



TRIBUNALE DI LECCO
SEZIONE I CIVILE
-ESECUZIONI IMMOBILIARI-

***INDICAZIONI OPERATIVE SULLA PROSECUZIONE DELLE
ATTIVITA' NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI e NELLE
DIVISIONI ENDOESECUTIVE NONCHE' SULL'APPLICAZIONE
DELL'ART. 54-ter D.L. n. 18 DEL 2020 INTRODOTTO DALLA LEGGE DI
CONVERSIONE n. 27/2020***

Il Giudice dell'esecuzione in persona del dott. Edmondo Tota,
visto il proprio provvedimento dell'11 marzo 2020;
visto l'art. 54-ter della legge 24 aprile 2020, n. 27 – pubblicata in G.U. in data
29 aprile 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 si dispone: “ *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*”;

considerato che l'art. 54-ter citato ha disposto la sospensione delle procedure
esecutive immobiliari il cui oggetto sia costituito **dall'abitazione principale del
debitore**;

considerato che la legge in esame è entrata in vigore in data 30 aprile 2020 e che
l'effetto della sospensione è destinato a cessare il 30 ottobre 2020;
rilevata l'opportunità di fornire alcune indicazioni operative per la gestione delle
procedure esecutive pendenti nel periodo di vigore della normativa in esame;

DISPONE

1. SOSPENSIONE *EX LEGE* DELLE PROCEDURE AVENTI AD OGGETTO L'ABITAZIONE PRINCIPALE DEL DEBITORE.

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. I custodi già nominati, nell'ambito delle procedure pendenti alla data di entrata in vigore della legge, provvederanno a depositare una sintetica relazione (in allegato al modello) circa lo stato attuale di occupazione dell'immobile, entro 10 giorni dalla comunicazione delle presenti istruzioni. La relazione del custode sarà comunicata dalla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari alle parti e al notaio delegato. Il Custode inoltre invierà la relazione all'Associazione Notarile al seguente indirizzo: esecuzioniimmobiliari@postacertificata.notariato.it.

La sospensione si applica anche i procedimenti di divisione endoesecutiva che abbiano per oggetto l'abitazione principale del debitore o di altri comproprietari. A questo fine il custode nominato nell'ambito del giudizio di divisione procederà al deposito telematico della sua relazione nel fascicolo della divisione e la Cancelleria civile procederà a comunicare la relazione alle parti e al notaio delegato. Il custode inoltre invierà la relazione all'Associazione Notarile al seguente indirizzo: esecuzioniimmobiliari@postacertificata.notariato.it.

A tale scopo 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 essenzialmente 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”* ⁽¹⁾. Indipendentemente dal possesso di un certificato dell'anagrafe il custode segnalerà l'eventuale occupazione dell'immobile da parte del debitore e della sua famiglia.

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.

⁽¹⁾ I custodi nell'adempire all'onere informativo di cui al precedente punto avranno cura di trarre elementi conoscitivi dalla documentazione in atti (certificato di residenza anagrafica; stato di stabile occupazione riscontrato in sede di operazioni di stima, verbali dei sopralluoghi eseguiti) o da recenti sopralluoghi.

2. AMBITO DELLA SOSPENSIONE.

Sulla base di quanto precedentemente osservato deve escludersi il ricorrere delle condizioni per la sospensione *ex lege* in tutti i casi in cui l'immobile non sia di fatto attualmente adibito ad abitazione principale del debitore o abbia comunque natura e destinazione incompatibile con l'uso di abitazione (ad es. terreni, capannoni, autorimesse, ecc.). Là dove non ricorra il presupposto della sospensione, le procedure esecutive proseguiranno a partire dal 1 giugno 2020 nel rispetto delle norme e delle misure di contenimento dell'emergenza sanitaria di volta in volta adottate dall'autorità amministrativa, ferma restando l'opportunità di fissare le aste dopo il mese di agosto 2020 sia in un'ottica prudenziale di contenimento dei rischi di contagio sia nella prospettiva di un'auspicabile rafforzamento dell'azione pubblicitaria e delle iniziative di commercializzazione propedeutiche alla vendita e tenuto conto in ogni caso che la pubblicità della vendita dovrà essere eseguita almeno 90 giorni prima dell'asta.

Le procedure esecutive che abbiano per oggetto più lotti, tra cui anche l'abitazione del debitore, proseguono senza sospensione limitatamente ai lotti diversi dall'abitazione del debitore.

