



**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Indicazioni organizzative alla luce dell'art. 54 *ter* della legge 24 aprile 2020 n. 27

Il giudice dell'esecuzione, dott. Jonata Tellarini, sentito il Presidente del Tribunale e premesso:

- che il d.l. 17 marzo 2020 n. 18, convertito con modifiche con legge 24 aprile 2020 n.27, ha previsto, all'art. 54 *ter*, 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 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"*;
- che, pertanto, appare opportuno fornire indicazioni organizzative di massima in ordine alle modalità con le quali saranno trattate le espropriazioni immobiliari pendenti avanti a questo Tribunale ed interessate dalla sospensione;
- che la norma in questione introduce un'ipotesi di sospensione della procedura esecutiva operante *ex lege*, senza che a tal fine sia necessario un apposito provvedimento dichiarativo del giudice dell'esecuzione;
- che per quanto concerne la definizione di *"abitazione principale del debitore"* occorre avere riguardo 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"*;
- che la norma in esame deve ritenersi non applicabile ai casi in cui i lotti abbiano ad oggetto immobili non abitati dal debitore e dal suo nucleo familiare;
- che al fine dell'individuazione delle attività sospese può assumere rilievo l'esegesi più accreditata dell'art. 626 c.p.c.;

in particolare, sarà possibile:

- compiere attività conservativa e di gestione del cespite pignorato. Si potrà pertanto 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. Lo stesso poi 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 o comunque la conservazione, con spese a carico dei creditori);
- che sono invece da ritenersi senz'altro sospese le attività di liquidazione del bene (e quelle ad esse connesse), nonché quelle di liberazione del cespite 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 attività di accompagnamento degli offerenti a visitare l'immobile staggito);
- b) 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.

- che la fase di distribuzione non sarà oggetto di sospensione in quanto, trasferito l'immobile all'aggiudicatario, l'oggetto della procedura esecutiva si concentra sul ricavato della vendita, non impattando la distribuzione dello stesso con i diritti del debitore sia sotto il profilo economico che sotto l'aspetto della preservazione della salute del cittadino;

- che, stante la previsione di operatività della sospensione per un periodo predeterminato *ex lege* (sei mesi dall'entrata in vigore della legge di conversione) e le finalità cui mira la disposizione, non si ritiene per contro applicabile il disposto dell'art. 627 cod. proc. civ., sicché la procedura esecutiva è destinata a riprendere il suo corso senza un ulteriore atto di impulso dell'interessato;

- che, ancora, trattandosi di norma speciale, come tale destinata a prevalere sulla disciplina del processo espropriativo, ivi compresa quella dettata dalla legge 7 ottobre 1969 n. 742, non si ritiene che il termine semestrale di sospensione sia a sua volta soggetto a sospensione feriale, sicché il periodo di operatività dell'art. 54 ter si estende dal 30 aprile al 30 ottobre 2020 compresi;

- che per tutti i lotti già aggiudicati che abbiano ad oggetto un bene occupato, secondo i criteri suesposti, a prescindere dall'avvenuto versamento del prezzo, non verranno emessi i decreti di trasferimento (faranno eccezione a questa regola generale tutti i casi in cui l'aggiudicatario, pur avvertito dal custode della impossibilità di liberazione dell'immobile per almeno 6 mesi dall'entrata in vigore della norma, salvo proroghe, richieda espressamente l'emissione del decreto di trasferimento, con richiesta di procedere alla liberazione scaduti i termini di sospensione);

dispone:

1. che l'eventuale ricorrenza delle condizioni di cui all'art. 54 ter sia esaminata esclusivamente alle udienze alle quali risultano già chiamate le singole procedure esecutive e che, in caso di riscontro positivo, le esecuzioni siano differite in data successiva alla scadenza del termine di sospensione previsto dalla norma, senza che ai fini della prosecuzione del giudizio sia necessario il deposito di un'istanza di riassunzione da parte del creditore; non saranno accolte eventuali istanze di anticipazione delle udienze già fissate per procedere a tale attività;

2. che l'esperto stimatore nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. ad integrazione della risposta al quesito circa lo stato di occupazione degli immobili, provveda a verificare se vi siano immobili utilizzati come abitazione principale dai debitori ed in tal caso sospenda le operazioni di stima sino al 30/10/2020;

2. che i custodi/delegati assicurino la loro presenza a tutte le udienze fissate (anche a quelle inerenti procedure astrattamente non interessate dalla sospensione) al fine di rendere chiarimenti in ordine alla natura dei beni pignorati;

