

GIOVANNI FANTICINI, SALVATORE LEUZZI, RAFFAELE ROSSI E SALVATORE SAIJA (\*)

### **L'art. 54-ter, d.l. n. 18 del 2020 nel sistema dell'esecuzione forzata**

Un confronto sulla più controversa delle norme emergenziali, condotto interrogando il sistema delle esecuzioni forzate, attraverso uno sforzo di riflessione collettiva sulle sue regole e i suoi concetti, i suoi principi e le sue garanzie. All'esito del percorso, il tormentato precetto viene restituito ad una dimensione razionale e fisiologica, certamente meno eccentrica di quanto di primo acchito non si mostri.

#### ***1. Il contenuto della disposizione***

Nell'articolato ed eterogeneo panorama della legislazione emergenziale connotante il periodo di diffusione della pandemia denominata COVID-19, notevole rilievo (verosimilmente oltre le aspettative degli stessi *condictores*) ha assunto il disposto dell'art. 54-ter, d.l. 17-3-2020, n. 18 (c.d. decreto "Cura Italia"), introdotto dalla legge di conversione del 24-4-2020, n. 27 (pubblicata sulla G.U. del 29-4-2020), rubricato «Sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa» e così formulato: «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».

Benché avente un'efficacia temporale assai circoscritta, la norma è stata da subito al centro dell'attenzione degli studiosi e degli operatori dell'esecuzione forzata: ai numerosi incontri di studio da più parti organizzati (in forma di webinar o tavole rotonde telematiche) hanno fatto riscontro vari contributi scritti <sup>(1)</sup>, segnati da diversificate sfumature erme-

---

(\*) Il contributo è stato sottoposto, in forma anonima, alla valutazione di un *referee*.

(1) Tra i quali: SOLDI, *La sospensione della espropriazione immobiliare ai tempi del coronavirus*, [www.judicium.it](http://www.judicium.it), pubblicato il 19-5-2020; SASSANI-CAPPONI-PANZAROLA-FARINA,

neutiche sulla funzione e sulla portata della disposizione, ascrivibili, *funditus*, a divergenti (se non antitetici) modi d'intendere l'esecuzione forzata.

Com'era stato agevole preconizzare in sede di prima lettura<sup>(2)</sup>, anche dal punto di vista applicativo la cripticità e la infelice fattura del precetto positivo hanno determinato l'insorgere di una pluralità di questioni – alcune delle quali direttamente incidenti sullo stesso diritto all'azione esecutiva – cui hanno provato a dare risposta gli uffici giudiziari con l'emanazione di “direttive” (di volta in volta chiamate “circolari”, “linee guida”, “protocolli attuativi” *et similia*), ovvero indicazioni operative dirette agli ausiliari dei giudici e (più in generale) a tutti i soggetti a vario titolo coinvolti nelle procedure espropriative immobiliari, allo scopo di garantire, nell'ambito territoriale di riferimento, l'uniformità applicativa della regola.

Ne è scaturito, per la difformità delle soluzioni propugnate dai vari Tribunali su tanti aspetti pratici, un quadro frastagliato e disarticolato di applicazione della norma, tale da alimentare (ed anzi accrescere) le incertezze sulla tutelabilità delle situazioni giuridiche coinvolte e da ridurre in *subiecta materia* a velleitario obiettivo quella “unità del diritto oggettivo nazionale” cui pure il nostro ordinamento fermamente ambisce<sup>(3)</sup>.

Nelle pagine che seguono, attraverso la tracciatura del perimetro e delle modalità operative, si ricercherà una collocazione quanto più possibile armonica della norma all'interno del sistema delle esecuzioni forzate, assumendo come canone di orientamento i principi e i valori fondanti il processo esecutivo, come oramai con chiarezza delineati dal giudice della nomofilachia, nella fondamentale consapevolezza che anche in tale settore della giurisdizione l'indagine euristica non possa ispirarsi alla preconcepita e aprioristica salvaguardia delle garanzie di una delle parti ma debba ineludibilmente realizzare un bilanciato temperamento delle posizioni di tutti i soggetti interessati dai procedimenti di coattiva realizzazione dei diritti.

*Sulla sospensione delle espropriazioni immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore*, [www.judicium.it](http://www.judicium.it), pubblicato il 20-5-2020; MENGALI, *Brevi riflessioni in tema di sospensione dei termini nei processi esecutivi all'interno della disciplina speciale dettata per l'emergenza Covid-19*, [www.judicium.it](http://www.judicium.it), pubblicato il 25-6-2020; CRIVELLI, *Legislazione emergenziale e processo esecutivo*, in questa *Rivista*, 2020, 530 ss.; MUSI, *Covid e sospensione procedure esecutive prima casa*, in *La Magistratura*, 2020, 2, in corso di pubblicazione, letto per gentile concessione dell'Autore; si vedano inoltre, *si vis*, LEUZZI-ROSSI, *Procedure esecutive e prima casa nel diritto emergenziale anti-Covid*, [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it), pubblicato il 30-4-2020 e FANTICINI-SAJJA, *La sospensione dell'espropriazione forzata della prima casa*, *GI*, 2020, in corso di pubblicazione.

<sup>(2)</sup> Il riferimento è a LEUZZI-ROSSI, *op. cit.*, 2.

<sup>(3)</sup> Basti, al riguardo, il richiamo al disposto dell'art. 65 dell'Ordinamento giudiziario.

## 2. *La ratio della norma e il suo inquadramento sistematico*

La struttura della disposizione in esame presenta un elemento di assoluta singolarità: la *ratio legis*, usualmente confinata nei lavori preparatori o in altri atti preliminari tipizzanti l'*iter* di formazione della norma, costituisce qui parte integrante del precetto positivo, il quale nell'*incipit* esplicita lo scopo perseguito dal legislatore nel «fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19».

Dal punto di vista dell'interprete, la espressa indicazione della *intentio* in tali termini manifestata, lungi dall'agevolare il compito ermeneutico, si rivela, a ben vedere, per un verso equivoca e, per altro verso, foriera di possibili ambiguità sulla portata della prevista sospensione.

La ragione dell'equivocità indotta dalla inusuale tecnica normativa seguita risiede nell'indeterminatezza della locuzione «effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19»: essa si attaglia a ricomprendere un catalogo ampio e variegato di riverberi pregiudizievoli tutti connessi o comunque riconducibili alla pandemia, distinti e differenti (anche radicalmente) per tipologia e natura (patrimoniale e non patrimoniale) delle conseguenze deteriori nonché per le situazioni giuridiche soggettive (individuali o collettive) da tutelare.

È però ragionevolmente da escludere che l'obiettivo avuto di mira dal legislatore sia il rischio sanitario, ovvero il contenimento della diffusione del contagio epidemiologico: e ciò vuoi per la presenza (anche nel medesimo *corpus* normativo) di prescrizioni ben più pertinenti aventi ad oggetto misure di prevenzione e protezione, individuale e collettiva, dai fattori di infezione, vuoi perché il mero svolgimento delle procedure espropriative, per tante attività articolato senza alcuna forma di contatto sociale (si pensi al deposito in via telematica di tutti gli atti del processo ed alla possibile celebrazione delle udienze con le modalità della trattazione scritta o del collegamento da remoto), non appare configurabile, in linea generale, come un probabile veicolo di trasmissione del virus.

Escluse ragioni di tutela e salvaguardia della salute collettiva, appare dunque plausibile assegnare alla espressione adoperata un significato propriamente ed esclusivamente socio-economico: attutire le drammatiche ripercussioni della generale crisi del sistema produttivo provocata dalla pandemia (ed indotta dalle restrizioni alle attività economiche rese necessarie dalla primaria esigenza di limitare la contaminazione epidemiologica) con riguardo ai soggetti maggiormente deboli, afflitti da una condizione di insolvenza tale da essere esposti all'azione esecutiva.

In questa prospettiva, la temporanea paralisi delle esecuzioni immobiliari sulla “prima casa” (precisamente, sino al 30-10-2020, ovvero sei mesi

dalla data di entrata in vigore della legge di conversione) mira ad offrire una “boccata di ossigeno” ai debitori, ai quali viene concesso *ex lege* un lasso temporale per evitare (attraverso soluzioni concordate con il ceto creditorio, rinegoziazione in senso più favorevole di mutui, reperimento di risorse per accedere alla conversione del pignoramento ed altro) la perdita del bene patrimoniale tradizionalmente concepito come più prezioso: la casa di abitazione.

Più specificamente, la minaccia che l'art. 54-ter, d.l. 17-3-2020, n. 18 intende sventare va ravvisata, a nostro avviso, nella potenziale diminuzione del patrimonio del debitore esecutato legata alla fuoriuscita da esso (quale naturale conseguenza del progredire della procedura espropriativa, segnatamente della liquidazione del compendio pignorato) della titolarità del diritto staggito sull'immobile di abitazione<sup>(4)</sup>, e non già (e non solo) nel possibile venir meno della situazione (meramente fattuale) di materiale godimento del cespite immobiliare.

Non sembra infatti potersi convenire con la tesi – pur autorevolmente sostenuta<sup>(5)</sup> – secondo cui lo scopo della norma è far fronte all'emergenza abitativa, cioè a dire evitare la liberazione del bene pignorato a norma dell'art. 560 c.p.c., impedendo che le abitazioni – rifugi individuali e collettivi nella lotta alla diffusione del coronavirus – siano rilasciate dai loro occupanti alla ricerca di una nuova sistemazione.

Si tratta di opinione che, a ben vedere, svislisce il senso dell'intervento legislativo, riducendolo a mera duplicazione di altre (già esistenti) disposizioni portanti i medesimi effetti.

