

Ministero della Giustizia		
Tribunale di SIRACUSA		
N. 7186/0	:	Data 5-11-2020
Funzione 1	:	Macroattività 2
	:	Attività 2
Fascicolo 115/2020	:	Sottofascicolo



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

CIRCOLARE: INDICAZIONI OPERATIVE SULL'APPLICAZIONE DELL'ART. 4 DL N 137 DEL 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 del DECRETO-LEGGE 28 ottobre 2020, n. 137 recante "*Ulteriori misure urgenti in materia di tutela della salute, sostegno ai lavoratori e alle imprese, giustizia e sicurezza, connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19*" con cui è stato introdotto l'art. 4, il quale, rubricato *Sospensione delle procedure esecutive immobiliari nella prima casa*, così recita: "*All'articolo 54-ter, comma 1, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, le parole "per la durata di sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto" sono sostituite dalle seguenti "fino al 31 dicembre 2020". E' inefficace 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, effettuata dal 25 ottobre 2020 alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto*";

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.4 del d.l. 137 del 2020 ha prorogato il periodo di sospensione *ex lege*, già previsto dall'art. 54 ter dl 18 del 2020, delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore fino **al 31 dicembre 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 come modificato dall'art 4 dl 137 del 2020*" (come da modello allegato) e depositare nel fascicolo telematico dell'esecuzione immobiliare.

**Si invitato pertanto gli ausiliari, qualora non avessero ancora provveduto, a presentare apposita nota in presenza dei presupposti della sospensione *ex lege*.**

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 31 dicembre 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;

Si ricorda, pertanto, che non sono 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 lege* risulti già fissata udienza in data successiva al 31 dicembre 2020.

Ai fini dell'applicazione della fattispecie in esame 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 deve ritenersi estesa anche alle pertinenze dell'abitazione principale del debitore (quali a titolo esemplificativo box-auto e cantine).

<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

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 della sospensione ex lege non appena il giudice provvederà alla sua nomina.

Al delegato spetterà in ogni caso effettuare, prima di compiere qualsiasi atto del-subprocedimento liquidatorio (avviso di vendita, pubblicità, tenuta dell'esperimento di vendita) la verifica dei presupposti della sospensione ex lege.

## 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. In tal caso il professionista delegato è onerato a sollecitare un parere (assegnando giorni 30 per manifestare l'interesse) al creditore procedente e agli altri creditori aventi titolo in merito alla prosecuzione della procedura esecutiva solo per l'immobile (e/o gli immobili) non adibito/i ad abitazione principale del debitore.

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 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 (anche quando la vendita sia fissata dopo il periodo di sospensione)** 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 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 progetto

---

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

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

In altri termini, la sospensione non preclude il compimento degli atti conservativi, in considerazione della circostanza che, nella logica della conservazione dell'immobile, l'accesso all'immobile pignorato assume una peculiare importanza – va evidenziato che, in base all'art. 560 c.p.c., come risultante a seguito delle novelle di cui al d.l. n. 135 del 2018, conv. in l. n. 12 del 2019 e al d.l. n. 162 del 2019, conv. in l. n. 8 del 2020: - il custode nominato “ha il dovere di vigilare affinché il debitore [che abiti nell'immobile pignorato, n.d.r.] (...) conservi (...) il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantenga (...) e tuteli (...) l'integrità” (comma 2); - laddove il debitore non abbia conservato l'immobile in buono stato manutentivo o “abbia violato gli altri obblighi che la legge pone a suo carico” il giudice “ordina” (con una valutazione di tipo vincolato) l'immediata liberazione dell'immobile (comma 6); onde l'accesso degli ausiliari (ed in specie del custode) è essenziale ai fini dell'espletamento della predetta attività di vigilanza;

L'esperto stimatore potrà svolgere tutta l'attività di controllo della documentazione agli atti del Fascicolo Telematico, nonché richiedere, ottenere e valutare, la documentazione necessaria presso i Pubblici Uffici, che sia richiedibile, visionabile ed ottenibile con modalità telematica.

Sotto altro profilo sarà possibile:

- dichiarare l'estinzione della procedura esecutiva per rinuncia o cause prodottesi 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 conseguenziali provvedimenti. E', pertanto, facoltà del debitore ammesso alla conversione del pignoramento avvalersi dell'art. 54 *ter* così come modificato dall'art. 4 del dl n. 137 del 2020, chiedendo la sospensione della procedura e quindi il pagamento delle rate nel sub-procedimento di conversione.

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.

Si invitano i professionisti delegati a presentare istanze di proroga e/o rinnovo della delega nelle procedure esecutive sospese ai sensi della normativa in esame **solo all'esito del periodo di sospensione (31 dicembre 2020).**

NB. Nessuna sospensione sussiste avuto riguardo alle operazioni di liberazione degli immobili che non siano adibiti ad abitazione principale del debitore, nonché per questi ultimi qualora siano già stati venduti.

### **PROGETTO DI DISTRIBUZIONE**

Quanto alla fase distributiva, non opera la sospensione 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.

### **3. RIATTIVAZIONE DELLE PROCEDURE SOSPESE**

Le procedure esecutive sospese riprenderanno il loro corso **automaticamente** allo scadere del termine indicato dal precitato decreto legge (31 dicembre 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 31 dicembre 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*.

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

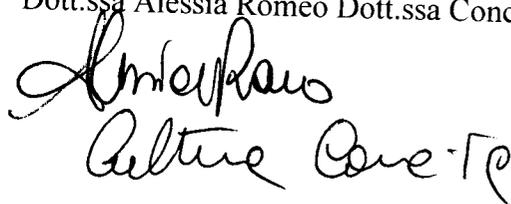
La cancelleria curerà l'affissione del presente provvedimento in modo da assicurarne la massima visibilità.

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

Siracusa, 3/11/2020

I Giudici delle esecuzioni immobiliari

Dott.ssa Alessia Romeo Dott.ssa Concita Cultrera



The image shows two handwritten signatures in black ink. The top signature is cursive and appears to be 'Alessia Romeo'. The bottom signature is also cursive and appears to be '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\*\*\*\*, 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  
\_\_\_\_\_

<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).

SEGNALA quanto innanzi per ogni determinazione di competenza del G.E.

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

L'Esperto / Il Professionista delegato / Il Custode