Al fine dell'individuazione delle attività oggetto di sospensione e di quelle che invece non formano oggetto di sospensione si precisa che:

-non sono oggetto di sospensione:

- l'attività conservativa e di gestione del cespite pignorato. In particolare il custode continuerà a riscuotere i frutti 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).
- provvedimenti diretti a 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.,
- provvedimenti 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.
- la nomina del custode e dell'esperto nonché la fissazione dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. in data successiva al 30 ottobre 2020;
- i sopralluoghi del custode e dell'esperto stimatore (il custode che abbia verificato con accesso all'immobile che il bene costituisce abitazione principale del debitore comunicherà la circostanza con istanza telematica al

giudice dell'esecuzione che rinvierà l'udienza già fissata ad una data successiva al 30 ottobre 2020 cosicché sarà differito automaticamente a trenta giorni prima della nuova udienza il termine per il deposito della relazione di stima);

- il termine per il deposito della relazione di stima in tutti i casi in cui l'immobile non costituisce abitazione principale del debitore;
- l'eventuale pubblicità commerciale della futura vendita;
- l'emissione dei decreti di trasferimento (su richiesta dell'aggiudicatario ferma restando la sospensione del procedimento di liberazione dell'immobile fino al 30 ottobre);
- la predisposizione e l'approvazione dei piani di riparto;

-devono ritenersi senz'altro sospese fino al 30 ottobre le attività di liquidazione dell'abitazione del debitore (e quelle ad esse connesse) ed in particolare devono intendersi sospese:

- a) le attività implicanti la prosecuzione del processo esecutivo e in particolare quelle strumentali alla vendita del cespite da compiersi dopo l'entrata in vigore della norma (comprese le aste e le attività di accompagnamento degli offerenti a visitare l'immobile staggito);
- b) il pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario (alla sospensione dal 30 aprile al 30 ottobre dovrà aggiungersi il termine di sospensione dal 9 marzo al 29 aprile);
- c) le operazioni di liberazione del cespite, salvo che le stesse siano strumentali alla conservazione dell'immobile in relazione soprattutto ad eventuali violazioni da parte del debitore e **salvo che il decreto di trasferimento sia già stato emesso in data anteriore al 30 aprile 2020** (nel quale caso a tutela dell'aggiudicatario le operazioni di liberazione dell'immobile dovranno proseguire tenuto conto che, dopo il decreto di trasferimento, l'immobile non appartiene più al debitore);
- d) il pagamento delle rate stabilite con l'ordinanza di conversione (salvo che il debitore non intenda comunque procedere al versamento delle rate per ottenere più rapidamente l'estinzione del processo esecutivo);
- e) il deposito della relazione di stima se venga accertato che l'immobile costituisce abitazione principale del debitore.

3. SALDO PREZZO E DECRETI DI TRASFERIMENTO PER PROCEDURE NON SOSPESSE

Per le procedure che non hanno ad oggetto l'abitazione principale del debitore il termine per il pagamento del prezzo deve intendersi sospeso dal 9 marzo all'11 maggio 2020.

4. ASTE DIFFERITE NEL PERIODO DAL 26 FEBBRAIO AL 10 MARZO E ASTE FISSATE DAL 1 GIUGNO AL 31 LUGLIO 2020

Per le vendite che non hanno ad oggetto l'abitazione principale del debitore e in relazione alle quali il termine per la presentazione delle offerte è scaduto tra il 20 febbraio e il 10 marzo 2020 il professionista delegato potrà procedere, comunicandolo ai soggetti che hanno depositato le offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. almeno 10 giorni prima, a fissare una data per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti dopo il 1 giugno 2020.

Per le vendite che hanno ad oggetto l'abitazione principale del debitore e in relazione alle quali il termine per la presentazione delle offerte è scaduto tra il 20 febbraio e il 10 marzo 2020 il professionista delegato potrà procedere alla restituzione della offerta depositata, solo dopo che avrà proceduto alla apertura di tutte le offerte depositate a suo nome, nella data che verrà fissata a partire dal 1 giugno 2020, comunicandolo ai soggetti che hanno depositato le offerte ai sensi dell'art. 571.

Per le aste già fissate e revocate a causa dell'emergenza sanitaria tra l'11 marzo e il 31 maggio 2020, nonché per le aste fissate il giorno 18 giugno 2020, il professionista delegato procederà a fissare le nuove aste preferibilmente ad una data successiva al 1 settembre 2020 (ad eccezione degli immobili per i quali si applica l'art.54-ter per i quali l'attività liquidatoria potrà riprendere soltanto dopo il 30 ottobre 2020).

5. PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Quanto alla fase distributiva, come si è anticipato, 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, ove sia stato emesso il decreto di trasferimento, una volta che i creditori avranno precisato il loro credito, si procederà alla fissazione dell'udienza di approvazione del progetto di distribuzione ⁽²⁾.