Ed invero, occorre rammentare come la preservazione del godimento dell'immobile in fatto adibito ad abitazione sia garantita al debitore dalla previsione – a valenza generale e non ad efficacia temporalmente limitata – dell'art. 560 del codice di rito, il quale, nella riformulazione successiva alle modifiche operate dalla l. 11-2-2019, n. 12 (e ribadita dalla l. 28-2-2020, n. 8), stabilisce, come regola, la liberazione del cespite staggito in un momento successivo all'emanazione del decreto di trasferimento e, dunque, quando l'oggetto della espropriazione non è più l'abitazione, sicché appare difficilmente congruente ravvisare nell'art. 54-ter l'intento, giustificato da

---

<sup>(4)</sup> Nello stesso ordine di idee, MUSI, *op. loc. cit.*: «si intende, dunque, calmierare (o, soltanto, differire nel tempo) le conseguenze della situazione economico-sociale ingenerata dal Covid con particolare riferimento a quei soggetti, i debitori esecutati (“per pignoramento immobiliare *ex art. 555 c.p.c.*”) che, all'esito dello sviluppo fisiologico del processo esecutivo, si vedrebbero privati della propria abitazione».

<sup>(5)</sup> Da SOLDI, *op. loc. cit.*

ragioni contingenti ed eccezionali, di impedire, per un semestre, un rilascio comunque procrastinato in virtù della ordinaria norma codicistica.

Ancora, rispetto al fine di sterilizzare la situazione abitativa del debitore risulta, in tutta evidenza, decisamente eccentrica ed esulante la paralisi imposta alle procedure di espropriazione forzata (peraltro – ma solo in apparenza – nella sua interezza), in quanto di certo più consentaneo al predetto scopo sarebbe stata una modesta correzione dell'art. 103, 6° co., del medesimo d.l. n. 18 del 2020, estendendo la temporanea inibitoria<sup>(6)</sup> dell'esecuzione di provvedimenti di rilascio di immobile anche all'attuazione degli ordini di liberazione<sup>(7)</sup>.

In definitiva: oggetto della tutela non è assicurare per sei mesi un "tetto" al debitore ma salvaguardare la consistenza del suo patrimonio o, per meglio dire, di quella porzione di esso costituita dalla titolarità del diritto reale sull'immobile adibito ad abitazione, secondo un'opzione discrezionale del legislatore, peraltro del tutto coerente con il regime differenziato (*rectius*, privilegiato) già positivamente riconosciuto alla casa di abitazione<sup>(8)</sup>.

Come si accennava sopra, la esplicitazione della *ratio legis* nel testo positivo presenta un ulteriore elemento di criticità: essa potrebbe infatti indurre a scriminare nel complesso dell'espropriazione forzata le attività processuali attinte dalla sospensione in forza di un criterio teleologico, qualificando (o meglio, limitando) gli atti inibiti a quelli il cui compimento potrebbe, immediatamente e direttamente, attentare alla integrità del patrimonio del debitore ed escludendo così dalla quiescenza (ovvero dalla paralisi del corso dei termini normalmente stabiliti per la loro effettuazione) gli atti che una tale conseguenza non producono (si pensi, ad esempio, alla proposizione di una istanza di conversione ad opera del debitore).

---

<sup>(6)</sup> Prevista sino al 30-6-2020 nel testo originario dell'art. 103, 6° co., d.l. n. 18, poi differita al 1-9-2020 dalla legge di conversione del decreto ed infine ulteriormente prorogata al 31-12-2020 dall'art. 17-*bis*, l. 17-7-2020, n. 77, articolo significativamente rubricato "Proroga della sospensione dell'esecuzione degli sfratti di immobili ad uso abitativo e non abitativo".

<sup>(7)</sup> Come condivisibilmente ritenuto dai primi provvedimenti della giurisprudenza di merito sul tema, l'art. 103, 6° co., d.l. n. 18 del 2020 non trova applicazione per l'attuazione degli ordini di liberazione: così T. Reggio Calabria, ord. 15-5-2020, [www.inexecutivis.it](http://www.inexecutivis.it).

<sup>(8)</sup> Oltre alla già menzionata previsione dell'art. 560 c.p.c., si pensi alla impignorabilità dell'unico immobile di proprietà del debitore adibito ad uso abitativo sancita nel contesto della riscossione forzata a mezzo ruolo promossa dall'agente della riscossione dall'art. 76, 1° co., lett. a, d.p.r. 29-9-1973, n. 602 (come modificato dall'art. 52, 1° co., lett. g, d.l. 21-6-2013, n. 69, conv. con modificazioni dalla l. 9-8-2013, n. 98).

Si tratta di una suggestione da cui occorre rifuggere, siccome in contrasto con il primo e basilare criterio di ermeneutica normativa fissato dall'art. 12 delle preleggi, quello del «senso fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di esse».

Invero, il dettato dell'articolo in questione, nella parte in cui, senza operare distinzioni, stabilisce che «è sospesa [...] ogni procedura esecutiva», intende univocamente riferirsi al procedimento espropriativo immobiliare nella sua radicalità e completezza, così approntando, per lo specifico oggetto dell'azione esecutiva (l'abitazione principale), un regime peculiare e specifico rispetto alla generalità delle esecuzioni forzate, interessate (dallo stesso d.l. n. 18 del 2020) dalla mera sospensione dei termini per il compimento degli atti processuali.

In buona sostanza, con l'art. 54-ter si reitera una modalità ed una tecnica già più volte sperimentata (ed anzi, usualmente fatta propria) negli ultimi anni dal legislatore in contesti emergenziali, sovente correlati al verificarsi di eventi sismatici in determinate zone della nazione<sup>(9)</sup>.

La particolarità, nel nostro caso, è senza dubbio rappresentata dalla selezione delle procedure *ex lege* paralizzate in base all'oggetto dell'azione esecutiva: il compito (non agevole) dell'esegeta è di rinvenire per la disposizione di matrice emergenziale una collocazione che sia in consonanza con la fisiologia del processo esecutivo, conferendo alla sospensione *ex art. 54-ter* uno spazio di operatività compatibile con gli interessi (privatistici e pubblicistici) sottesi all'esecuzione forzata, tutelati da norme di rango primario (art. 24 Cost.) ed anche sovranazionale (art. 1 Prot. Add. 1 della C.E.D.U.), scongiurando, al contempo, soluzioni operative conducenti a risultati ultronei rispetto agli scopi perseguiti, se non addirittura deteriori per il soggetto che si mira a proteggere<sup>(10)</sup>.

<sup>(9)</sup> Il riferimento più recente è all'art. 49, d.l. 17-10-2016, n. 189, convertito dalla l. 15-12-2016, n. 229, recante la radicale sospensione dei «processi civili e amministrativi e quelli di competenza di ogni altra giurisdizione speciale pendenti alla data del 24 agosto 2016 presso gli uffici giudiziari» aventi sede nei Comuni colpiti dal terremoto del 2016 in Umbria; contenuto in tutto identico hanno le disposizioni dettate dall'art. 6, d.l. 6-6-2012, n. 74, convertito dalla l. 1-8-2012, n. 122 (avente ad oggetto «Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, il 20 e il 29 maggio 2012») e dall'art. 5, d.l. 28-4-2009, n. 39, convertito dalla l. 24-6-2009, n. 77 (avente ad oggetto «Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici nella regione Abruzzo nel mese di aprile 2009 e ulteriori interventi urgenti di protezione civile»).

<sup>(10)</sup> Come acutamente osserva MUSI, *op. loc. cit.*, «la *ratio* ispiratrice della norma ... rischia però di trasformarsi anche nel suo limite, laddove non si individui un percorso interpretativo lineare idoneo a fornire soluzioni operative pratiche che consentano di scon-

### **3. I presupposti di operatività della sospensione: la nozione di abitazione principale**

L'approssimazione concettuale che caratterizza l'art. 54-ter, d.l. 17-3-2020, n. 18 emerge, *ictu oculi*, già dal costrutto letterale della disposizione, nel raffronto tra la rubrica (in cui si fa menzione della «prima casa») e il testo dell'unico comma di cui è composto l'articolo (in cui si evoca invece la diversa nozione di «abitazione principale del debitore»).

La evidenziata discrasia appare, all'evidenza, come un lascito di alcune iniziative parlamentari di qualche anno fa, non scevre da afflatti populistici, volte ad affermare – nell'ambito delle espropriazioni immobiliari ordinarie – l'impignorabilità della casa di abitazione del debitore: il mancato successo di tali iniziative è palesemente (seppur, non agli occhi dei fautori) dovuto alla lapalissiana considerazione per cui un generale divieto di pignorare tali immobili, ove introdotto, oltre a suscitare non irragionevoli dubbi di costituzionalità, comporterebbe l'ineluttabile rifiuto del sistema bancario di finanziarne il relativo acquisto<sup>(11)</sup>.

Ritornando alla evidenziata confusione concettuale inopinatamente espressa dallo stesso legislatore sul punto, è appena il caso di evidenziare la manifesta diversità delle nozioni di «prima casa» rispetto a quella di «abitazione principale»: la prima definizione involge il profilo dominicale o comunque la titolarità di un diritto reale da cui scaturisce il possesso del bene, mentre la seconda vi aggiunge anche quello della destinazione impressa sul bene da parte del debitore, che appunto elegge “quel” determinato immobile come propria (e sola) abitazione principale. Il che, già descrittivamente, fa emergere come non basti, ai fini euristici che ci si prefigge di risolvere, una mera indagine fondata sulle sole risultanze dei RR.II., ovvero sul regime fiscale impositivo del titolo di provenienza in favore dell'esecutato.

---

giurare il realizzarsi di risultati ultronei rispetto alle finalità della norma ed addirittura deteriori per lo stesso soggetto che si intendeva tutelare».

