



TRIBUNALE FERMO

Il Presidente del Tribunale, dott. Bruno Castagnoli, d'intesa con il Giudice tabellarmente delegato alle procedure concorsuali e assegnatario delle esecuzioni immobiliari, dott.ssa Sara Marzialetti;

sentito il Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Fermo;

premesso che l'art. 54 ter, inserito dalla legge 24 aprile 2020, di conversione del decreto legge 17 marzo 2020 n. 18, prevede 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 mesi sei dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, di cui all'art. 555 del codice di procedura civile, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore;*

premesso inoltre nel Protocollo stipulato con il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati Fermo, con l'Ordine dei Dottori commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo e con i Notai Associati per le Esecuzioni in data 12 maggio 2020 è stato prevista la possibilità di effettuazione delle vendite degli immobili che rivestono la qualifica di “prima casa”, dovendosi ritenere che l'art. 54 ter del decreto “cura Italia”, che dispone la sospensione di sei mesi delle esecuzioni, riguardi esclusivamente la fase di liberazione dell'immobile”;

ritenuto che, sebbene una tale interpretazione, basata su una considerazione della *ratio* posta a fondamento della norma, possa trovare giustificazione alla luce della non perspicua formulazione della norma stessa, appare opportuno indicare un diverso presupposto applicativo della disposizione, anche al fine di adeguare la prassi applicativa che sarà seguita dal Tribunale di Fermo a quella di altri Tribunali che, pur con diverse opzioni ermeneutiche con riguardo ad altri profili, convengono sostanzialmente sull'estensione della sospensione alle vendite;

ritenuto, infine, di precisare ulteriori profili applicativi della norma;

P. Q. M.

Indica le seguenti soluzioni operative:

Ambito oggettivo della sospensione ex art. 54 ter con riguardo alle attività oggetto della stessa-

La sospensione riguarda, con le precisazioni di seguito indicate, tutti gli adempimenti e tutte le attività avente contenuto esecutivo e immediatamente funzionale all'esecuzione forzata.

Pertanto rientrano in tale ambito l'assegnazione e la vendita dell'immobile; quindi non verranno tenute le udienze previste dall'art. 569 c.p.c. e 600 c.p.c. e non verranno svolti tutti gli adempimenti connessi alla vendita già disposta dell'immobile, compresi gli avvisi di vendita e la pubblicità legale i quali, se disposti prima dell'inizio del periodo di sospensione o successivamente sulla

base del Protocollo stipulato con il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Fermo, devono ritenersi senza effetto.

Sono esclusi dalla sospensione tutti gli adempimenti che non appaiono strettamente funzionali all'esecuzione forzata quali, esemplificativamente, la custodia giudiziaria dell'immobile pignorato, con i connessi atti di gestione e di contenuto conservativo, il compimento da parte del professionista delegato delle formalità relative al trasferimento dell'immobile già disposto con decreto e la formazione, approvazione ed attuazione dei progetti di distribuzione relativi agli immobili definitivamente trasferiti.

Il decreto di trasferimento potrà essere emesso in caso di aggiudicazione avvenuta anteriormente alla entrata in vigore della legge di conversione.

Sarà inoltre possibile dichiarare l'estinzione della procedura esecutiva per rinuncia intervenuta sia prima che durante il periodo di sospensione, o per altre cause prodottesi anteriormente, decidere sulla richiesta di limitazione dei mezzi di espropriazione ex art. 483 c.p.c., su istanze di riduzione del pignoramento ex art. 496 c.p.c.; provvedere sulla richiesta di conversione del pignoramento, sulle istanze degli Ausiliari dirette ad ottenere la liquidazione di compensi maturati prima dell'inizio della sospensione, con la precisazione che nel sub procedimento di conversione del pignoramento solo a richiesta del debitore si provvederà a disporre la sospensione della procedura e, dunque, del pagamento delle rate.

In un'ottica di contemperamento delle esigenze del debitore e del principio della ragionevole durata dei procedimenti, è consentito compiere o proseguire nel compimento della stima dell'immobile anche qualora l'esperto non abbia già effettuato, alla data di entrata in vigore della norma, la visita dell'immobile.

Le attività di liberazione dell'immobile sono sospese e potranno riprendere solo a decorrere da data successiva al 30 ottobre 2020, salvo che si rendano indispensabili alla conservazione dell'immobile, tenuto conto di eventuali violazioni da parte del debitore.

Non è precluso ai creditori istanti di porre in essere gli adempimenti del quale sono onerati (quali il deposito dell'istanza di vendita o la produzione di produzione ipocatastale), né ad altri creditori di intervenire nella procedura esecutiva sospesa.

Ambito della sospensione ex art. 54 ter. con riguardo agli immobili e ai debitori interessati.

In mancanza di una più precisa definizione riferita alla problematica della sospensione, può farsi riferimento, nella individuazione della nozione di abitazione principale, al disposto dell'art. 10 comma 3 bis del d.p.r. 22 dicembre 1986 n. 917 (T.U. delle imposte sui redditi), a mente del quale per abitazione principale si intende quella "nella quale la persona fisica che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano

abituamente” ovvero all’art. 13 del decreto legge n. 201 del 2011, secondo il quale “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”, norma peraltro abrogata dall’art. 1 comma 780 della legge 27 dicembre 2019 n. 160.