⁽²⁾ A tal fine i custodi provvederanno a comunicare all'Associazione Notarile o al professionista delegato se non appartenete all'Associazione Notarile la nota spese, dedotti gli acconti già incassati e completa degli oneri fiscali, per la liquidazione di quanto dovuto a carico del creditore procedente o del primo ipotecario, anche nel caso in cui la liberazione degli immobili stessi non sia ancora conclusa; mentre l'eventuale saldo delle competenze, a liberazione avvenuta, sarà

6. RIATTIVAZIONE DELLE PROCEDURE SOSPENSE

Le procedure esecutive sospese ai sensi dell'art. 54 *ter* l. n. 27/2020 riprenderanno il loro corso allo scadere del termine di sei mesi dall'entrata in vigore della predetta legge. I professionisti provvederanno quindi a fissare nuovi esperimenti di vendita in data successiva al 30 ottobre 2020 e comunque non prima del 15 novembre 2020 (tenuto conto dell'esigenza di assicurare la visita degli immobili per almeno 15 giorni prima dell'asta).

7. LIBERAZIONE IMMOBILI OCCUPATI

Si invita infine il custode, là dove l'immobile pignorato risulti occupato dal debitore o da terzi e **l'aggiudicatario lo richieda**, a comunicare sempre al giudice dell'esecuzione (al suo indirizzo email istituzionale o attraverso il deposito di apposita istanza nel fascicolo telematico) l'avvenuta aggiudicazione degli immobili pignorati al fine di consentire la tempestiva emissione dell'ordine di liberazione ⁽³⁾.

oggetto di una successiva liquidazione sempre a carico del creditore precedente o del primo ipotecario. I custodi avranno cura altresì di comunicare all'Associazione Notarile o al professionista delegato se non appartenete all'Associazione Notarile le somme incassate a titolo di canoni o di indennità di occupazione nonché le spese sostenute, oltreché eventuali acconti incassati.

⁽³⁾ Si rammenta che a seguito della modifica dell'art. 560 c.p.c. introdotta con l'art. 18-quater della L. 28 febbraio 2020 n. 8 (pubblicata in GU del 29.02.2020) di conversione con modificazioni, del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, l'art. 560 c.p.c. recita così: "Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma dell'articolo 593.

Il custode nominato ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità.

Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal sesto comma.

Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti.

Le modalità del diritto di visita sono contemplate e stabilite nell'ordinanza di cui all'articolo 569. Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare. A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione.

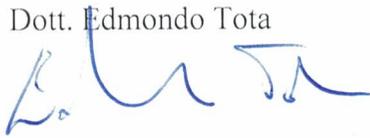


Per eventuali chiarimenti si prega di scrivere all'indirizzo istituzionale del g.e.
(edmondo.tota@giustizia.it)

Si comunichi alle parti, nonché al custode, all'esperto stimatore, al professionista
delegato, ove nominati, e all'Associazione Notarile.

Si comunichi inoltre agli Ordini degli Avvocati, degli Ingegneri, degli Architetti
nonché al Collegio dei Geometri di Lecco.

Lecco 12 maggio 2020

Il Giudice
Dott. Edmondo Tota


TRIBUNALE DI LECCO
Depositato in Cancelleria
Oggi, 12 MAG. 2020

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. Stefano Ferrario


Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza
dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui
all'articolo 586, secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla
predetta istanza, con le modalità definite nei periodi dal secondo al settimo del presente comma.
Al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal
giudice dell'esecuzione.

Fermo quanto previsto dal sesto comma, quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e
dai suoi familiari il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della
pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586".

Proc. n. _____ / _____ RGE

**SOSPENSIONE EX ART. 54 TER D.L. N. 18/2020, CONV. NELLA L. N.
27/2020**

Il Custode _____

nominato nella procedura esecutiva sopra indicata;

letta la nota del 7 maggio 2020, avente ad oggetto disposizioni operative e criteri interpretativi dell'art. 54 *ter* cit.;

rilevato sulla base dell'attività compiuta e delle informazioni assunte che:

- l'immobile pignorato è libero/occupato;

- costituisce/non costituisce **l'abitazione principale del debitore** esecutato e della sua famiglia (n. componenti oltre il debitore se noto);
- è occupato da terzi non proprietari a titolo _____ (locazione, comodato, senza titolo)
- vi sono / non vi sono altri beni immobili (n. lotti) oggetto di esecuzione nella presente procedura;

dato atto che, allo stato:

- sono state/non sono mai state fissate vendite;

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

_____, _____

Il Custode