidazione delle competenze maturate prima dell'inizio della sospensione nonché i relativi provvedimenti del GE;
- il compimento da parte del Professionista delegato delle formalità relative al decreto di trasferimento già emesso e non opposto;
- la formazione, l'approvazione e l'attuazione del progetto di distribuzione del ricavato della vendita dell'immobile pignorato, laddove sia divenuto definitivo il relativo trasferimento.

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 intervenire nella procedura esecutiva.

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
Seconda sezione civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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 esecutato (incluso il termine per il versamento del saldo del prezzo di vendita).

I suesposti criteri interpretativi trovano applicazione, per quanto compatibili, alle procedure di divisione endoesecutiva aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore esecutato, pignorata *pro quota* in suo danno.

Manda la Cancelleria per l'immediata affissione in bacheca e la pubblicazione sul sito del Tribunale, nonché per la comunicazione a mezzo pec a:

- ORDINE DEGLI AVVOCATI DI BARI (ordine@avvocatibari.legalmail.it)
- CONSIGLIO NOTARILE DI BARI (cnd.bari@postacertificata.notariato.it)
- ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI BARI (ordinecommercialistibari@pec.it)
- ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BARI (segreteria@pec.ordingbari.it)
- ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BARI (oappc@archiworldpec.it)
- COLLEGIO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BARI (collegio.bari@geopec.it)
- ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DEI DOTTORI FORESTALI DELLA PROVINCIA DI BARI (protocollo.odaf@conafpec.it)
- ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE BARI (ivgbari1@pec.it)

Bari, 30 ottobre 2020

Il Presidente - *Antonio Ruffino*



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

5-11-2020

IL CANCELLIERE
dott. ssa Roberta Zambellini

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
Seconda sezione civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUCIONI 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 31 ottobre 2020, avente ad oggetto criteri interpretativi e indicazioni operative inerenti la sospensione delle esecuzioni immobiliari *ex art. 54 ter cit.*, prorogata fino al 31/12/2020 ai sensi dell'art. 4 del decreto-legge 28/10/2020, n. 137;

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.

Bari, _____

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).