



19/10/2020  
9/10

VITO AMENDOLAGINE

2

## La sospensione dell'esecuzione immobiliare per l'emergenza Covid-19

L'art. 54-ter (1) d.l. 17 marzo 2020, n.18 inserito in sede di conversione dall'art. 1 della l. 24 aprile 2020, n.27 enuncia che al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da covid-19, in tutto il territorio nazionale è sospesa (2), per la durata di sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto-legge, ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, di cui all'art. 555 c.p.c., riguardante la forma del pignoramento, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore (3).

La suddetta norma, nonostante comporti l'unico effetto di sospendere *ex lege* soltanto le procedure in corso riguardanti l'«abitazione principale» (4) del debitore esecutato, alla data di entrata in vigore, ha sollevato numerosi dubbi interpretativi (5), come peraltro può agevolmente evincersi dalla mole di circolari, linee guida e protocolli formati in brevissimo tempo nei vari uffici giudiziari, per consentirne una uniforme e coerente applicazione nelle fattispecie come quella qui considerata.

Preliminarmente va detto che la sospensione *ex lege* della procedura esecutiva immobiliare ai sensi dell'art. 54-ter cit. non si cumula con l'eventuale sospensione dell'esecuzione in atto disposta per una diversa causa (6), ma nel caso che la sospensione per altra causa venga meno anteriormente al 30 ottobre 2020, si attiva automaticamente (7) fino a tale ultima data, la sospensione *ex art. 54-ter* cit.

Il testo della norma introdotta dal legislatore è dunque chiaro nel prevedere su tutto il territorio nazionale la sospensione temporanea *ope legis* (8) per la durata di un semestre, di ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, di cui all'art. 555 c.p.c. che abbia ad oggetto l'attuale abitazione principale del debitore (9), dovendosi quindi ritenere esclusi dal perimetro di operatività dell'art.54-ter n.18/2020 l'espropriazione di immobili liberi o già liberati nel corso della procedura esecutiva (10).

Non sembrano sussistere particolari dubbi né sulla natura della sospensione temporanea del processo esecutivo immobiliare operante *ex lege*, ragione per cui l'eventuale provvedimento di sospensione disposto dal g.e. assume una valenza squisitamente ricognitiva dell'esistenza dei relativi presupposti, in analogia con la sospensione esterna *ex art. 623 c.p.c.* (11), né sull'applicazione della norma riguardo ai soggetti interessati, riguardanti procedure in cui il debitore esecutato ha - da solo o con suoi congiunti - la dimora principale nell'immobile assoggettato all'esecuzione forzata sia al momento della notifica del pignoramento *ex art. 491 c.p.c.*, sia alla data del 30 aprile 2020 (12), condizioni che secondo un orientamento devono sussistere entrambe (13).

La sospensione *ex art. 54-ter* d.l. n.18/2020 di cui si discorre, non trova dunque applicazione nel caso in cui l'immobile adibito ad abitazione principale dal debitore esecutato sia stato al momento del pignoramento (14) o sia successivamente (15) divenuto la dimora principale non dello stesso debitore esecutato, ma esclusivamente di persone diverse dallo stesso, ancorché a questi legate da rapporti di parentela o di coniugio (16).

In tale ottica, gli indici presuntivi da cui poter inferire la destinazione dell'immobile pignorato ad abitazione principale del debitore sono essenzialmente due: il certificato anagrafico *ex art. 33 d.p.r. 30 maggio 1989, n. 223*, concernente la residenza della parte esecutata al momento dell'entrata in vigore della legge di conversione, ossia il 30 aprile 2020, e lo stato di occupazione dell'immobile adibito ad abitazione principale dal debitore esecutato, circostanza quest'ultima che potrà essere riscontrata anche dagli ausiliari del g.e. in sede di accesso al compendio nel corso delle operazioni di stima, o della redazione di verbali di sopralluogo eseguiti, ecc. (17).