<sup>(11)</sup> Se, infatti, la scelta dettata dal vigente art. 76, d.p.r. 29-9-1973, n. 602 – che fa divieto all'agente della riscossione di aggredire esecutivamente l'unico immobile di proprietà del debitore erariale non avente caratteristiche di lusso e presso il quale abbia la residenza anagrafica, ovvero (ove titolare di più cespiti) quando il credito complessivo non superi euro centoventimila – è frutto di una valutazione politica (nella sostanza, lo Stato, per il recupero di propri crediti, opta per un approccio esecutivo non aggressivo, quanto agli immobili in cui il contribuente-debitore vive, a fini di calmieramento sociale), una improvvida analoga soluzione estesa *tout court* alle procedure esecutive immobiliari finirebbe col rendere non finanziabile l'acquisto, perché nessun imprenditore bancario correrebbe il rischio di non poter escutere il mutuatario, benché titolare di ipoteca di primo grado.

È noto, in ogni caso, come l'indicazione contenuta nella rubrica, in caso di distonia con il testo della norma, non vincoli l'interprete: si può quindi opportunamente focalizzare la prima questione da dirimere – da cui deriva la tracciatura della più rilevante delimitazione dell'ambito di operatività della norma – nella individuazione della corretta definizione, non ulteriormente precisata nel testo dell'art. 54-ter, di «abitazione principale del debitore».

E qui, tuttavia, l'opera dell'esegeta deve necessariamente atteggiarsi a somiglianza di quella di un "rabbdomante", impegnato nella ricerca di un sicuro appiglio in altri plessi normativi, onde rinvenire un significato normativo sufficientemente univoco, posto a presidio e giustificazione di una misura certamente eccezionale come quella in commento.

In questo compito, a dispetto del richiamo alla «prima casa» contenuto nella rubrica, si profila scarsamente utile il richiamo all'art. 76, 1° co., lett. a, d.p.r. 29-9-1973, n. 602 [come modificato dall'art. 52, 1° co., lett. g, d.l. 21-6-2013, n. 69, conv. con modificazioni dalla l. 9-8-2013, n. 98], che disciplina l'espropriazione di beni immobili nel contesto – per certi versi contiguo – della c.d. "esecuzione esattoriale".

Detta norma – con il sancire il divieto per l'agente della riscossione di procedere *in executivis* sull'unico immobile di proprietà del debitore, «con esclusione delle abitazioni di lusso», adibito ad uso abitativo e nel quale il debitore abbia la residenza anagrafica – si occupa infatti di definire, attraverso il richiamo alle categorie catastali di classificazione, gli immobili esonerati dall'espropriazione, senza però minimamente individuare le connotazioni che rendono "*principale*" l'abitazione dell'esecutato.

Nessun significativo ausilio offre poi l'art. 41-bis, d.l. 26-10-2019, n. 124, convertito dalla l. 19-12-2019, n. 157, in tema di rinegoziazione dei mutui: anche in questo caso, la norma – tesa, con evidente finalità esdebitatoria, a soccorrere il contribuente in difficoltà che abbia stipulato un finanziamento per l'acquisto della "*prima casa*" – non reca alcuna puntuale nozione.

Le ora evidenziate argomentazioni hanno indotto la dottrina, in maniera pressoché univoca, ad attingere, ai fini che interessano, alla definizione di «abitazione principale» offerta dalla normativa fiscale, con esclusione delle disposizioni inerente all'applicazione agevolata dell'imposta di registro o dell'IVA sugli acquisti immobiliari (appunto perché, nella specie, non si tratta di «prima casa»).

Viene innanzitutto in rilievo l'art. 10, co. 3-bis, t.u. delle imposte sui redditi (d.p.r. 22-12-1986, n. 917), in tema di «oneri deducibili», in cui l'abitazione principale viene individuata in «quella nella quale la persona

fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente», precisando essere 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».

Detta nozione è ripresa, nello stesso T.U.I.R., dal successivo art. 15, 1° co., lett. *b*, in materia di «detrazioni per oneri», e fatta coincidere con il concetto di «dimora abituale»: anche in questa norma, infatti, si legge che «per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente», senza tener conto «delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro» nonché – similmente a quanto prescritto dall'art. 10 – delle «variazioni dipendenti da ricoveri permanenti in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata».

E in proposito la giurisprudenza di legittimità ha avuto modo di puntualizzare, in relazione all'IRPEF, che, «ai fini della detrazione prevista dall'art. 13-*bis* (attuale 15), comma 1, lett. *b*, del d.P.R. n. 917 del 1986, non è necessario acquistare il diritto di proprietà dell'unità immobiliare da destinare ad abitazione principale, essendo sufficiente anche l'acquisto di un diritto reale, come l'uso, l'abitazione o l'usufrutto idoneo a soddisfare l'esigenza abitativa»<sup>(12)</sup>.

Un ulteriore, valido e convergente, riferimento si rinviene nell'art. 13, d.l. 6-12-2011, n. 201, recante «Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici», convertito con modifiche dalla l. 22-12-2011, n. 214: «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»<sup>(13)</sup>.

Viene, in definitiva, ribadito il concetto di «dimora abituale», già trasfuso – come s'è detto – nel T.U.I.R. e ripreso altresì, in tema di ICI, dall'art. 8, 2° co., d.lg. 30-12-1992, n. 504 (contenente il «Riordino della finanza locale degli enti territoriali»), secondo cui rileva la casa in cui «il contribuente [...] e i suoi familiari dimorano abitualmente», salvo quanto si dirà tra breve.

---

<sup>(12)</sup> Cass. civ., 3-11-2016, n. 22191.

<sup>(13)</sup> La norma precisa altresì che «nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile».

Sull'argomento, in relazione alle agevolazioni previste per le imposte IMU ed ICI, ancora assai di recente la Suprema Corte, pur in linea di principio affermando che «in tema di IMU, l'esenzione prevista per la casa principale dall'art. 13 comma 2 del d.l. n. 201 del 2011 richiede non soltanto che il possessore e il suo nucleo familiare dimorino stabilmente in tale immobile, ma altresì che vi risiedano anagraficamente»<sup>(14)</sup>, ha tuttavia precisato che «in tema di ICI, ai fini del riconoscimento dell'agevolazione prevista dall'art. 8 del d.lgs. n. 504 del 1992 per l'immobile adibito ad abitazione principale, le risultanze anagrafiche rivestono un valore presuntivo circa il luogo di residenza effettiva e possono essere superate da prova contraria, desumibile da qualsiasi fonte di convincimento e suscettibile di apprezzamento riservato alla valutazione del giudice di merito»<sup>(15)</sup>.

Prima di tirare le fila del discorso, è doveroso segnalare (senza peraltro che ciò alteri il quadro sostanziale in via di tracciatura) che il citato art. 13, 2° co., d.l. n. 201 del 2011 è stato abrogato dall'art. 1, 780° co., l. 27-12-2019, n. 160 (legge di bilancio per il 2020); tale *corpus* normativo ha, tra l'altro, ridisegnato l'imposta municipale propria (IMU), fornendo l'attuale definizione di abitazione principale ai fini dell'imposta con l'art. 1, 741° co., lett. *b* (che, invero, ricalca quasi pedissequamente l'abrogato art. 13, 2° co., cit.): è dunque abitazione principale «l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente»<sup>(16)</sup>.

Dagli illustrati spunti offerti dalla normativa fiscale emerge, in maniera univoca, che l'abitazione principale è quella in cui il titolare del diritto immobiliare dimora abitualmente (nel caso, col proprio nucleo familiare) ed in cui di regola risiede: requisito da apprezzarsi con riferimento alla destinazione stabile, effettiva e durevole dell'immobile ad abitazione del debitore: il riferimento immediato è dunque al concetto civilistico di residenza, positivamente individuato (dall'art. 43, 2° co., c.c.) nel luogo in cui il soggetto dimora abitualmente<sup>(17)</sup>.

---

<sup>(14)</sup> Cass. civ., 19-2-2020, n. 4166.

<sup>(15)</sup> Cass. civ., 21-6-2017, n. 15444; Cass. civ., 17-4-2018, n. 9429.

<sup>(16)</sup> La lett. *c* dello stesso 741° co. fornisce poi ulteriori esemplificazioni di abitazione principale, per disciplinare l'esenzione specialmente riguardo a situazioni di dissociazione tra titolarità del diritto reale e fruizione dell'immobile.

<sup>(17)</sup> Il problema della eventuale non coincidenza tra dimora abituale e residenza anagrafica sarà affrontato in appresso, al par. 3.3. Si veda comunque, sull'argomento, MUSI, *op. loc. cit.*, che propugna sul punto un approccio sostanzialistico. Peraltro, deve eviden-

### 3.1. I soggetti beneficiari della sospensione

In forza dell'inequivoca formulazione letterale, la sospensione *ex art. 54-ter*, d.l. 17-3-2020, n. 18, di sicura portata eccezionale (dunque, insuscettibile di interpretazione estensiva o applicazione analogica), mira a salvaguardare la sola posizione soggettiva del debitore esecutato: pertanto, ai fini della sua applicazione, occorre, sotto il profilo soggettivo, verificare se egli abitualmente dimori presso l'immobile pignorato, irrilevante di per sé essendo la situazione abitativa dei suoi familiari, conviventi o meno (sempreché non debitori esecutati).

Ciò chiarito, può dunque agevolmente fornirsi risposta al discusso problema dell'applicabilità dell'art. 54-ter al terzo proprietario assoggettato ad espropriazione ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 602 ss. del codice di rito.

Attesa la *ratio legis* sopra delineata<sup>(18)</sup>, non può che discenderne l'operatività della sospensione (ricorrendone, ovviamente, gli altri presupposti innanzi precisati) in favore del terzo che subisce l'espropriazione condotta *ex art. 602 c.p.c.*: sebbene tale soggetto non possa tecnicamente considerarsi debitore (è noto come si discuta, al riguardo, di una responsabilità senza debito<sup>(19)</sup>), egli è comunque parte del procedimento esecutivo, patendone in proprio gli effetti, ed è espressamente parificato, quanto alle facoltà esercitabili nell'ambito della procedura, al debitore esecutato (art. 604, 1° co., c.p.c.).

