



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CIRCOLARE: INDICAZIONI OPERATIVE SULL'APPLICAZIONE DELL'ART. 54 TER DL N 18 DEL 2020 COME INTRODOTTO DALLA LEGGE DI CONVERSIONE N.27/2020.

\*\*\*

I Giudici dell'esecuzione, d'intesa con il Presidente f.f. della II Sezione Civile dr. Vincenzo CEFALO e con il Presidente del Tribunale f.f. dr. Antonio ALI';

letto il testo della LEGGE 24 aprile 2020, n. 27 – pubblicata in gazzetta Ufficiale in data 29.04.2020 - di Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, “*recante misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19*”, con cui è stato introdotto l'art. 54 *ter*, il quale così recita: “ 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”;

preso atto dell'entrata in vigore della stessa in data 30 aprile 2020 (in base all'art. 1 c.4 della Legge in questione);

tenuto conto che appare opportuno indicare quali siano i presupposti applicativi della norma e delle fasi processuali a cui la stessa sia applicabile, al fine di consentirne una corretta applicazione anche in relazione alla *ratio* dalla stessa espressa e all'efficienza della procedura esecutiva, qual processo che deve rispondere al canone della sua ragionevole durata

**P.T.M.**

**SI INDICANO LE SEGUENTI SOLUZIONI OPERATIVE**

**1. SOSPENSIONE EX LEGE. OPERATIVITA'.**

L'art.54-*ter* cit. delinea una ipotesi di sospensione *ex lege* delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore dalla data di entrata in vigore (30 aprile 2020) fino al 30 ottobre 2020.

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

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 nel fascicolo telematico dell'esecuzione immobiliare.

Tanto l'istanza della parte interessata, quanto la segnalazione dell'Ausiliario della procedura non costituiscono presupposto procedurale dell'effetto sospensivo, che è prodotto direttamente dalla norma. In entrambi i casi (istanza di parte o segnalazione dell'Ausiliario), il G.E. 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 30 ottobre 2020, laddove nel semestre di sospensione *ex lege* sia già fissata dinanzi a sé udienza del procedimento esecutivo principale, ovvero 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 31 ottobre 2020.

Non sono, pertanto, necessarie istanze di parte o segnalazioni degli Ausiliari, né prese d'atto e disposizioni sulla riattivazione del processo esecutivo da parte del GE allorquando nella procedura assoggettata alla sospensione *ex art. 54 ter* risulti già fissata udienza in data successiva al 30 ottobre 2020 e non siano in corso, alla data del 30 aprile 2020, attività esecutive diverse dalla custodia.

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

Ai fini dell'applicazione dell'art. 54 *ter* L. cit. si precisa che assume rilievo la situazione abitativa del debitore al momento dell'entrata in vigore della legge, anche se sopravvenuta rispetto alla notifica del pignoramento. Si precisa che ai fini della definizione di abitazione principale si farà

riferimento al disposto di cui all'art. 13 dl 201/11 secondo cui: “*Per abitazione principale si intende l'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*”<sup>1</sup>. La sospensione *ex art. 54 ter* deve ritenersi estesa anche alle pertinenze dell'abitazione principale del debitore (quali a titolo esemplificativo box-auto e cantine).

Per le procedure in cui non vi sia ancora il custode, lo stesso provvederà a relazionare al Ge anche in merito alla sussistenza dei presupposti di cui all'art. 54 *ter* non appena il giudice provvederà alla sua nomina.

Al delegato spetterà in ogni caso effettuare, prima di compiere qualsiasi atto del-subprocedimento liquidatorio successivo al 30 Aprile 2020 (avviso di vendita, pubblicità, tenuta dell'esperimento di vendita) la verifica dei presupposti di cui all'art. 54*ter* L. cit.