L'ordinanza resa dal Tribunale di Napoli Nord è dunque interessante per l'interpretazione della suddetta disposizione normativa riferita nel caso di specie, all'applicazione dell'art. 560, 2° comma, c.p.c. laddove quest'ultima enuncia che il custode nominato dal giudice dell'esecuzione ha il dovere di vigilare affinché il debitore ed il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia, mantenendone e tutelandone l'integrità.

In particolare, nonostante la *littera legis*, sarà possibile compiere ogni attività conservativa e di gestione del cespite pignorato, potendosi 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 formale ricognizione della sospensione di cui trattasi, dovendo invece ritenersi senz'altro sospese nel periodo considerato dall'art. 54-ter cit., le attività implicanti la prosecuzione del processo esecutivo, tra cui quelle strumentali alla vendita del cespite da compiersi dopo l'entrata in vigore della norma, e, quindi, 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; le attività di accompagnamento degli offerenti a visitare l'immobile staggito, e, 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 esecutato dimorante nell'immobile.

Infatti, il g.e. nel rilevare l'assenza del presupposto di fatto - riguardante la situazione abitativa del debitore nell'immobile pignorato (18) - nell'istanza diretta ad ottenere la sospensione *ex art. 54-ter*, d.l. n. 18/2020 e, per l'effetto, ad inibire l'accesso da parte degli ausiliari, rileva che in ogni caso la sua eventuale ricorrenza, non precluderebbe il necessario compimento dell'attività conservativa e di gestione (19) del cespite pignorato.

In tale modo, l'ordinanza in commento nel richiamare un risalente precedente di legittimità (20), si uniforma alle relative conclusioni, ribadendo così il principio che la *ratio* dell'art. 626 c.p.c. non impedisce il compimento degli atti urgenti, ma anche di quelli che non hanno una funzione squisitamente esecutiva, bensì conservativa od amministrativa, i quali ultimi, possono essere disposti anche in pendenza della sospensione *ex lege* della procedura esecutiva immobiliare (21).

In tale ottica, il custode nominato, provvede ad eseguire il primo accesso nell'immobile pignorato, trattandosi di un atto non finalizzato all'espropriazione forzata, considerato che la sospensione *ex lege* non comporta il venire meno dell'obbligo - gravante sul medesimo ausiliare del giudice - di vigilare da un lato, affinché il debitore che abiti nell'immobile pignorato, adempia alle prescrizioni di legge riferite alla conservazione del bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia, mantenendone e tutelandone l'integrità, e, dall'altro, al fine di intervenire tempestivamente nel caso in cui dovesse rendersi necessaria l'esecuzione di lavori urgenti per evitarne il perimento o comunque tutelarne lo stato di conservazione, ovvero al fine di non arrecare danno a terzi.

Tuttavia, come già rilevato in dottrina (22), va anche precisato che la visita dell'immobile pignorato implica anche contatti ravvicinati tra il custode ed i soggetti interessati all'acquisito, nonché l'accesso ad un bene che potrebbe non essere nelle condizioni igienico-sanitarie ideali a prevenire la diffusione dell'epidemia, ragione per cui, ogni accesso nel periodo interessato dalla sospensione *ex lege*, deve opportunamente essere effettuato in sicurezza.

In ordine a tale aspetto specifico della questione, nel provvedimento che si annota, emerge quindi in forma evidente come la *ratio* sottostante all'art. 54-ter del d.l. n. 18/2020, non possa essere ristretta alla mera protezione delle esigenze abitative del debitore, considerate nella limitata prospettiva di evitare che il progredire del processo esecutivo possa comportare l'espletamento di attività quali la ricerca di una nuova sistemazione, che potrebbero concorrere alla diffusione del contagio.