All'opposto, non è invece condivisibile la tesi<sup>(20)</sup> secondo cui l'art. 54-ter, in virtù di una sua interpretazione costituzionalmente orientata al principio di eguaglianza sancito dall'art. 3 Cost., sia addirittura invocabile dal terzo occupante senza titolo opponibile alla procedura.

La descritta impostazione risente, a nostro parere, di un marcato errore prospettico: non è l'art. 54-ter ad essere inteso come il fulcro

ziarsi che, in assenza di una specifica previsione nell'art. 54-ter, la nozione di "abitazione principale" ritraibile dal sistema sembra poter prescindere dal cumulo del doppio requisito (dimora abituale/residenza), come invece espressamente richiesto dalla normativa fiscale citata (si veda, a tal proposito, la recentissima – e già citata – Cass. civ., 4166/2020, proprio sull'esenzione IMU), e ciò a vantaggio di una interpretazione tesa a far salva l'effettività della destinazione abitativa, fermo il dovere di ciascuna persona fisica di iscriversi all'anagrafe della popolazione residente presso il comune del luogo ove si trova la propria dimora abituale, *ex art. 2, l. 24-12-1954, n. 1228*.

<sup>(18)</sup> Si rinvia al par. 2.

<sup>(19)</sup> Per tutti, CARNELUTTI, *Lezioni di diritto processuale civile*, Padova, 1986, III, 82 ss.

<sup>(20)</sup> Si veda, al riguardo la "Circolare informativa relativa all'applicazione dell'art. 54-ter del decreto legge n. 18/2020 convertito dalla legge n. 27 del 24-4-2020 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 29 aprile 2020", adottata dal T. Bologna il 2-5-2020.

dell'espropriazione forzata immobiliare, da interpretarsi dunque al lume della disposizione in commento, bensì, al contrario, è quest'ultima (di cui non è mai superfluo rammentare la natura eccezionale e la matrice emergenziale) a dover essere inquadrata sistematicamente, onde cesellarne l'effettiva portata cogente e non consentirne la tracimazione al di fuori dei casi normativamente previsti. Se tale è il canone esegetico di orientamento, riesce evidente come sia fortemente distonico far assurgere al rango dell'opponibilità (quantunque limitata ad un solo semestre) la situazione del terzo occupante addirittura privo di titolo opponibile, per effetto di una (deviata ed oltremodo allargata) lettura di una norma eccezionale dai contorni soggettivi definiti, nei quali il terzo non è affatto contemplato. Non senza aggiungere, da ultimo, come non sia affatto chiaro quale mai possa essere il principio costituzionale in forza del quale le esigenze abitative di un determinato soggetto dovrebbero prevalere – fino ad impedirne temporaneamente il soddisfacimento coattivo – sul diritto di credito di altro soggetto a lui del tutto estraneo, che ha già pignorato un immobile del proprio debitore e rispetto al quale il primo non può che vantare una situazione di mero fatto (ossia, appunto, un'occupazione *sine titulo*).

La portata della norma in discorso, poi, non ne consente l'applicabilità ove la situazione soggettiva del debitore sia soltanto la fonte del titolo del godimento o dell'utilizzo del terzo, e non possa connotare, oggettivamente, la destinazione dell'immobile ad abitazione principale del debitore stesso: restano pertanto esclusi dal beneficio della sospensione *ex art. 54-ter* il terzo conduttore, il coniuge (sempreché non debitore) assegnatario dell'immobile nei giudizi di separazione o divorzio, ed ancora il comodatario, tutti soggetti che, rispetto alla procedura, scontreranno l'ordinario regime di opponibilità/inopponibilità del titolo <sup>(21)</sup>.

Al contrario, ben può rientrare nel perimetro applicativo dell'art. 54-ter la fattispecie, verificabile in sede di espropriazione di beni indivisi *ex artt. 599 ss. c.p.c.*, del comproprietario quotista esecutato che dimori abitualmente nell'immobile staggito, alcun rilievo a tale scopo assumendo i rapporti interni con gli altri comproprietari non debitori.

---

<sup>(21)</sup> Sia consentito, al riguardo, il rinvio a SAIJA, in *La nuova esecuzione forzata*, Bologna, II, 2017, 330 ss., nonché a FANTICINI, *ibidem*, 980 ss.

### 3.2. L'epoca di destinazione dell'immobile ad abitazione principale

Ulteriore, significativo, snodo problematico del precetto in discorso è rappresentato dal momento in cui vada apprezzata la caratteristica della principalità dell'abitazione, ossia quale l'epoca della relativa destinazione rilevante in rapporto alle scansioni della procedura espropriativa.

In tema, il principio della stabilità degli effetti sostanziali del pignoramento depone univocamente per la necessaria anteriorità della adibizione dell'immobile ad abitazione principale del debitore: tale circostanza deve rappresentare un antefatto del processo esecutivo e deve, di necessità, essere ancora sussistente al momento dell'entrata in vigore della l. 24-4-2020, n. 27.

In altri termini, l'insensibilità (*sub specie* di giuridica inefficacia) degli atti di disposizione del bene pignorato nei confronti del creditore procedente e degli altri creditori intervenuti sancita, quale regola generale, dall'art. 2913 c.c. comporta che il bene staggito rimanga "segregato" ai fini del processo, posto che l'effettività della tutela giurisdizionale, in ambito esecutivo, è assicurata soltanto ove il bene venga giuridicamente conservato, al fine della sua vendita forzata, nella consistenza e nella "fotografata" *ab initio* con la notifica del pignoramento.

Per contro, la contraria opinione secondo cui la destinazione stessa possa essere impressa dal debitore anche in epoca successiva al pignoramento (purché prima del 30-4-2020, data di entrata in vigore dell'art. 54-ter, d.l. 17-3-2020, n. 18), quantunque recepita in alcune circolari emesse da numerosi uffici giudiziari<sup>(22)</sup> ed altresì sostenuta in dottrina<sup>(23)</sup>, non pare condivisibile.

Infatti, l'esplicita correlazione operata dalla norma tra il "pignoramento immobiliare" (per quanto improvvidamente preceduto dalla preposizione "per") e la sospensione dell'espropriazione descrive, già sul piano letterale, un sicuro legame tra il momento di avvio dell'esecuzione forzata (in conformità all'art. 491 c.p.c.) e il temporaneo arresto della procedura.

A fronte della cristallizzazione degli effetti sostanziali del pignoramento<sup>(24)</sup>, non sembra plausibile ritenere l'opponibilità di uno spostamento

---

<sup>(22)</sup> Si vedano, ad es., le «Istruzioni e linee guida per custodi e professionisti delegati alle vendite immobiliari – Indicazioni per debitori e aggiudicatari» adottate dal T. Milano in data 11-5-2020, ovvero le «Linee guida in materia di esecuzioni immobiliari: sospensione ex art. 54-ter l. n. 27/2020» emanate in pari data dal Tribunale di Venezia.

<sup>(23)</sup> CRIVELLI, *op. cit.*, 546.

<sup>(24)</sup> Principalmente, del c.d. "effetto prenotativo", che rende inopponibili ai creditori

della dimora abituale del debitore presso l'immobile in epoca successiva al pignoramento stesso: la così operata destinazione a principalità di abitazione dell'immobile staggito, in quanto incidente (seppur per un solo semestre) sulla liquidabilità del bene, finisce con l'atteggiarsi alla stregua di vero e proprio atto dispositivo, come tale inefficace nei confronti dei creditori, al pari di qualunque atto che comporti vincoli di natura sostanziale o (come nel caso) processuale.

È dunque necessario, in sintesi, che la destinazione ad abitazione principale del cespite aggredito *in executivis* preesista, in concreto, alla notifica dell'atto di pignoramento.

Specularmente, è necessario che detta destinazione perduri fino all'entrata in vigore dell'art. 54-ter: un eventuale spostamento dell'abitazione principale, intervenuto nelle more tra la notifica del pignoramento e il 30-4-2020, escluderebbe già in radice la necessità della sospensione, per difetto della situazione giuridica *ex lege* meritevole di tutelare.

È stato anche correttamente osservato<sup>(25)</sup> che qualora la destinazione ad abitazione principale venga meno nel semestre in discorso, non sussiste alcuna ragione impeditiva al procedere in via ordinaria: in tal caso, la cessazione della sospensione opera in via anticipata.

### **3.3. L'accertamento dei presupposti nell'ambito della procedura esecutiva**

Richiamando quanto già osservato sul concetto di "abitazione principale" e sulla eventuale non coincidenza tra dimora abituale e residenza anagrafica, va qui anticipato<sup>(26)</sup> che il riscontro sulla sussistenza degli illustrati presupposti applicativi della sospensione *ex art. 54-ter*, d.l. 17-3-2020, n. 18 sia devoluto al giudice dell'esecuzione, chiamato ad operare una sorta di accertamento *in facto*, ossia verificare se effettivamente la procedura insista o meno (nonché, nel caso affermativo, in tutto o in parte) sull'abitazione principale del debitore.

È tuttavia nozione di basilare conoscenza che il giudice dell'esecuzione non emette sentenze o comunque pronunce di accertamento in senso proprio: egli attinge al corredo probatorio offerto dalle parti al solo fine di emettere i provvedimenti ordinatori del procedimento (di regola, ordi-

---

le vicende traslative del bene in epoca successiva al pignoramento, quand'anche avvenute *mortis causa*: è per tale ragione, a mero titolo di esempio, che il decreto di trasferimento deve essere trascritto contro il debitore esecutato deceduto, e non contro gli eredi.

