

D.P. Sez. n. 9/2020



**TRIBUNALE DI ANCONA**  
**II Sezione Civile**

Il Presidente di Sezione,

i Giudici Delegati e delle Esecuzioni,

visti il d.l. 17.03.2020, n. 18, art. 83, ed il d.l. 08.04.2020, n. 23, art. 36, conv. in l. 24.04.2020, n. 27,

visti i decreti del Presidente del Tribunale del 18.03.2020, n. 80, del 12.04.2020, n. 101, e del 04.05.2020, n. 107,

richiamate le circolari dell'Ufficio del 10.03.2020, n. 3, del 12.03.2020, n. 5, del 19.03.2020, n. 6 e del 09.04.2020, n. 7,

ritenuto necessario premettere alcune linee interpretative condivise da detti giudici relativamente a tali sopravvenuti interventi normativi,

**OSSERVANO**

La legge 24 aprile 2020 n. 27 ha convertito in legge il d.l. n. 18/2020 con talune modificazioni.

Tra esse l'inserimento dell'art. 54-ter, del seguente testuale tenore:

Sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa

“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”.

In quanto risultano sospese le “procedure esecutive immobiliari” (così la rubrica, oltre che il testo della norma), deve ritenersi che la sospensione operi con esclusivo riferimento a dette procedure ma che, anche rispetto ad esse, non riguardi l'effettuazione del pignoramento come tale e dunque proprio gli atti dell'art. 555 cod. proc. civ. (intimazione e trascrizione), dai quali derivano del resto gli effetti d'inefficacia degli atti di disposizione del debitore o che possano alterare la par condicio creditorum, di cui agli artt. 2194 e ss. cod. civ. e 45 l. fall..

I ridetti elementi testuali sembrano idonei a superare i dubbi che potrebbero derivare dall'espressione testuale “per il pignoramento immobiliare”, astrattamente suscettibile di essere riferita al compimento del pignoramento come tale o comunque ai termini che da esso decorrono e, dunque, alle sole procedure esecutive la cui pendenza sia determinata da pignoramenti successivi alla data di entrata in vigore della legge di conversione.

A maggior ragione la sospensione di cui all'art. 54 ter cod. proc. civ. non può interessare gli atti prodromici ed in particolare la notificazione del precetto ed i termini ad essa connessi.

Sul piano temporale, la sospensione opera “dalla data di entrata in vigore della legge di conversione” (termine a quo in essa espressamente compreso), coincidente con la pubblicazione della legge di conversione in gazzetta ufficiale, avvenuta il 29 aprile 2020 (cfr. art. 1, c. 4: “La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale”, con parziale deroga alla previsione generale dell’art. 15, c. 5, l. n. 1988 n. 400, che imporrebbe di fare riferimento al giorno successivo a detta pubblicazione: “Le modifiche eventualmente apportate al decreto-legge in sede di conversione hanno efficacia dal giorno successivo a quello della pubblicazione della legge di conversione, salvo che quest’ultima non disponga diversamente. Esse sono elencate in allegato alla legge”).

La sospensione, trattandosi di termine da computarsi a mesi e dunque *ex nominatione dierum* (art. 155, c. 2, cod. proc. civ.) sarà efficace fino al 29 ottobre 2020).

Ovviamente, ciò non significa che in relazione alle procedure che saranno dichiarate sospese (sul punto, v. infra), i delegati e gli altri ausiliari non debbano – oltre che comunque provvedere ove si rendano necessari interventi di mera amministrazione o conservazione – predisporre, senza attendere detta scadenza, tutto quanto necessario per la immediata ripresa delle attività, in modo da contenere al massimo il ritardo della definizione delle procedure.

La sospensione concerne, sul piano oggettivo, solo gli immobili destinati ad “abitazione principale del debitore”.

In caso di pignoramenti che abbiano ad oggetto più cespiti immobiliari, relativamente agli altri beni la procedura potrà dunque proseguire limitatamente ai beni che non abbiano tale destinazione.