Infatti, il legislatore, introducendo la norma anzidetta, con specifico riferimento alla fattispecie scrutinata dal tribunale, ha in realtà inteso anteporre la salvaguardia del diritto costituzionale alla salute di ogni singola persona che entra in contatto ravvicinato con altra, rispetto a quello di natura patrimoniale del singolo creditore, cui in ultima analisi tende lo svolgimento della procedura esecutiva immobiliare.

La sospensione del procedimento esecutivo immobiliare non è dunque funzionale unicamente ad evitare che il progredire della procedura possa comportare l'espletamento di attività quali la ricerca di una nuova sistemazione abitativa da parte del debitore, che potrebbero concorrere alla diffusione del contagio, ma anche e soprattutto, di prevenire ogni possibile occasione di contagio, riferita ad ogni genere di persona, dunque, non soltanto quella del debitore in cerca di una nuova abitazione, ma anche dello stesso custode, che per adempiere gli obblighi connessi alla sua figura di ausiliario del giudice, è costretto ad esporre la propria persona ad una potenziale ipotesi di contagio da *coronavirus* varcando la soglia dell'immobile all'interno del quale si trova lo stesso debitore con il proprio nucleo familiare.

Quanto sopra esposto, sembra trovare diretta conferma nella stessa ordinanza in commento, laddove si osserva che chiaramente, gli ausiliari useranno tutte le cautele imposte - per la tutela della propria e dell'altrui salute - dalla vigente normativa statale e regionale.

Concludendo la breve digressione che precede, l'orientamento espresso nell'ordinanza che si annota appare sostanzialmente conforme ai criteri e linee guida elaborati da altri uffici esecuzioni immobiliari (23), e dallo stesso Consiglio Superiore della Magistratura (24) sebbene in alcuni uffici giudiziari, nel predisporre i criteri interpretativi e le connesse indicazioni operative, si è scelto di operare *a priori* una *summa divisio* tra adempimenti ed attività aventi contenuto esecutivo ovvero funzionali all'espropriazione forzata immobiliare, e, dunque, inclusi nella sospensione *ex art. 54-ter* d.l. n. 18/2020, tra i quali ricordiamo la stima, 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; l'emissione del decreto di trasferimento; la liberazione dell'immobile ordinata dal g.e.



Con particolare riferimento alla nomina del custode, il g.e. nell'ordinanza in commento ha infatti sostanzialmente applicato le suddette linee guida elaborate dal Consiglio Superiore della Magistratura (25), emettendo l'ordinanza con la formula *rebus sic stantibus* funzionale in *primis* alla conservazione dell'immobile, ma nella fattispecie qui considerata, anche ad accertare preliminarmente la sua reale situazione occupativa, al fine di consentire allo stesso g.e. di individuare se la relativa procedura può rientrare tra quelle interessate o meno dalla sospensione di cui al citato art. 54-ter così da consentirgli di adottare le conseguenti determinazioni ricognitive della sospensione *ex lege*.

Ciò in quanto, come nell'ordinanza in commento, non tutti gli atti dell'espropriazione immobiliare sono attinti dalla sospensione prevista ai sensi dell'art. 54-ter d.l. n.18/2020, dovendo ritenersi che la sospensione in parola riguardi tutte le attività funzionali alla liquidazione del bene pignorato, e, quindi, diverse da quelle di conservazione e gestione della *res*.

Conseguentemente, l'ordinanza che si annota ribadisce che ai sensi dell'art. 54-ter d.l. n.18/2020 sono esclusi dalla sospensione tutti gli adempimenti e le attività privi di contenuto esecutivo ovvero non strettamente funzionali all'espropriazione forzata, quali la custodia giudiziaria dell'immobile pignorato; la presentazione da parte degli ausiliari delle istanze di liquidazione delle competenze maturate prima dell'inizio della sospensione nonché i relativi provvedimenti del GE; 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, laddove sia divenuto definitivo il relativo trasferimento (26).