<sup>(25)</sup> SOLDI, *op. loc. cit.*

<sup>(26)</sup> V., *amplius*, il paragrafo seguente.

nanze, giusta il principio generale *ex* art. 487 c.p.c.), e quindi in senso funzionale alla sua direzione verso le finalità proprie di ogni fase di cui esso è composto (27).

Al giudice dell'esecuzione, dunque, non sono istituzionalmente devoluti poteri di cognizione *lato sensu* intesi, conferitigli invece nella prospettiva, molto ristretta, degli accertamenti prodromici alla direzione del processo, lui unicamente spettante *ex* art. 484 c.p.c., e alla sua regolare progressione: a tal fine egli si avvale soltanto di prove tipiche e certamente precostituite (28).

È quindi evidente che, ai fini che interessano, la prova immediata della principalità dell'abitazione – nella prospettiva del debitore esecutato che aspiri ad ottenere la sospensione *ex* art. 54-ter – è costituita dal certificato di residenza anagrafica, documento da cui genera, per consolidato orientamento, una presunzione (a valenza *iuris tantum*) di corrispondenza con la dimora abituale.

Del pari, però, il giudice dell'esecuzione può senz'altro tenere in considerazione altri elementi emergenti dagli atti presenti nel fascicolo d'ufficio (si pensi, ad esempio, alla relazione di notifica del pignoramento, all'elaborato peritale estimativo già depositata oppure ancora a relazioni periodiche predisposte dal custode giudiziario o dal professionista delegato (29)) da cui si evinca chiaramente la situazione fattuale cui la legge ricollega l'effetto sospensivo, senza tuttavia ignorare che, come anticipato, le risultanze anagrafiche ammettono la prova contraria (30): strumenti asseverativi documentali, quindi, apprezzabili però dal giudice dell'esecuzio-

---

(27) Sia sufficiente, sul tema, il richiamo alla fondamentale Cass. civ., S.U., 27-10-1995, n. 11178. Costituiscono precipua eccezione alla limitazione funzionale descritta nel testo le opposizioni esecutive (disciplinate dagli artt. 615 ss. c.p.c.), che innestano nella procedura esecutiva una c.d. parentesi di cognizione: in tal caso, il procedimento (a struttura necessariamente bifasica: *ex plurimis*, Cass. civ., 11-10-2018, n. 25170) viene definito con sentenza, ed è un ordinario processo di cognizione, con ogni conseguenza che ne deriva sia quanto ai principi sottesi (*in primis*, quello dispositivo), sia quanto ai poteri ai poteri del giudice, sia infine quanto alle facoltà delle parti.

(28) Valga, per tutti, l'esempio dell'accertamento sulla titolarità del diritto pignorato, demandato in via esclusiva dall'art. 567 c.p.c. alla documentazione che emerge dai RR.II., purché tempestivamente prodotta dal creditore procedente, senza alcuna possibilità di ricavare ulteriori elementi *aliunde*.

(29) Atti ai quali è solitamente allegato il certificato di residenza del debitore esecutato, di prassi normalmente acquisito dagli ausiliari del giudice. Si rammenta inoltre che, ai sensi dell'art. 173-bis, 1° co., n. 3), disp. att. c.p.c., l'esperto stimatore deve indicare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in forza del quale ciò avviene.

(30) Si veda, da ultimo, Cass. civ., 20-9-2019, n. 23521.

ne, nei limiti in cui si tratti di prove sostanzialmente liquide, in caso contrario dovendo egli impegnarsi in un'attività di cognizione esulante dalle sue istituzionali funzioni.

Del tutto diversa è, invece, l'ipotesi in cui – una volta che il giudice dell'esecuzione abbia adottato il provvedimento ricognitivo della sussistenza/insussistenza dei presupposti di cui all'art. 54-ter – la parte che si assume lesa decida di proporre l'opposizione formale *ex art.* 617 c.p.c. avverso il provvedimento stesso. In questo caso, infatti, si apre una parentesi cognitiva che si innesta nel procedimento esecutivo: adottati i provvedimenti di cui all'art. 618 c.p.c., nel successivo giudizio di merito<sup>(31)</sup> (che peraltro deve essere assegnato a magistrato diverso dal giudice dell'esecuzione che ha conosciuto della sospensione, *ex art.* 186-bis disp. att. c.p.c.) le parti ben possono avvalersi degli ordinari mezzi di prova (compresi quelli relativi alle prove costituenti), sicché nessun limite può configurarsi in proposito, trattandosi di un giudizio a cognizione piena ed esauriente.

Facendo governo di tutto quanto precede, ai fini di quanto previsto dall'art. 54-ter in esame, si può finalmente fornire la definizione di «abitazione principale del debitore» nei seguenti termini: costituisce abitazione principale del debitore esecutato l'immobile ad uso abitativo del quale egli abbia la titolarità del diritto dominicale (o di altro diritto reale di godimento), ed in cui egli dimori abitualmente e risieda anagraficamente (fatta salva la possibilità di dimostrare l'abitualità della dimora, ove non coincidente con la residenza anagrafica) tanto al momento della trascrizione del pignoramento quanto all'epoca dell'entrata in vigore della citata norma (30-4-2020).

#### **4. L'ambito applicativo della sospensione**

Per delimitare il perimetro operativo della sospensione *ex art.* 54-ter, d.l. 17-3-2020, n. 18, l'impiego del criterio letterale si rivela palesemente insoddisfacente.

Invero, in base al tenore di detta norma – che, testualmente, vorrebbe «sospesa, per la durata di sei mesi ... ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare di cui all'art. 555» –, atteso il significato comunemente attribuito alla preposizione “per” come espressione di una relazione di teleologica funzionalità (e, quindi, da intendersi come “volta al”), si dovrebbe individuare una procedura, inquadrabile tra le esecuzioni, prodromica e finalizzata al pignoramento immobiliare.

---

<sup>(31)</sup> Per la cui trattazione deve essere designato magistrato diverso dal giudice dell'esecuzione che ha conosciuto della sospensione, a mente dell'art. 186-bis disp. att. c.p.c.

Una lettura del genere condurrebbe all'aberrante risultato di privare la disposizione di qualsivoglia possibilità di applicazione, poiché totalmente priva di oggetto: prima del pignoramento non vi è alcuna procedura esecutiva, essendo cognizione elementare che l'avvio dell'espropriazione forzata coincide col pignoramento, suo atto iniziale (come, *ex plurimis*, evincibile dall'inequivoca affermazione dell'art. 491 c.p.c.).

Onde scongiurare il rischio di dover considerare l'interpolazione legislativa come improduttiva di effetti, si impone dunque il ricorso ai canoni ermeneutici logici, teleologici e sistematici.

In questo ordine di idee, oltre a quanto si esporrà in prosieguo, è sin d'ora fondamentale rilevare come la locuzione «per il pignoramento immobiliare» non possa che essere letta come «derivante dal pignoramento immobiliare», unico modo idoneo ad attribuire ad essa un senso compiuto, ovvero come riferimento (a dire il vero, superfluo) alla naturale ed indefettibile genesi della espropriazione forzata nell'atto di pignoramento.

Il richiamo poi all'art. 555 c.p.c. può ragionevolmente spiegarsi nella volontà del legislatore di escludere dal fuoco della norma le procedure di esecuzione per rilascio aventi ad oggetto l'abitazione principale (alle quali – elidendo il citato riferimento – la sospensione sarebbe stata astrattamente applicabile, sebbene la sospensione dei rilasci sia già disciplinata dall'art. 103, 6° co., dello stesso d.l. n. 18 del 2020).

#### **4.1. Impignorabilità della prima casa?**

Circoscritto l'ambito della disposizione alle sole espropriazioni immobiliari, il testuale riferimento, in essa contenuto, alla «procedura esecutiva» impone di ritenere che, ai fini della operatività della sospensione, il procedimento espropriativo, alla data di entrata in vigore dell'art. 54-ter, d.l. 17-3-2020, n. 18, abbia già avuto inizio con la notifica al debitore esecutato dell'atto di pignoramento.

La precisazione è d'uopo perché non sono mancate alcune prese di posizione, assecondate da una superficiale lettura della norma da parte dei mass-media, volte a conferire alla norma di nuovo conio un'estensione ancora più ampia (e dirompente), tale da includere, nell'arco temporale di sua vigenza (cioè nel periodo compreso tra il 30 aprile ed il 30-10-2020), un vero e proprio divieto di sottoporre a pignoramento beni immobili qualificabili come “prima casa” <sup>(32)</sup>.

---

<sup>(32)</sup> Alcuni Uffici N.E.P. hanno diramato disposizioni operative (semplicemente affiggendo cartelli informativi) con le quali si è sancita la “irricevibilità” di richieste di notifica di atti di pignoramento immobiliare aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore,

Per contro, l'opinione assolutamente maggioritaria della dottrina (confortata dalle direttive degli uffici giudiziari) è concorde nel ritenere che l'art. 54-ter postuli un processo esecutivo già pendente, non giustificando l'utilizzo (come sopra chiarito, anche semanticamente del tutto improprio) della preposizione “*per*” una lettura che obliteri l'esplicito riferimento alla “procedura esecutiva”. Già sul piano letterale, dunque, nulla autorizza a sostenere che la nuova norma comporti il divieto di agire *in executivis* sull'abitazione principale del debitore.

D'altro canto, la volontà di impedire il pignoramento delle “prime case” (necessariamente in via temporanea<sup>(33)</sup>) avrebbe necessariamente richiesto un (chiaro ed inequivoco) impiego di paradigmi di divieti già noti all'ordinamento, come quello che si rinviene nell'art. 51 l.fall. («... nessuna azione individuale esecutiva ... può essere iniziata o proseguita ...») oppure, in via alternativa, una previsione limitativa ricalcata sulla falsariga del vigente (e sopra citato) art. 76, d.P.R. n. 602 del 1973, relativo alla riscossione esattoriale per il recupero delle imposte dirette in rapporto alla casa di abitazione principale del debitore.