3. che, nel caso in cui l'udienza si svolga con le modalità alternative previste dall'art. 83 comma 2 lettera h) del d.l. 17 marzo 2020 n. 18, i custodi/delegati assicurino, nel medesimo termine concesso alle parti (termine che avranno cura di individuare mediante autonoma consultazione del fascicolo telematico), il deposito di note nelle quali elenchino i beni pignorati, esplicitino per ciascuno lo stato di occupazione ed evidenzino quelli utilizzati come abitazione principale dai debitori; tali note

dovranno essere redatte in forma chiara e sintetica al fine di agevolare l'attività di individuazione di eventuali beni soggetti alla sospensione;

4. che, laddove la procedura esecutiva non sia chiamata ad alcuna udienza perché già delegata ai sensi dell'art. 591 bis cod. proc. civ. ovvero siano in corso vendite la cui celebrazione è prevista in data antecedente ad eventuali udienze fissate, i delegati provvedano in via autonoma ad astenersi ovvero a sospendere lo svolgimento delle operazioni su tutti quei beni, e limitatamente a quelli, che costituiscono abitazione principale del debitore, provvedendo alla fissazione di nuovi tentativi di vendita soltanto alla scadenza del periodo di sospensione; di tale determinazione i delegati diano preventiva comunicazione ai creditori ed al debitore esecutato; la fissazione dei nuovi tentativi di vendita potrà avvenire, pena la nullità degli atti compiuti, unicamente in data successiva alla scadenza del periodo di sospensione, sicché soltanto a partire da tale momento il delegato procederà alla notifica ed alla pubblicazione degli avvisi; durante il periodo di sospensione debbono intendersi sospesi anche i termini già concessi con l'ordinanza di delega ex art. 591 bis cod. proc. civ. per lo svolgimento delle attività di vendita;

5. che, laddove nella procedura siano presenti beni per i quali risulta operativa la sospensione disposta dall'art. 54 ter e beni, suscettibili di autonoma vendita, non soggetti a detta sospensione, il professionista inviti i creditori titolati a valutare l'eventuale opportunità di procedere, prima del decorso del periodo semestrale di sospensione, con una vendita limitata a questi ultimi beni, determinandosi, all'esito, in base a quanto espresso dagli interessati;

6. che, laddove risultino accorpate in un lotto unitario il bene interessato dalla sospensione e quelli ad essa non soggetti, il delegato valuti, prima dell'interlocuzione di cui al punto 5, se sia possibile una pronta separazione del primo dai secondi al fine di procedere alla vendita separata di questi ultimi; per 'pronta separazione' deve intendersi unicamente quella possibile alla luce dell'elaborato peritale già depositato, giacché l'emergenza epidemiologica in atto ed il contenuto lasso temporale di operatività della sospensione non rendono opportuno, e non consentono neppure, lo svolgimento di un'attività integrativa da parte dell'esperto stimatore; laddove la situazione in esame si verifichi rispetto a vendite già fissate, il delegato provveda alla sospensione delle attività con riferimento all'intero lotto secondo quanto descritto al punto 4;

7. che i delegati conservino copia della documentazione afferente l'interlocuzione con gli interessati di cui ai punti 4, 5 e 6;

8. che per tutti i lotti già aggiudicati che abbiano ad oggetto un bene utilizzato come abitazione principale dal debitore, il custode nominato nelle relative procedure provveda a comunicare la circostanza entro giorni 15 dalla pubblicazione della presente circolare;

9. che i custodi, compatibilmente con l'emergenza sanitaria in atto ed osservando in ogni caso le disposizioni già emanate dal giudice dell'esecuzione con le circolari del 9 e del 21 marzo 2020, proseguano nell'ordinaria attività di gestione ed amministrazione dei beni pignorati;

10. che gli esperti stimatori, compatibilmente con l'emergenza sanitaria in atto ed osservando in ogni caso le disposizioni già emanate dai Giudici dell'esecuzione con le circolari del 9 e del 21 marzo 2020, proseguano nell'attività di stima degli immobili pignorati solo nel caso in cui gli stessi non siano utilizzati come abitazione principale dal debitore (v. punto 2).

Manda alla Cancelleria affinché curi la pubblicazione della presente circolare sul sito internet del Tribunale e la sua immediata trasmissione ai Custodi e Delegati alle vendite ed ai CTU nominati ai sensi dell'art. 569 c.p.c., al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Macerata, al Consiglio Notarile

dei Distretti Riuniti di Macerata e Camerino ed all'Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Macerata e Camerino che ne daranno ampia e solerte diffusione ai rispettivi iscritti all'elenco dei professionisti delegati per il triennio.

Macerata, 12/05/2020

Il G.E.

Dott. Jonata Tellarini



TRIBUNALE DI MACERATA  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
22 MAG. 2020  
Cogn. n. ....