VITO AMENDOLAGINE

- (1) Cfr. Trib. Cassino, sezione civile, esecuzioni immobiliari, G.E. Sandulli, *Ulteriori linee guida in materia di esecuzioni immobiliari: sospensione ex art. 54-ter d.l. n. 18/2020 e differimento delle vendite*, 8 maggio 2020, in [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it), ha precisato che assume rilievo la situazione abitativa del debitore al momento dell'entrata in vigore della legge, anche se sopravvenuta rispetto alla notifica del pignoramento, mentre non rileva lo spostamento della residenza presso l'immobile pignorato successivamente all'entrata in vigore della legge di conversione n. 27/2020.
- (2) La sospensione benché prevista *ex lege*, secondo l'orientamento prevalente emerso negli uffici di esecuzione immobiliari, comporta che il g.e. deve comunque procedere all'accertamento dei presupposti legittimanti la relativa applicazione, riferiti sia alla sussistenza del requisito di abitazione principale del debitore con riferimento all'immobile pignorato, sia al tempo - anteriore all'inizio dell'esecuzione - in cui è accertata tale qualità.
- (3) L'art.54-ter del d.l. n.18/2020 delinea quindi un'ipotesi di sospensione *ex lege* delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore dalla data di entrata in vigore del provvedimento legislativo fissata al 30 aprile 2020 per tutta la durata del semestre di riferimento, dunque fino al 30 ottobre 2020.
- (4) Come rileva SOLDI, *La sospensione della espropriazione immobiliare ai tempi del coronavirus*, in [www.judicium.it](http://www.judicium.it), la sospensione *ex lege* risponde ad una finalità specifica che non è ravvisabile nella tutela del patrimonio del debitore perché se così fosse stato sarebbero state sospese anche le altre espropriazioni, ma soltanto la sua abitazione principale, intesa come effettiva dimora.
- (5) In dottrina, v. SASSANI, CAPPONI, PANZAROLA e FARINA, *Sulla sospensione delle espropriazioni immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore*, in [www.judicium.it](http://www.judicium.it), i quali, nel corso dell'esegesi, osservano che la sospensione *ex lege* è applicabile alle procedure esecutive per espropriazione immobiliare aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore esecutato pendenti al 30 aprile 2020, ma anche a quelle iniziate dopo tale data, e sino al 31 ottobre 2020.
- (6) Come nel caso di sospensione disposta ex art. 624 c.p.c., oppure di sospensione concordata ex art. 624 bis c.p.c., od ancora di sospensione ex art. 600 c.p.c., salvo, in quest'ultimo caso, il propagarsi dell'effetto sospensivo dell'art. 54-ter d.l. n.18/2020 sul collegato giudizio di divisione endoesecutiva, da farsi constatare



in tale giudizio, sempreché, ovviamente, il bene in comunione da liquidare costituisca l'abitazione principale del soggetto esecutato o condividente.