## 2. AMBITO DELLA SOSPENSIONE

Nel caso siano pignorati anche beni diversi dall'abitazione principale del debitore (tali dovendo ritenersi gli immobili individuati come lotti separati e diversi dall'abitazione principale del debitore e dalle sue pertinenze), l'esecuzione resta sospesa relativamente al solo immobile costituente l'abitazione principale del debitore e prosegue per gli altri beni. 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; - 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);

Sono, invece, **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 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; - la formazione, l'approvazione e l'attuazione del

---

<sup>1</sup> Gli ausiliari, nell'adempire all'onere informativo di cui al precedente punto avranno cura di trarre elementi conoscitivi dalla documentazione in atti (*in primis* certificato di residenza anagrafica; quindi stato di stabile occupazione riscontrato in sede di operazioni di stima, verbali dei sopralluoghi eseguiti) e segnaleranno, in particolare: 1) i soggetti occupanti nonché il loro nominativo (debitore e/o nucleo familiare di questi o solo suoi familiari) 2) epoca a cui risale l'attuale stato occupativo dell'immobile; 3) fonte conoscitiva delle informazioni fornite

progetto di distribuzione del ricavato della vendita dell'immobile pignorato, laddove sia divenuto definitivo il relativo trasferimento.

Sotto altro profilo sarà possibile:

- dichiarare l'estinzione della procedura esecutiva per rinuncia o cause prodotesi anteriormente, ma anche decidere sulla richiesta di limitazione dei mezzi di espropriazione ex art. 483 c.p.c., nonché sull'istanza di riduzione del pignoramento ex art. 496 c.p.c.,
- provvedere sulla richiesta di conversione del pignoramento. In particolare, non potrà essere inibito al debitore di continuare o portare a termine il sub-procedimento di conversione già instaurato, né di proporre istanza di conversione, con l'adozione dei consequenziali provvedimenti. E', pertanto, facoltà del debitore ammesso alla conversione del pignoramento avvalersi dell'art. 54 *ter*, chiedendo la sospensione della procedura e quindi il pagamento delle rate nel sub-procedimento di conversione.

Il GE, infine, potrà emettere il decreto di trasferimento nei casi di aggiudicazione avvenuta in data anteriore alla data di entrata in vigore della disciplina in commento (nel qual caso si applicherà l'art. 187 bis disp.att. c.p.c. che fa salva l'aggiudicazione, anche provvisoria, avvenuta prima della causa di sospensione e la procedura andrà avanti con successiva emissione del decreto di trasferimento e con la distribuzione del ricavato)

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 spiegare intervento nella procedura esecutiva sospesa

Rimangono sospese le operazioni di liberazione dell'immobile, le quali potranno riprendere successivamente all'1 settembre 2020 (art. 103, comma 6, d.l. n. 18/2020, come modificato dalla legge di conversione n. 27/2020: "l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 1° settembre 2020").

### **3. PROGETTO DI DISTRIBUZIONE**

Quanto alla fase distributiva, non opera la sospensione di cui all'art. 54 *ter* in quanto, trasferito l'immobile all'aggiudicatario, l'oggetto della procedura esecutiva si concentra sul ricavato della vendita. Alla luce di ciò, si procederà secondo le modalità già in uso presso l'ufficio alla celebrazione o fissazione dell'udienza di approvazione del progetto.

### **4. RIATTIVAZIONE DELLE PROCEDURE SOSPESSE**

Le procedure esecutive sospese ai sensi dell'art. 54 *ter* l. n. 27/2020 riprenderanno il loro corso **automaticamente** allo scadere del termine di sei mesi dall'entrata in vigore della predetta legge (30 aprile 2020).

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, il tutto a partire da data posteriore al 30 ottobre 2020. Per le procedure non ancora delegate il giudice dell'esecuzione provvederà, in base all'organizzazione del proprio ruolo, a fissare udienza in data successiva al periodo di sospensione *ex lege*.

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

Si comunichi ai Consigli dell'Ordine degli Avvocati, Notai, Commercialisti, Ingegneri, Geometri, Architetti, Agronomi, i quali cureranno la comunicazione ai loro iscritti.

La cancelleria curerà l'affissione del presente provvedimento in modo da assicurarne la massima visibilità.

Se ne dispone la pubblicazione sul sito del Tribunale di Siracusa.

Siracusa, 11 maggio 2020

I Giudici delle esecuzioni immobiliari  
Dott.ssa Alessia Romeo Dott.ssa Concita Cultrera

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

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**UFFICIO ESECUZIONI 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 4 maggio 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 <sup>2</sup> \_\_\_\_\_
- 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.

Siracusa, \_\_\_\_\_

L'Esperto / Il Professionista delegato / Il Custode

\_\_\_\_\_

<sup>2</sup> 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).