La nozione di “abitazione principale” (che si legge nel testo della definizione e che deve orientare più ancora che quella di “prima casa” che si legge nella rubrica) non è definita dalla legge di conversione e, anche tenuto conto delle definizioni contenute in disposizioni di disciplina fiscale<sup>1</sup>, sembra doversi fondare, come è stato proposto, sulla “destinazione stabile, effettiva e durevole, dell’immobile ad abitazione del debitore, cioè a dire a dimora abituale dello stesso, secondo la definizione di “residenza” scolpita nell’art. 43, comma secondo, c.c.” , che appare quella effettivamente rilevante per la realizzazione della salvaguardia del diritto all’abitazione di rilievo costituzionale.

In quest’ottica – circostanza di rilievo anche rispetto al profilo dell’efficacia della disposizione – le risultanze anagrafiche possono rivestire solo la normale rilevanza probatoria, quale elemento presuntivo, ma non integrare elemento costitutivo e, tanto meno, di risultanza insindacabile da parte dei controinteressati.

In considerazione della mancata specificazione che l’immobile sia oggetto di piena proprietà, sul piano oggettivo la sospensione dovrà riferirsi ad abitazioni rispetto alle quali il debitore vanta solo una quota di comproprietà o altro diritto reale.

---

<sup>1</sup> Al riguardo, nei lavori preparatori alla legge di conversione, si chiarisce che “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 abitualmente (art. 10, comma 3-bis del D.P.R. n. 917 del 1986). E’ opportuno ricordare che l’art. 76, comma 1, del DPR n. 602 del 1973, come modificato dall’art. 52, comma 1, lettera g) del D.L. n. 69 del 2013 (conv. legge n. 98 del 2013), il c.d. “Decreto del fare”, ha previsto l’interruzione delle procedure esecutive sugli immobili adibiti a “prima casa”, intraprese dalle agenzie di riscossione pubblica. Il divieto di pignoramento si applica solo se: - il debitore abbia quel bene immobile come unica proprietà; - il debitore vi risieda anagraficamente; - l’immobile sia accatastato a uso esclusivo di civile abitazione; - l’immobile non appartenga alla categoria “abitazione di lusso” o di pregio che ricade nelle categorie catastali A/8 e A/9 cioè ville, castelli e dimore storiche”.

L'eccezionalità della previsione (che attiene peraltro ad un piano diverso da quello dell'estensione dell'efficacia del pignoramento e del potere di disposizione dell'avente diritto) sembra non renderla riferibile alle pertinenze, ove le stesse possano assumere autonomo rilievo.

Il riferimento personale al debitore, inoltre, non consente di riferire la previsione all'ipotesi in cui l'immobile pignorato sia destinato ad abitazione di congiunti del debitore (come nel caso di assegnazione della casa coniugale al coniuge o della locazione o comodato a congiunto che lo abbia destinato a propria abitazione).

Estensione degli effetti della sospensione.

La disposizione di legge prevede la sospensione delle procedure esecutive in termini ampi, senza nessuna specifica limitazione.

Sembra tuttavia che, almeno per certi profili, limiti possano ritenersi sussistenti in base ad un'interpretazione sistematica.

In primo luogo, anche per consentire gli interventi del G.E. di cui si dirà, non pare potersi dubitare che la sospensione non concerna il termine per l'iscrizione a ruolo di cui all'art. 557 cod. proc. civ..

Infatti, sembra riferibile anche al caso in esame l'esclusione dell'effetto della sospensione (secondo la comune interpretazione dell'art. 626 cod. proc. civ.) rispetto agli atti conservativi ed amministrativi, così da doversi ritenere possibile provvedere alla custodia ai sensi dell'art. 559 cod. proc. civ. (fermo restando che il pignoramento ha comunque già prodotto l'effetto di costituire il debitore custode dell'immobile) e ciò anche nell'ipotesi in cui già consti la destinazione dell'immobile staggito ad abitazione del debitore.

Sotto altro profilo, non è invece dubbio che la sospensione non riguardi il rilascio dell'immobile per cui sia già intervenuto il decreto di trasferimento, posto che in tal caso esso non è più "oggetto" dell'esecuzione.

Problematica è l'ipotesi dell'immobile già aggiudicato.

