



**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**Prima Sezione Civile - Settore Esecuzioni Immobiliari**

**Oggetto: art. 4 D.L. n. 137/2020 (c.d. “Rilancio”) – proroga della sospensione delle procedure esecutive sulla abitazione principale, 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.**

Il Giudice dell’Esecuzione, dott.ssa Song Damiani

letto l’art. 4 D.L. n. 137/2020 (c.d. “Rilancio”) che di seguito si riporta:

*“(Sospensione delle procedure esecutive immobiliari nella prima casa) 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.”*

Premesso che l’art. 54 *ter* del d.l. 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, nella legge n. 24 aprile 2020, n. 27, recante misure connesse all’emergenza epidemiologica da COVID-19, ha disposto che «*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 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**»;*

**OSSERVA**

**SOSPENSIONE EX LEGE. PROROGA - OPERATIVITA’.**

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 avuto inizio il 30 aprile 2020** (data di entrata in vigore della legge di conversione) **con termine finale del 30 ottobre 2020**. Poiché la data di entrata in vigore dell’art. 4 D.L. n. 137/2020 è il 29 ottobre 2020, ne consegue che le procedure esecutive aventi ad oggetto la **“ABITAZIONE**



## TRIBUNALE DI CATANZARO

### Prima Sezione Civile - Settore Esecuzioni Immobiliari

#### **PRINCIPALE DEL DEBITORE” SONO SOSPESE senza soluzione di continuità FINO AL 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 segnalazione di un ausiliario della procedura.

#### **DISPONE**

**Che i Custodi giudiziari, ove riscontrino dagli atti della procedura (*in primis*, certificato di residenza anagrafica; stato di stabile occupazione riscontrato in sede di sopralluoghi eseguiti) una situazione abitativa rilevante in base alla disciplina suddetta, provvederanno:**

- a) ove non sia stata già' disposta la sospensione ex art. 54 ter, a 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 e d.l. n. 137/2020” (come da modello allegato) e depositare nel fascicolo telematico dell'esecuzione immobiliare;**
- b) ove la sospensione ex art. 54 ter sia già stata disposta, di RITENERE PROROGATO IL TERMINE FINALE SINO AL 31 DICEMBRE 2020 e, conseguentemente**
  - 1- se è stata fissata udienza tra il 31 ottobre e il 31 dicembre 2020, depositare istanza per la fissazione di nuova udienza per i medesimi incombenenti ;**
  - 2- se è stato fissato esperimento di vendita nel periodo tra il 31 ottobre 2020 e il 31 dicembre 2020, procedere a fissare nuovo esperimento di vendita provvedendo agli adempimenti pubblicitari successivamente al 31 dicembre 2020.**

In ordine al secondo inciso di cui all'art. 4 d.l. n. 137/2020 che, per comodità, si riporta: **“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”**,

**SI FA PRESENTE**



**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**Prima Sezione Civile - Settore Esecuzioni Immobiliari**

che in relazione ai pignoramenti immobiliari iscritti a ruolo dal 25 ottobre 2020 alla data di entrata in vigore della legge di conversione del d.l. n. 137/2020:

- se dalla documentazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c. si evince la natura abitativa del bene, si procederà alla nomina del solo Custode, il quale dovrà depositare entro 7 giorni dall'accettazione, relazione sullo stato di possesso dell'immobile al fine di determinare se l'immobile pignorato sia o meno "abitazione principale del debitore" (allegando in tal caso certificato di residenza aggiornato) per l'adozione dei provvedimenti consequenziali;
- se, invece, dalla documentazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c. si evince la natura non abitativa del bene, si procederà, come di consueto, con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. con nomina di Custode giudiziario ed Esperto stimatore.

\*\*\* \*\*

Si precisa che, **ai fini della definizione di abitazione principale**, si farà riferimento al disposto di cui all'art. 13 d.l. 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*". Pertanto, la sospensione 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 (tali dovendo ritenersi gli immobili collegati all'abitazione, quali box-auto o locali deposito, ma idonei ad essere autonomamente venduti o già individuati come lotti separati), l'esecuzione resta sospesa relativamente al solo immobile costituente l'abitazione principale del debitore e prosegue per gli altri beni.