Dal punto di vista sistematico, poi, la soluzione contraria alla piena pignorabilità dell'abitazione principale del debitore anche nel periodo compreso tra il 30-4- e il 30-10-2020 determinerebbe effetti paradossali e palesemente iniqui: fermata la praticabilità dell'aggressione esecutiva (anche soltanto della mera apposizione del vincolo del pignoramento), l'assenza di qualsiasi divieto non impedirebbe al debitore il compimento di atti di disposizione, per rimediare ai quali il creditore non garantito da

---

mentre altri hanno preteso dal creditore richiedente una contestuale «autocertificazione ai sensi del d.P.R. n. 445/2000» (*sic*) dalla quale risulti che il bene pignorando non rientra in detta categoria (si veda, ad esempio, la nota del dirigente dell'U.N.E.P. presso il Tribunale di Ivrea); in alcuni sporadici casi, la pretesa impignorabilità delle “prime case” è stata affermata dalle circolari emesse dagli uffici giudiziari. In tutta evidenza, la richiesta di tali uffici N.E.P. è illegittima – perché aggiunge alla richiesta di un atto di pignoramento un requisito non richiesto dalla legge - e priva di logico e razionale fondamento, posto che il creditore – chiamato ad autocertificare circostanze estranee alla sua sfera di conoscenza – potrebbe legittimamente ignorare la situazione di occupazione dell'immobile o anche escludere la qualificazione del bene come abitazione principale in base a una lettura difforme da quella del giudice dell'esecuzione, al quale spetta, in via esclusiva, l'esegesi della disposizione.

<sup>(33)</sup> Una preclusione senza limiti di tempo – oltre che impraticabile sul piano economico – sarebbe presumibilmente affetta da illegittimità costituzionale, perché riverserebbe sul ceto creditorio “privato” le esigenze abitative del debitore, le quali, seppure oggetto di tutela costituzionale *ex art.* 47, 2° co., Cost., devono essere contemplate coi diritti di credito e di agire in giudizio (anche *in executivis*), tutelati dagli artt. 47, 1° co., e 24 Cost. e dall'art. 1 Prot. Addiz. n. 1 CEDU.

iscrizione ipotecaria dovrebbe esperire l'azione revocatoria *ex art.* 2901 c.c., con tempi, costi e oneri probatori assai rilevanti.

Respinta questa lettura, importante un ingiustificato sacrificio delle ragioni creditorie, risulta preferibile un'interpretazione equilibrata della norma che, da un lato, consenta al creditore di assicurarsi gli effetti sostanziali del pignoramento *ex artt.* 2913 ss. c.c. (che destinano il bene alla liquidazione e neutralizzano l'incidenza degli atti di disposizione giuridica pregiudizievoli) in vista della ordinaria ripresa del procedimento e, dall'altro, impedisca (temporaneamente) l'ulteriore decorso della procedura in ossequio alla disposizione emergenziale.

Può in definitiva concludersi nel senso che l'art. 54-ter non statuisca alcun divieto di pignorare l'abitazione principale del debitore e che l'effetto sospensivo della menzionata norma operi dopo il perfezionamento dell'atto iniziale dell'espropriazione forzata.

Anticipando qui alcune considerazioni relative alla sospensione dei termini correlati alla sospensione *ex lege* <sup>(34)</sup>, occorre qui interrogarsi sul momento in cui l'art. 54-ter spieghi il suo effetto, cioè a dire individuare quali, tra gli adempimenti iniziali dell'espropriazione forzata, il creditore è tenuto ad espletare (o ad evitare di compiere).

Affinché possa riscontrarsi un pignoramento immobiliare è indispensabile che alla notifica del cosiddetto "libello" *ex art.* 555 c.p.c. faccia seguito la trascrizione nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 557 c.p.c.; difatti, secondo un recente, eppure già consolidato, insegnamento del giudice di legittimità <sup>(35)</sup> il pignoramento immobiliare è fattispecie a formazione progressiva che si perfeziona appunto con l'adempimento delle formalità pubblicitarie.

Una volta pignorata l'abitazione principale del debitore, perciò, l'espropriazione deve intendersi automaticamente "ibernata" *ex lege*, senza che sia necessaria l'adozione di un provvedimento giudiziale di sospensio-

---

<sup>(34)</sup> Sui quali cfr. *amplius*, al par. 6.2.

<sup>(35)</sup> Si veda, al riguardo, con chiarezza Cass. civ., 20-4-2015, n. 7998: «Il pignoramento, pur componendosi di due momenti processuali, cui corrispondono i due diversi adempimenti della notifica dell'atto al debitore esecutato e della sua trascrizione nei registri immobiliari, è strutturato come fattispecie a formazione progressiva, nella quale, mentre la notificazione dell'ingiunzione al debitore segna l'inizio del processo esecutivo (e produce, tra gli altri effetti, quello dell'indisponibilità del bene pignorato), la trascrizione ha la funzione di completare il pignoramento, non solo consentendo la produzione dei suoi effetti sostanziali nei confronti dei terzi e di pubblicità notizia nei confronti dei creditori concorrenti, ma ponendosi anche come presupposto indispensabile perché il giudice dia seguito all'istanza di vendita del bene»; in senso conforme, Cass. civ., 12-5-2015, n. 9572; Cass. civ., 8-3-2017, n. 5780.

ne a valenza costitutiva; ne consegue che (con le precisazioni più ampiamente illustrate al par. 6.) nessun atto della procedura può essere compiuto (*ex art. 626 c.p.c.*) e che, comunque, i termini per la prosecuzione del processo sono differiti alla scadenza del semestre previsto dall'*art. 54-ter*, sicché anche gli adempimenti volti all'iscrizione a ruolo della procedura e alla formazione del fascicolo d'ufficio dovrebbero (o, quantomeno, potrebbero) essere legittimamente pretermessi dal creditore<sup>(36)</sup>.

Quest'ultimo, però, non può certamente sentirsi al sicuro confidando negli effetti della sospensione *ex lege*, sia perché potrebbe ignorare l'effettiva occupazione dell'immobile (salvo quanto risultante dall'anagrafe o da altri elementi a sua disposizione), sia perché la sua qualificazione di abitazione principale potrebbe non essere condivisa dal giudice dell'esecuzione; un contegno in apparenza ispirato a maggiore prudenza ma in realtà non immune da possibili conseguenze deteriori, sarebbe, allora, procedere all'iscrizione a ruolo, così demandando al giudicante il compito di ravvisare, eventualmente (ed espressamente), i presupposti della sospensione.

A ben vedere, infatti, ambedue le opzioni disponibili per il creditore presentano dei rischi.

Ove egli si determini a dare corso all'iscrizione a ruolo, si espone ad un'opposizione atti esecutivi ad opera del debitore, volta a far valere la nullità dell'atto compiuto nonostante il divieto *ex art. 626 c.p.c.*<sup>(37)</sup>; qualora invece non compia immediatamente detta attività, considerando il termine per il compimento delle attività di cui all'*art. 557, 2° co., c.p.c.* come decorrente dal 31-10-2020, potrebbe ritrovarsi con una declaratoria di inefficacia del pignoramento, qualora il giudice non ritenga applicabile alla fattispecie il disposto dell'*art. 54-ter*<sup>(38)</sup>.

---

<sup>(36)</sup> Un diverso avviso esprimono SASSANI-CAPPONI-PANZAROLA-FARINA, *op. loc. cit.*, i quali negano «l'operare della sospensione prima ancora che la procedura esecutiva sia venuta a esistenza con la formazione del fascicolo e la nomina del giudice dell'esecuzione», asserendo che «la norma opera sulle procedure esecutive e, dunque, presuppone che vi sia un processo in corso da sospendere e nel quale, tra l'altro, il giudice dell'esecuzione possa disporre il compimento di taluni atti».

<sup>(37)</sup> Opposizione la cui ammissibilità – è doveroso sottolinearlo – richiede però la deduzione e la prova di un concreto pregiudizio derivato dalla violazione della norma processuale; In mancanza di tempestiva opposizione *ex art. 617 c.p.c.*, il creditore potrebbe invece avvalersi dell'inoppugnabilità degli atti esecutivi (e, quindi, della stabilizzazione dei relativi effetti), trattandosi certamente di nullità relativa, non rilevabile *ex officio*.

<sup>(38)</sup> Siffatto provvedimento dovrebbe, però, essere preceduto dalla fissazione di un'apposita udienza nel corso della quale il creditore sarebbe onerato di documentare i presupposti applicativi dell'*art. 54-ter* e di dimostrare, così, di avere iscritto a ruolo tempestivamente, avendo calcolato il termine prescritto al netto del periodo di sospensione *ex lege*.

In siffatta evenienza, il sindacato giurisdizionale sulla ricorrenza (o meglio, sulla non ricorrenza) dei presupposti della sospensione *ex lege* potrebbe essere sollecitato – per dir così, in via incidentale – da un’iniziativa del debitore eseguita finalizzata alla declaratoria di sopravvenuta inefficacia del pignoramento per il decorso del termine di iscrizione a ruolo *ex art. 557, 3° co., c.p.c.*: un incidente di tal genere (che presuppone l’onere a carico del debitore di provvedere autonomamente all’iscrizione a ruolo della procedura ai sensi dell’art. 159-ter disp. att. c.p.c.) dovrebbe in ogni caso svolgersi nel rispetto del contraddittorio tra le parti (mediante la fissazione di un’udienza *ad hoc*) onde consentire al creditore di documentare (in questo caso essendo a tanto interessato) l’esistenza dei presupposti applicativi dell’art. 54-ter, così, per l’effetto, dimostrando l’osservanza del termine per l’iscrizione a ruolo, siccome da computarsi al netto del periodo di sospensione *ex lege*.