- (7) In dottrina v. LEUZZI, ROSSI, *Procedure esecutive e prima casa nel diritto emergenziale* anticovid, in [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it), laddove osservano che la sospensione ha carattere necessario, dovendo il giudice dell'esecuzione, ogni qual volta abbia contezza della ricorrenza dei presupposti di legge, dichiararla con la decorrenza e la durata nella misura stabilita dalla legge, indifferente risultando l'epoca in cui venga compiuto l'accertamento.
- (8) La modalità di segnalazione al g.e. della circostanza comportante la sospensione della procedura esecutiva, oltre alla facoltà del debitore esecutato di presentare un'istanza *ad hoc*, spetta agli ausiliari del g.e. - custodi, c.t.u., stimatori, professionisti delegati alle operazioni di vendita - con una relazione da inserire nel fascicolo telematico dell'esecuzione in corso.
- (9) Cfr. Trib. Cassino, sezione civile, esecuzioni immobiliari, *Ulteriori linee guida in materia di esecuzioni immobiliari: sospensione ex art. 54-ter d.l. n. 18/2020 e differimento delle vendite* delineare concorda con il concetto di abitazione principale espresso nell'ordinanza in commento del Tribunale di Napoli Nord, secondo cui bisogna fare riferimento al disposto di cui all'art.13 d.l. n. 201/2011, e, quindi, per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto od iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. In base all'art. 10, comma 3-bis, d.p.r. 22 dicembre 1986, n. 917, per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà od altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente, essendo irrilevante la variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata. In tale senso v. SOLDI, *La sospensione, cit.*, anche laddove osserva che sebbene non sia del tutto chiaro se ai fini della operatività della sospensione *ex lege* di cui si discorre, sia sufficiente che l'immobile sottoposto ad esecuzione sia occupato a fini abitativi da un familiare del debitore che ivi dimori senza quest'ultimo, ritiene comunque necessario che l'immobile pignorato sia destinato a soddisfare le esigenze abitative del debitore in esso anagraficamente residente - salva l'ipotesi in cui si accerti che presso l'immobile pignorato il debitore non abita in modo continuativo di guisa che l'eventuale residenza anagrafica è solo formale perché non coincidente con quella effettiva - non importa se solo od accompagnato dal proprio nucleo familiare.
- (10) I medesimi criteri interpretativi trovano applicazione anche nei confronti del terzo proprietario esecutato e del debitore esecutato condividente dell'immobile pignorato pro-quota.
- (11) Cfr. Trib. Reggio Calabria, prima sezione civile, ufficio esecuzioni immobiliari, g.e. Drago, 12 maggio 2020, *Disposizioni interpretative ed operative sull'art. 54-ter decreto-legge n.18/2020 come convertito in legge n.27/2020 - sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa*, in [www.ordineavvocatirc.it](http://www.ordineavvocatirc.it).
- (12) In argomento, v. PARISI, *COVID-19 e sospensione delle espropriazioni sulla «prima casa»* in [www.ilprocessocivile.it](http://www.ilprocessocivile.it), il quale, valorizzando l'incipit della nuova norma, nonché la valenza generalizzata che il legislatore ha voluto imprimere all'istituto, utilizzando l'aggettivo indefinito «ogni», ritiene più ragionevole che la sospensione operi a prescindere dal momento in cui il debitore abbia fissato nell'immobile la propria abitazione, purché ciò sia avvenuto prima dell'entrata in vigore dell'art. 54-ter d.l. n. 18/2020.
- (13) In ordine al valore presuntivo delle risultanze anagrafiche, cfr. Trib. Reggio Calabria, prima sezione civile, ufficio esecuzioni immobiliari, g.e. Drago, 12 maggio 2020, *Disposizioni interpretative ed operative sull'art. 54-ter decreto-legge n.18/2020 come convertito in legge n.27/2020 - sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa*, cit., laddove ha affermato che il requisito dell'abitazione principale andrà ritenuto esistente in tutte quelle ipotesi in cui l'immobile sia destinato effettivamente e stabilmente ad abitazione del debitore ancorché questi non vi risieda anagraficamente.
- (14) Cfr. Trib. Napoli Nord, 25 maggio 2020, in [www.inexecutivis.it](http://www.inexecutivis.it), in cui si presta adesione alla tesi per la quale, la situazione abitativa del debitore, al fine di procurare la sospensione prevista dall'art. 54-ter d.l. n.18/2020,

deve essere opponibile alla procedura, e, quindi, essere venuta ad esistenza in un momento anteriore all'inizio dell'azione esecutiva.