La tesi negativa è stata sostenuta sulla considerazione che ritardare la distribuzione del ricavato aggraverebbe le conseguenze economiche della crisi cagionata dall'emergenza sanitaria e, sul piano sistematico, dalla considerazione che la giurisprudenza di legittimità è ferma nel riconoscere all'aggiudicatario un'aspettativa all'acquisto non di mero fatto, bensì uno specifico *ius ad rem*.

Ciò si traduce nell'enucleazione di un principio generale che ispira specifiche disposizioni di legge, in particolare gli artt. 620 e 632, c. 2, cod. proc. civ., e - oltre a garantire l'appetibilità delle gare assicurandone la tendenziale stabilità - è attuativo dei parametri costituzionali degli artt. 24, 41 e 42 Cost..

Senonché non appare consentaneo all'interpretazione di una norma dettata in considerazione di una contingente situazione emergenziale d'iusitata gravità la presunzione che la stessa non sia derogatoria di principi generali.

In primo luogo, la disposizione in esame è temporanea ed intesa non al generale contemperamento dell'integrità patrimoniale del debitore esecutato con l'aspettativa dell'aggiudicatario, ma alla specifica realizzazione delle sue esigenze abitative, riconducibili a un diritto personale anch'esso di rango costituzionale.

Se l'evidenza di tale premessa dispensa da ulteriori considerazioni in proposito, non può non considerarsi che l'interpretazione riduttiva della portata dell'effetto sospensivo imposto dall'art. 54 ter

cit. ne frustra l'utilità proprio con riferimento alle situazioni d'imminente emanazione del decreto di trasferimento, per le quali sole può ragionevolmente prevedersene l'impatto pratico, attesa la contenuta durata della sospensione stessa e la normale evoluzione temporale delle procedure esecutive immobiliari.

E' poi vero che (dovendo ritenersi sospeso anche il termine per il deposito del saldo prezzo) l'impedimento all'aggiudicazione dell'immobile comporta un notevole sacrificio per l'aggiudicatario che si trova a non potere più disporre delle somme versate (ed eventualmente addirittura mutate).

E non è men vero che esso limita il raggiungimento di altri scopi perseguiti dal legislatore dell'emergenza sanitaria, segnatamente l'immissione di risorse finanziarie a vari livelli ed in varie forme, determinando il sostanziale blocco di risorse monetarie che non possono essere distribuite ai creditori.

Ma si tratta di profili attinenti al contemperamento politico degli interessi in gioco che, sul piano interpretativo, non offre maggiore ausilio dell'adduzione d'inconvenienti.

D'altra parte non può sfuggire che i riferimenti normativi sopra menzionati appaiono solo limitatamente riferibili al caso in esame.

E ciò non solo con riferimento alla previsione dell'art. 620 cod. proc. civ. che si riferisce alla sospensione discrezionalmente rifiutata dal giudice dell'esecuzione e non a quella incondizionatamente imposta dal legislatore con l'art. 54 ter cit..

Ma anche con riferimento all'art. 632 cod. proc. civ.

Sul piano sistematico, la (definitiva) estinzione e la (temporanea) sospensione dell'esecuzione sono fenomeni non solo diversi per presupposti ed effetti, ma soprattutto per la diversa incidenza sulla posizione dell'aggiudicatario, cosicché non appare accettabile l'argomento *a maiori ad minus*.

Né va trascurato che l'estinzione dipende normalmente da scelte (esplicite o presunte) riconducibili alle parti della procedura, rispetto alle quali ha chiaramente un rilievo maggiore la necessità di tenere al riparo l'aggiudicatario, che ha già affrontato una serie di oneri economici, dalle conseguenze di eventi ai quali è totalmente estraneo: ipotesi ben differenti dalle esigenze obbiettive e "di forza maggiore" cui ha avuto riguardo la legge di conversione del d.l. n. 18/2020.

E soltanto un solido aggancio testuale o sistematico giustificherebbe un'ermeneutica drasticamente limitativa della portata pratica di una norma chiaramente ispirata alla temporanea prevalenza della salvaguardia delle esigenze abitative del debitore, in una temperie in cui è difficile trovare alternative e limitare l'esposizione del debitore ad aumentati rischi.

#### Aspetti procedurali

Il tenore della previsione legislativa non lascia adito a dubbi sulla circostanza che la sospensione opera *ipso iure*.