#### **4.2. La sospensione e i segmenti processuali dell’espropriazione immobiliare**

L’ampiezza del dato testuale dell’art. 54-ter, d.l. 17-3-2020, n. 18 potrebbe condurre a ritenere incluse nel recinto della sospensione le procedure esecutive dal loro principio sino al loro epilogo.

La delimitazione delle procedure disciplinate dalla norma in balse all’oggetto delle stesse (l’immobile adibito ad abitazione principale) e la *ratio* della paralisi così voluta dal legislatore (fermare provvisoriamente la liquidazione del diritto staggito relativo a tela cespite, per impedire la diminuzione della consistenza del patrimonio del debitore) suggeriscono invece un differente approccio ermeneutico: apprezzare, seguendo i parametri di orientamento testé evidenziati, l’operatività della sospensione in rapporto ai singoli segmenti processuali in cui si articola l’espropriazione immobiliare.

Così delineata la prospettiva d’indagine, se è fuor di ogni dubbio la applicabilità della quiescenza semestrale alla fase liquidativa in cui, alla data di vigenza dell’art. 54-ter, non abbia ancora sortito felice esito l’esperimento di vendita nonché alle prodromiche attività finalizzate al provvedimento di autorizzazione alla vendita, incertezze investono i momenti procedurali successivi all’intervenuta aggiudicazione (o assegnazione) del bene staggito.

##### **4.2.1. La fase della distribuzione del ricavato**

Tra gli interpreti si riscontra una sostanziale identità di vedute (pur con alcuni distinguo) sulla non applicabilità della sospensione *ex art. 54-*

*ter*, d.l. 17-3-2020, n. 18 alla fase della distribuzione del ricavato, cioè a dire sulla non incidenza della disposizione emergenziale nelle ipotesi in cui alla data di sua vigenza (30-4-2020) la procedura espropriativa era già giunta al termine della fase liquidativa con la avvenuta emissione del decreto di trasferimento.

Dirimente, al riguardo, la formulazione della norma in commento nella parte in cui seleziona le procedure da sospendere in base all'oggetto "abitazione principale del debitore": ed invero, una volta forzosamente trasferito il cespite staggito all'aggiudicatario (ed eliminato, con la cancellazione dai RR.II., il relativo vincolo apposto con l'originario pignoramento), il procedimento non ha più ad oggetto l'immobile, sebbene la somma dall'espropriazione ricavata (per la quale non opera alcun collegamento con la causa di sospensione *ex art. 54-ter*).

Ne è cartina al tornasole lo spostamento sul ricavato dei diritti e dei privilegi dei creditori, dacché l'ipoteca che gravava sul bene si estingue al momento del decreto di trasferimento *ex art. 2878 c.c.* e la relativa prelazione si trasferisce sul denaro: in fase distributiva, dunque, l'oggetto della procedura è il denaro che è vincolato alla soddisfazione dei creditori.

Confortano la esposta conclusione ulteriori argomenti.

In primo luogo, sotto il profilo della *intentio legis* perseguita, si è già detto che la sospensione *de qua* mira ad offrire al debitore uno *spatium temporis* per "salvare" il diritto sull'immobile destinato a focolare domestico, sicché è di tutta evidenza che quando il diritto staggito sia passato in altra titolarità, la sospensione non ha più ragion d'essere.

Ammettere il differimento della distribuzione a data successiva al 30-10-2020 sarebbe lettura euristica idonea a ridondare a svantaggio dello stesso debitore, il quale otterrebbe la relativa esdebitazione con ritardo ed in misura minore, stante l'operare, con il decorrere del tempo, della maggiorazione degli interessi sul debito; detrimento subirebbe altresì il debitore nel caso (seppure infrequente) in cui residuino somme dopo essere stati integralmente soddisfatti tutti i creditori concorrenti, posto che l'attribuzione sarebbe posticipata alla scadenza del termine di sospensione.

Si è osservato, però, che non sempre è possibile procedere alla distribuzione finale durante la fase di sospensione quando l'aggiudicatario dell'immobile, pur avendo ottenuto il decreto di trasferimento (che, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., costituisce titolo esecutivo per il rilascio), abbia chiesto che la liberazione dell'immobile sia attuata dal custode giudiziario a norma del vigente art. 560, 6° co., ultimo periodo, c.p.c.; in tale ipotesi non sarebbe possibile computare, nell'ambito delle spese di procedura da de-

trarre dalla massa, quelle sostenute dal custode per la liberazione, sicché occorrerebbe comunque attendere la fine di tali operazioni<sup>(39)</sup>.

L'opinione non appare convincente.

*In primis*, perché presuppone e postula che la previsione dell'art. 54-ter, nella sua portata tendenzialmente omnicomprensiva, vieti l'emissione o quanto meno l'attuazione dell'ordine di liberazione: inibitoria, tuttavia, che non sembra ravvisabile, come meglio si chiarirà in appresso (vedi *infra*, par. 6.1.).

D'altro canto, pur non a non voler eccessivamente valorizzare il disposto dell'art. 596 c.p.c. nella parte in cui radica l'*incipit* della fase distributiva nel termine di trenta giorni «dal versamento del saldo prezzo» (senza riferirsi dunque al decreto di trasferimento)<sup>(40)</sup>, non sussistono ragioni ostative a procedere ad una distribuzione parziale del ricavato a mente dello stesso art. 596 c.p.c., con l'accontamento a riserva di una parte (non inferiore al 10%) delle somme ricavate, adottando così una soluzione funzionale a realizzare con apprezzabile immediatezza soprattutto l'interesse dei creditori (ma anche del debitore, per le ragioni già esposte) in attesa della definizione delle attività ancora in corso<sup>(41)</sup>.

#### **4.2.2. La fase successiva all'aggiudicazione: il termine per il versamento del prezzo**

Decisamente controversa è la questione dell'esistenza (o meno) di limiti di applicabilità della sospensione *ex* art. 54-ter, d.l. 17-3-2020, n. 18 alla fase di liquidazione del bene.

Segnatamente, le perplessità investono le ipotesi in cui alla (fatidica) data del 30-4-2020 sia già stata pronunciata l'aggiudicazione del bene in esito all'esperimento di vendita e sia quindi in corso il termine per il versamento del relativo saldo prezzo.

Si è già ripetutamente osservato come una lettura dell'art. 54-ter esclusivamente informata al dato letterale (nel caso, all'esaltazione della tendenziale omnicomprensività della sospensione) non appare corretta, dovendo essere temperata dalla necessaria considerazione di tutti gli interessi posti

---

<sup>(39)</sup> Così SOLDI, *op. loc. cit.*

<sup>(40)</sup> Il trascritto disposto è abitualmente disapplicato nella prassi: prima di procedere al riparto si attende, di solito, l'emissione dell'atto traslativo, dal quale dipendono varie spese (cancellazione gravami, compenso del professionista, compenso del custode, spese per la liberazione, ecc.), e, comunque, in ossequio a un principio di "precauzione", dato che *res perit domino* e che, dunque, l'eventuale perimento (o danneggiamento) del bene potrebbe ripercuotersi (anche indirettamente) sul ricavato.

<sup>(41)</sup> È quanto suggerito da MUSI, *op. loc. cit.*

in gioco nell'espropriazione e, nella specie, della tutela da accordare ad un soggetto ad essa estraneo al processo e di esso non facente parte, cioè l'aggiudicatario.

In dettaglio, occorre interrogarsi sul se la sospensione *ex art. 54-ter*: a) spieghi incidenza sul termine per il versamento del saldo prezzo; b) *ad consequentiam*, consenta o meno l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile.

Rinviando al paragrafo seguente, per ragioni di logica ed ordinata esposizione, la risposta al secondo quesito, è qui doveroso prendere le mosse dall'affermazione, operata da autorevole dottrina<sup>(42)</sup>, secondo il termine per il versamento del saldo prezzo risente della sospensione *de qua*.

In dettaglio, ponendo a fondamento della tesi l'applicazione dell'art. 298 c.p.c. («che, in quanto disposizione di carattere generale, può operare anche in materia di esecuzione forzata»), si è sostenuto che i termini «per il versamento dell'importo necessario a sostituire le cose pignorate ovvero del saldo prezzo ... hanno natura processuale»<sup>(43)</sup> e pertanto, proprio in ragione della loro natura, «non decorrono, quindi, in quanto interrotti per la durata di sei mesi (e, dunque, dal 30 aprile 2020 al 30 ottobre 2020)».

L'impostazione non persuade, nei suoi prodromi e negli effetti cui conduce.

L'assimilazione tra il termine – fissato all'esecutato – per versare le rate nel sub-procedimento di conversione<sup>(44)</sup>, e quello – imposto all'aggiudicatario – per effettuare il pagamento del prezzo si appalesa fallace, per difetto dell'indefettibile presupposto della identità o omogeneità delle situazioni poste in comparazione: basti al riguardo osservare come, a differenza dell'esecutato, l'aggiudicatario non sia parte del processo esecutivo, a meno che non si renda inadempiente e nei suoi confronti si proceda ai sensi dell'art. 587 c.p.c.<sup>(45)</sup>.

---

(42) SOLDI, *op. loc. cit.*

(43) Evocando, a suffragio della tesi, la pronuncia in tal senso di Cass. civ., 13-7-2012, n. 12004 – costituente invero l'unico precedente specifico di legittimità ma oggetto di numerose critiche – nonché richiamando anche il *dictum* di Cass. civ., 19-1-1987, n. 420, quest'ultima però non attinente al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario, bensì al termine (processuale e assoggettato a sospensione feriale) di dieci giorni, entro il quale deve essere fatto l'aumento di sesto *ex art. 584 c.p.c.*

(44) Dell'incidenza dell'art. 54-ter, d.l. 18/2020 sulla conversione del pignoramento si tratterà nel prosieguo.