La sospensione ex art. 54 ter cit. non trova, quindi, 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 si applicano anche al terzo proprietario esecutato e al debitore esecutato condividente dell'immobile pignorato *pro quota*.



## TRIBUNALE DI CATANZARO

### Prima Sezione Civile - Settore Esecuzioni Immobiliari

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*.

Per le procedure in cui non vi sia ancora il custode, lo stesso provvederà a quanto sopra non appena il giudice provvederà alla sua nomina.

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.

**Non sono necessarie né 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 31 dicembre 2020 e non siano in corso, alla data del 29 ottobre 2020, attività esecutive diverse dalla custodia.**

## 2. AMBITO DELLA SOSPENSIONE.

**Sono inclusi nella sospensione *ex art.* 54 *ter*** tutti gli atti della sequenza procedimentale successivi alla notifica del pignoramento, quindi quelli finalizzati all'apertura ed allo svolgimento della fase liquidatoria, 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).



**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**Prima Sezione Civile - Settore Esecuzioni Immobiliari**

**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 (in particolare, si potrà procedere a nominare il custode ex art. 559 c.p.c., in sostituzione del debitore pignorato, anche al fine di accertare l'esistenza della condizione per la sospensione; il custode potrà compiere attività conservativa e di gestione del cespite pignorato, provvederà a percepire i frutti - eventualmente in relazione ad una porzione del cespite -, a vigilare e a preservare l'immobile sia da violazioni da parte del debitore e terzi, sia in caso di necessità di lavori necessari ad evitarne il perimento);
- la presentazione da parte degli Ausiliari delle istanze di liquidazione delle competenze maturate prima dell'inizio della sospensione nonché i relativi provvedimenti del GE;
- l'emissione del decreto di trasferimento, ove sia stata pronunciata l'aggiudicazione e versato il saldo prezzo alla data del 30.04.2020: in tal caso, infatti, l'emissione del d.t. costituisce atto dovuto, avuto riguardo alla circostanza che la protezione dello *ius ad rem* dell'aggiudicatario (e, quindi, della stabilità dell'aggiudicazione) costituisce "*principio generale che regola il processo esecutivo*" (cfr. Cass. 3709/2019; Cass. S.U. 21110/2012; Cass. 14765/2014) e anche tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 187 *bis* disp. att. c.p.c. (fatto salvo che, a norma dell'art. 103, comma 6, d.l. 18/2020 conv. in l. 27/2020, l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 01.09.2020);
- 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 di distribuzione del ricavato della vendita dell'immobile pignorato, posto che dopo il decreto di trasferimento il procedimento ha ad oggetto non più l'abitazione principale del debitore (come vuole l'art. 54-*ter*), bensì il denaro versato dall'aggiudicatario.

Sotto altro profilo sarà possibile assumere provvedimenti diretti a liberare i beni dal pignoramento ovvero ad incidere sul suo oggetto: il GE potrà quindi non solo 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.,



## TRIBUNALE DI CATANZARO

### Prima Sezione Civile - Settore 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 oggetto di abitazione principale del debitore esecutato (incluso il termine per il versamento del saldo prezzo).

I medesimi criteri interpretativi di ordine oggettivo 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 alla Cancelleria per l'inserimento della presente circolare nei fascicoli digitali delle procedure esecutive con l'indicazione "circolare sospensione 54 ter d.l. n. 18/20 proroga ex art. 4 d.l. n. 137/2020", per la pubblicazione della presente circolare sul sito internet del Tribunale nonché per la comunicazione a mezzo p.e.c. a:

- ORDINE DEGLI AVVOCATI DI CATANZARO;
- ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI CATANZARO;
- CONSIGLIO NOTARILE DI CATANZARO;
- ORDINE DEGLI INGEGNERI DI CATANZARO;
- ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI CATANZARO;
- ORDINE DEI GEOMETRI DI CATANZARO.

Catanzaro, li 3.11.2020

Il Giudice dell'esecuzione  
dott.ssa Song Damiani

Deposita in Cancelleria  
del 3.11.2020  
Il Cancelliere  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
- Dott.ssa Rosalia Spanò -