Ciò però non toglie che un provvedimento dichiarativo del giudice dell'esecuzione s'impone, richiedendosi l'accertamento di una situazione di fatto nel contraddittorio degli interessati.

Tanto più che la destinazione dell'immobile deve ritenersi rilevante solo se esistente al momento dell'intimazione del pignoramento e non sia venuta meno fino alla data del 29 aprile 2020.

Naturalmente tale provvedimento, oltre che richiesto dal debitore, potrà essere emanato (nel contraddittorio delle parti) su sollecitazione del creditore o su segnalazione degli ausiliari del giudice, in particolar modo custodi e delegati per le operazioni di vendita.

Non appare persuasiva la soluzione, pure praticamente più snella, di rimettere al delegato l'autonoma determinazione di sospendere; pur trattandosi in definitiva di una presa d'atto, non appare consentito riservare il contraddittorio e l'intervento del giudice all'eventuale reclamo contro gli atti del delegato ex art. 591 ter cod. proc. civ..

Conseguenza del mancato rispetto della sospensione sarà naturalmente la nullità degli atti compiuti (non meramente conservativi o amministrativi), che gli interessati potranno far valere nelle forme dell'art. 617 cod. proc. civ..

La specialità della fattispecie e la predeterminazione legislativa del periodo di sospensione non pare richiedano una riassunzione in senso tecnico alla stregua delle (diverse per presupposti e disciplina) fattispecie contemplate dall'art. 627 cod. proc. civ..

Ne segue, in particolare, che:

- le attività delegate dovranno essere senz'altro riprese senza attendere specifica disposizione del giudice dell'esecuzione;
- le parti potranno senz'altro formulare le istanze e compiere gli atti che la sospensione ha loro interdetto.

Tanto premesso, i giudici

#### DISPONGONO

con riferimento alle esecuzioni immobiliari, ciascuno nell'ambito dei procedimenti rispettivamente assegnati, ad integrazione e/o modifica delle ordinanze di delega emesse:

1) Nei casi di dichiarazione da parte del g.e. della sospensione della procedura esecutiva immobiliare, ai sensi dell'art. 54ter l. 27/2020, i delegati provvederanno a fissare il nuovo esperimento di vendita entro e non oltre il 20.12.2020. In caso di aggiudicazione intervenuta anteriormente alla sospensione, i delegati provvederanno a depositare la bozza del decreto di trasferimento entro e non oltre il 10.11.2020, mentre i custodi assicureranno la liberazione dell'immobile ai fini dell'immissione in possesso dell'aggiudicatario entro la medesima data del 10.11.2020. Al tal fine, provvederanno a richiedere e notificare l'ordinanza di liberazione dell'immobile in tempo utile a garantire l'osservanza del detto termine del 10.11.2020;

al di fuori dei casi di sospensione di cui all'art. 54 ter di cui al punto 1), nonché con riferimento alle procedure fallimentari e ad integrazione dei provvedimenti autorizzativi degli atti di esecuzione dei programmi di liquidazione ivi adottati:

2) a far data dal 12.05.2020 ed immediatamente per le procedure dichiarate urgenti, i delegati ed i Curatori provvederanno a fissare i nuovi esperimenti di vendita con le seguenti tempistiche:

2.a. per le procedure rispetto alle quali i termini di pubblicazione dell'avviso di vendita erano già decorsi alla data del 09.03.2020, i delegati ed i curatori provvederanno a pubblicare nuovo avviso entro 30 giorni dalla pubblicazione della presente circolare;

2.b. per le procedure rispetto alle quali i termini di pubblicazione dell'avviso di vendita risultano decorsi nel periodo di sospensione straordinaria ovvero matureranno successivamente, il computo dei termini di pubblicazione assegnati con la delega ovvero fissati nel programma di liquidazione devono intendersi prorogati per la durata del periodo di sospensione;

3) con riferimento alle procedure rispetto alle quali l'esperimento di vendita, ricadente nel periodo di sospensione straordinaria, è stato sospeso, il delegato o curatore provvederà come segue:

3.a. procederà all'apertura delle buste che dovrà intervenire entro 10 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento presso lo studio del delegato;