- (15) Non assume dunque rilievo alcuno la destinazione ad abitazione principale sopravvenuta rispetto alla notifica del pignoramento.
- (16) Cfr. Trib. Bari, seconda sezione civile, ufficio esecuzioni immobiliari, criteri interpretativi e indicazioni operative riguardanti la sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa, ai sensi dell'art. 54-ter del d.l. 17 marzo 2020, n. 18, come convertito nella l. 29 aprile 2020, n.27, del 4 maggio 2020, in [www.tribunale.bari.giustizia.it](http://www.tribunale.bari.giustizia.it).
- (17) Cfr. Trib. Rieti, sezione civile, esecuzioni immobiliari, g.e. Verico, Linee guida per lo svolgimento delle attività degli ausiliari a fronte della sospensione ex art. 54-ter d.l. n. 18/2020.
- (18) Concorde su tale punto la dottrina, v. SOLDI, *La sospensione*, cit., la quale, pur ritenendo che la sospensione operi *ex lege* rileva come sia il giudice a dovere verificare, in relazione a ciascun procedimento, se ricorrano o meno le condizioni per la sua operatività, perché se dall'esame degli atti emerge che l'immobile in questione non può essere definito come «abitazione principale» del debitore, il g.e. rigetta l'istanza dell'esecutato, disponendo la prosecuzione del procedimento esecutivo, esattamente come verificatosi nella fattispecie decisa con l'ordinanza in commento.
- (19) In senso conforme, v. SOLDI, *La sospensione*, *ibid.*, che infatti osserva come in base all'art. 626 c.p.c. non è vietato il compimento degli atti conservativi e, quindi, la celebrazione degli incidenti endoesecutivi od oppositivi funzionali alla tutela del debitore ovvero, finalizzati a valutare se il processo sia o meno destinato a proseguire o debba invece interrompersi perché illegittimo dal punto di vista formale o sostanziale.
- (20) Cfr. Cass., 24 novembre 1962, n. 3179.
- (21) In dottrina v. FARINA, *Sospensione dell'esecuzione*, in [www.ilprocessocivile.it](http://www.ilprocessocivile.it), la quale osserva che al giudice sono consentiti soltanto quegli atti necessari ed opportuni, tendenti alla conservazione od all'amministrazione dei beni pignorati.
- (22) GIORDANO, *Le procedure esecutive immobiliari e l'emergenza coronavirus: variazioni sul tema della custodia*, in [www.ilprocessocivile.it](http://www.ilprocessocivile.it).
- (23) Cfr. Trib. Bari, seconda sezione civile, ufficio esecuzioni immobiliari, criteri interpretativi e indicazioni operative cit.
- (24) Il Consiglio Superiore della Magistratura, con delibera del 4 giugno 2020, in [www.csm.it](http://www.csm.it), ha approvato con una circolare *ad hoc* le *Linee guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari*, istituendo, presso la Settima Commissione, l'Osservatorio permanente per l'efficienza delle procedure esecutive e l'attuazione delle "buone prassi", in cui si pone in evidenza che i riflessi della pandemia sulla situazione economica hanno indotto il legislatore ad introdurre previsioni che, non solo nella prima fase ma anche nella seconda fase, hanno limitato la trattazione dei procedimenti in materia di esecuzioni immobiliari, come l'art. 54-ter introdotto dalla l. 24 aprile 2020, n.27 di conversione del d.l. 17 marzo 2020, n. 18, in quanto nel contesto di crisi economica generalizzata determinato dalla pandemia risulta meritevole di particolare attenzione la posizione del debitore, soggetto che anche in tempi "ordinari" si trova in una condizione di sostanziale ed oggettiva debolezza, soprattutto ove sprovvisto dell'assistenza legale. Infatti la sospensione semestrale disposta dall'art. 54-ter citato, si pone a salvaguardia della posizione di fatto in cui si trova il debitore nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto la sua abitazione principale.
- (25) Cfr. Consiglio Superiore della Magistratura, VII Commissione, delibera 4 giugno 2020 *sull'organizzazione del settore delle procedure esecutive e concorsuali nella «fase 2» dell'emergenza covid-19*.
- (26) Cfr. Trib. Bari, seconda sezione civile, ufficio esecuzioni immobiliari, criteri interpretativi e indicazioni operative cit.