E’ da ritenere che debba farsi riferimento, in considerazione della *ratio* della norma, alla dimora abituale, rispetto alla quale la residenza anagrafica costituisce un indice presuntivo

Nell’ambito di una interpretazione costituzionalmente orientata è da ritenere che la sospensione operi, nella ricorrenza del presupposto dell’abitazione principale, anche nei confronti del terzo proprietario esecutato o del debitore esecutato convivente dell’immobile, non anche qualora l’immobile sia la dimora principale non del debitore esecutato ma esclusivamente di persone diverse dallo stesso, pur se legate a questi da rapporti di coniugio o di parentela.

La sospensione opera anche per le pertinenze dell’immobile, non anche per i beni diversi dall’abitazione principale.

Il vincolo di pertinenzialità deve essere accertato alla stregua degli ordinari criteri civilistici (requisito oggettivo – obiettiva destinazione a servizio della

cosa principale, da valutare in particolare tenendo conto dell'ubicazione – requisito soggettivo – volontà di destinazione).

Natura della sospensione.

La sospensione opera automaticamente al verificarsi dei presupposti di legge, con la conseguenza che al provvedimento del Giudice della esecuzione deve essere riconosciuta natura dichiarativa e non costitutiva, di talché non può ritenersi che il debitore sia onerato dell'allegazione di tali presupposti.

Ciò non esclude che lo stesso esecutato possa far pervenire apposita istanza volta ad evidenziare che l'immobile esecutato rientra nella fattispecie contemplata dall'art. 54 ter; in ogni caso gli Ausiliari interessati (custodi, professionisti delegati ed eventualmente stimatori), qualora nel periodo interessato alla sospensione sia fissata un'udienza ovvero debba essere svolta un'attività ricompresa nell'ambito oggettivo della sospensione, provvederanno a trasmettere al Giudice dell'Esecuzione, qualora risulti una situazione rilevante ai fini della sospensione, una sintetica redazione, mediante nota recante la dizione "*Procedura da sospendere ai sensi dell'art. 54 del d.l. 18/20*", corredata da certificato storico di residenza alla data del 30 aprile 2020 nonché da ogni altro elemento, documentale, anche tratto dal fascicolo dell'esecuzione, o comunque acquisito al loro patrimonio di conoscenze, utile per valutare la sussistenza dei presupposti previsti dalla norma

In tal caso gli ausiliari si asterranno dal compimento di ogni atto della procedura, rientrando tra quelli compresi nell'ambito soggettivo della sospensione, in attesa di una diversa determinazione del G.E.

Solo qualora, sulla base di dubbi generati dalla documentazione prodotta o da contestazioni di cointeressati, sorgano dubbi sulla esistenza dei presupposti di applicazione della norma, verrà fissata udienza da parte del Giudice dell'Esecuzione in data successiva al 30 giugno 2020.

Nessuna comunicazione deve essere inviata per le procedure per le quali non siano previste attività nel periodo fino al 30 ottobre 2020.

In linea generale può ritenersi che gli indici presuntivi sulla base dei quali può essere inferita la destinazione dell'immobile pignorato ad abitazione principale del debitore sono costituiti:

dal certificato anagrafico dal quale risulti la residenza della parte esecutata alla data del 30 aprile 2020 (data di entrata in vigore della legge di conversione), non risultando rilevante l'eventuale spostamento della residenza presso l'immobile staggito in data successiva, né occorre accertare se l'immobile fosse destinato ad abitazione principale anche alla data del pignoramento;

stato di occupazione riscontrato dagli ausiliari al momento dell'accesso all'immobile.

Il G.E., nel dare atto, a seguito della segnalazione del debitore o dell'ausiliario, dell'assoggettamento della procedura alla sospensione potrà già provvedere in ordine alla riattivazione del processo esecutivo alla scadenza del termine di sospensione, fissando una nuova udienza in data successiva al 30 ottobre 2020 o differendo ogni attività extra udienza rientrante tra quelle comprese nell'ambito oggettivo di applicazione della norma a data successiva al 30 ottobre 2020.

La sospensione prevista dall'art. 54 ter non si cumula con altre sospensioni del processo esecutivo in corso per diversa causa fermo restando che, qualora la sospensione per diversa causa venga meno in data anteriore al 30 ottobre 2020, la sospensione prevista dall'art. 54 ter opera comunque fino a tale data.

Si dispone la comunicazione del presente provvedimento, al Sig. Procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Fermo e ai locali Consigli degli Ordini degli Avvocati, dei Commercialisti ed Esperti Contabili, del Distretto Notarile Riunito di Ascoli Piceno e Fermo, degli Ingegneri, degli Architetti, dei Geometri, dei Dottori agronomi, ai fini della comunicazione ai propri iscritti, nonché all'Istituto Vendite Giudiziarie.

Fermo, li 3 giugno 2020

Il Presidente
Il Presidente del Tribunale
Dott. *Bruno Castagnoli*