3.b. nel giorno come sopra fissato, ove non siano state presentate offerte, redigerà e depositerà verbale di asta deserta;

3.c. ove sia intervenuta una sola offerta ammissibile provvederà alla dichiarazione di aggiudicazione;

3.d. qualora vi siano più offerte valide e conseguente necessità di apertura della gara, provvederà, immediatamente dopo l'ammissione delle offerte, ad inviare comunicazione a mezzo posta elettronica certificata agli offerenti contenente l'indicazione della nuova data di inizio e fine gara. In tal caso, la gara – che avrà la durata già prevista nell'avviso di vendita - dovrà fissarsi nel settimo giorno successivo alla data di apertura delle buste;

4) a far data dal 12.05.2020 ed immediatamente per le procedure dichiarate urgenti, devono ritenersi consentiti gli accessi degli ausiliari del g.e., dei Curatori e dei rispettivi ausiliari, degli stimatori, nonché dell'IVG, presso gli immobili staggiti, anche per finalità di asporto dei beni mobili pignorati, ove l'immobile sia libero. In caso di immobile occupato, gli accessi saranno concordati con l'occupante in modo tale che quest'ultimo e i suoi familiari non permangano nell'immobile per la durata delle operazioni. Gli ausiliari del g.e. e del g.d. avranno cura di espletare nel più ridotto tempo possibile tali operazioni, adottando tutte le misure precauzionali igienico-sanitarie imposte dalle autorità competenti e, in particolare, avendo cura di evitare la formazione di assembramenti;

5) Restano sospese le attività di visita ai beni staggiti. I custodi provvederanno a riprendere tale attività, consentendo l'accesso dei potenziali offerenti, non appena verranno meno le restrizioni alla circolazione, senza necessità di ulteriore provvedimento dell'Ufficio;

6) In considerazione dell'impossibilità di visitare gli immobili, i custodi provvederanno alla realizzazione del *virtual tour* per gli immobili per i quali non sia stato ancora realizzato nel termine di 30 giorni dalla pubblicazione del presente provvedimento. In tal caso, la pubblicazione dell'avviso di vendita ed i termini ivi assegnati per la presentazione delle offerte verranno calendarizzati, anche in deroga al punto 1), in modo da assicurare la fruibilità del *virtual tour* fin dal primo giorno utile di presentazione delle offerte;

7) A far data dal 12.05.2020 ed immediatamente per le procedure dichiarate urgenti, limitatamente alle procedure non sospese ai sensi dell'art. 54ter, dovrà procedersi all'attuazione degli ordini di liberazione già emessi ex art. 560 c.p.c. A tal fine, ove l'ordine sia già stato notificato, il custode provvederà a rinnovare la notifica con assegnazione di un nuovo termine. Parimenti potrà richiedersi l'emissione di ordini di liberazione in presenza dei presupposti di legge;

9) A far data dal 12.05.2020, riprenderanno a decorrere i termini per il versamento del fondo spese e del saldo prezzo per gli immobili già aggiudicati, per la parte residua non decorsa prima della sospensione;

10) Con riferimento ai progetti di distribuzione, la sospensione dei termini per l'approvazione verrà meno a far data dal 12.05.2020 ed immediatamente rispetto alle procedure dichiarate urgenti.

Si dispone la comunicazione del presente provvedimento ai professionisti delegati, curatori e custodi, nonché a Aste Giudiziarie, IVG, Aste Avvocati, ANESIM, all'Ordine degli Avvocati e all'Ordine dei Dottori Commercialisti.

Si dispone, altresì, la pubblicazione del presente provvedimento sul sito del Tribunale.

La presente circolare è trasmessa per conoscenza al Presidente del Tribunale.

Ancona, il 08.05.2020

*vedi per*

Il Presidente di Sezione  
dott. Pierfilippo Mazzagrecò  
I Giudici delle Esecuzioni Immobiliari  
dott.ssa Giuliana Filippello  
dott.ssa Maria Letizia Mantovani  
dott.ssa Giovanna Bilò

*Vigto*

IL PRESIDENTE  
dott. Giovanni Spinosa  
11 MAG. 2020