(45) Così Cass. civ., S.U., 11-4-2012, n. 5701, che esclude dal novero delle parti del processo esecutivo sia gli offerenti, sia l'aggiudicatario, perché «coloro che presentano offerte di acquisto nella vendita forzata [...] sono bensì titolari di interessi propri, meritevoli

Non si condivide neanche il richiamo all'art. 298, 2° co., c.p.c. in relazione al termine *de quo*: per un verso, la disposizione è dettata per il processo di cognizione ed è estranea al libro terzo del codice di rito, nel quale la fattispecie della sospensione del processo rinviene specifica disciplina nell'art. 626 c.p.c.; d'altro canto, l'applicazione dell'art. 298 c.p.c. alla vicenda in parola sortirebbe effetti paradossali, atteso che l'aggiudicatario (oltre a lucrare una sospensione semestrale prevista nell'interesse del solo debitore) profittebbe dell'interruzione del termine perentorio per l'adempimento<sup>(46)</sup> e, dunque, di un termine decorrente interamente ed *ex novo* dal 31-10-2020.

*Funditus*, il versamento del saldo del prezzo ad opera dell'aggiudicatario entro il termine (perentorio) *ad hoc* fissato configura un atto di carattere sostanziale – costitutivo del diritto, in capo al suo autore, a conseguire il trasferimento della proprietà del bene acquistato – ma con indubbi riverberi di natura processuale, siccome determinante (in caso di tempestiva oppure di omessa o tardiva sua effettuazione) un differente andamento della sequenza procedimentale espropriativa (rispettivamente, il perfezionamento della fase liquidativa oppure la necessità di rinnovazione dell'esperimento di vendita).

E si tratta – si badi bene – di un onere dell'aggiudicatario sussistente anche in caso di estinzione o chiusura anticipata del processo esecutivo (arg. *ex art.* 187-*bis* disp. att. c.p.c.): è dunque evidente che il predetto termine non possa avere natura “processuale” in mancanza di un processo pendente, sicché allo stesso si deve necessariamente attribuire una natura “sostanziale”, non attinta da disposizioni che concernono la sospensione della procedura.

Nemmeno sul piano logico-normativo si rinvencono validi argomenti per estendere all'aggiudicatario il beneficio previsto dall'art. 54-*ter*, palesemente rivolto al solo esecutato (è inequivoco il riferimento legislativo all'oggetto della procedura, costituito dall'abitazione principale del debitore): lo scopo della norma non è certo favorire l'offerente *in executi-*

---

di tutela [...] Si tratta di interessi che si pongono su un piano giuridico sostanziale, ma non conferiscono a detti soggetti la qualità di parte processuale, neppure in senso lato, se non dal momento in cui si manifesti un conflitto con altri soggetti della vendita forzata: momento, peraltro, che può anche precedere l'instaurazione di una formale opposizione agli atti esecutivi». Del resto, anche SOLDI, *op. loc. cit.*, non dubita del fatto che l'aggiudicatario è «soggetto che non si ascrive tra le parti dell'esecuzione forzata».

<sup>(46)</sup> Sul fatto che l'art. 298, 2° co., c.p.c. comporti l'annullamento della frazione del termine già trascorsa con conseguente inizio di un nuovo termine, Cass. civ., 14-12-1992, n. 13169.

*vis* procrastinando il termine per il versamento del prezzo, ma piuttosto quello di agevolare il debitore, consentendogli, entro un limitato lasso temporale, la possibilità di evitare la perdita della titolarità dell'immobile adibito ad abitazione principale.

Eventuali difficoltà occorse all'aggiudicatario in conseguenza della pandemia potrebbero, al più, giustificare una richiesta di rimessione in termini<sup>(47)</sup>, previa dimostrazione che il ritardo (dal quale discende la decadenza) nel versamento del saldo prezzo sia dipeso da cause non imputabili<sup>(48)</sup>.

#### **4.2.3. (segue) La fase successiva all'aggiudicazione: l'emissione del decreto di trasferimento**

Tra i numerosi aspetti problematici indotti dall'art. 54-ter, d.l. 17-3-2020, n. 18, la disputa maggiormente accesa – tanto in dottrina quanto tra gli operatori pratici – investe la possibilità di fare luogo all'emissione del decreto di trasferimento, ove nell'espropriazione forzata sia già stata pronunciata, alla data del 30-4-2020, l'aggiudicazione dell'immobile destinato ad abitazione principale del debitore.

Si registra, sul punto, una contrapposizione quasi frontale tra due linee di pensiero.

Secondo una prima opinione<sup>(49)</sup>, l'adozione dell'atto traslativo da parte del giudice dell'esecuzione deve essere differita allo spirare del termine semestrale di sospensione.

---

(47) Sulla improrogabilità del termine e sulla (eccezionale) rimessione in termini dell'aggiudicatario incolpevole, si veda Cass. civ., 10-12-2019, n. 32136.

(48) Con riferimento alla sospensione dei termini dettata dall'art. 83, d.l. n. 18 del 2020, ha osservato D'ARRIGO, *Il versamento del saldo prezzo e l'emissione del decreto di trasferimento*, in D'ARRIGO-COSTANTINO-FANTICINI-SAIJA, *Legislazione d'emergenza e processi esecutivi e fallimentari*, I quaderni di *InExecutivis*, 2020, 52, che «non si ravvisa neppure sul piano pratico una ragione per la quale l'aggiudicatario debba considerarsi esonerato dal pagamento del saldo prezzo. Le attività bancarie, verosimilmente necessarie per finanziare l'acquisto dell'immobile, rientrano fra quelle che continuano ad essere garantite pur dopo il DPCM 22 marzo 2020 ... Pertanto, sarebbe onere dell'aggiudicatario chiedere la remissione in termini dimostrando che il ritardato versamento del saldo prezzo sia dipeso dall'osservanza delle misure di contenimento stabilite dal d.l. n. 6 del 2020». L'affermazione va peraltro calibrata con riferimento ai contesti di concreto svolgimento della vicenda, per essere state interessate diverse zone del nostro territorio da provvedimenti di normazione secondaria (di fonte regionale) contenenti disposizioni maggiormente restrittive per le attività economiche.

(49) Sostenuta da SOLDI, *op. loc. cit.* e da SASSANI-CAPPONI-PANZAROLA-FARINA, *op. loc. cit.*

A suffragio dell'idea, si argomenta dal tenore testuale della disposizione emergenziale («che disponendo la sospensione delle procedure esecutive aventi ad oggetto l'abitazione principale inibisce il compimento di atti esecutivi che comportino la progressione del processo») e dalla *ratio* con essa perseguita dal legislatore, asseritamente individuata nella «prioritaria salvaguardia delle esigenze abitative primarie del debitore», le quali sarebbero pregiudicate dal decreto di trasferimento e dalla conseguente coattiva realizzazione dell'ordine di rilascio in esso contenuto.

La tesi, ora sintetizzata, non è condivisibile, per una pluralità di motivi.

Si è già detto (al par. 4.) della inadeguatezza e dell'insufficienza di una esegesi dell'art. 54-ter condotta unicamente alla stregua del canone ermeneutico letterale; del pari, si è già detto (al par. 2.) che la *ratio* dell'intervento legislativo non risiede nel fronteggiare un'emergenza abitativa (cioè a dire nel preservare al debitore esecutato il materiale godimento del focolare domestico) bensì nel più pregnante obiettivo di fornire al debitore un salvagente temporale per tentare di evitare la perdita della titolarità del diritto dominicale sul bene immobile tradizionalmente ritenuto più prezioso, ovvero la casa di abitazione.

Per non tediare il lettore, le riflessioni *aliunde* esposte si intendono qui *in toto* ribadite.

È invece doveroso aggiungere un ulteriore elemento di criticità dell'orientamento: reputare che il decreto di trasferimento non possa essere emesso perché esso condurrebbe inesorabilmente alla liberazione del ce-spite e, cioè, all'esito non voluto dal legislatore per contenere l'epidemia da coronavirus<sup>(50)</sup>, omette di considerare come l'ordine di liberazione possa invece essere emanato (e, quindi, doverosamente attuato) pure in pendenza di una procedura sospesa a mente dell'art. 54-ter, quantomeno nelle ipotesi contemplate dall'art. 560, 6° co., c.p.c. (ad esempio, quando l'esecutato mette a rischio o pregiudica l'integrità del bene pignorato, danneggiandolo od omettendo la dovuta manutenzione)<sup>(51)</sup>.

La soluzione alla (non agevole) questione richiede un differente approccio euristico, anch'esso già in precedenza illustrato (al par. 2.): ricercare una collocazione della disposizione emergenziale quanto più possibile

---

<sup>(50)</sup> Per SOLDI, *op. loc. cit.*: «l'emanazione del decreto di trasferimento determina la perdita per il debitore della casa di abitazione e, in sostanza, realizza proprio l'esito che il legislatore dell'emergenza COVID intende temporaneamente scongiurare con la previsione di una sospensione per sei mesi delle espropriazioni immobiliari».

<sup>(51)</sup> La conclusione illustrata sarà meglio argomentata e giustificata nel prosieguo della trattazione, al par. 6.1.

coerente ed armonica rispetto ai principi fondanti il sistema ordinamentale dell'esecuzione forzata, riguardare la logica perseguita dal legislatore al lume dei plurimi ed eterogenei interessi sottesi al processo esecutivo, scongiurando soluzioni interpretative da cui scaturiscano conseguenze deteriori e contraddittorie rispetto a quelle volute dalla norma.

E il punto di partenza del ragionamento non può che essere una notazione di sistema.

Nella fase liquidativa successiva all'aggiudicazione, assurge a protagonista dell'espropriazione forzata un soggetto che in essa è coinvolto non in qualità di parte: l'aggiudicatario del bene, cui l'ordinamento riserva una tutela forte, privilegiata, senza dubbio prioritaria.

Lo si desume, innanzitutto e fondamentalmente, dalla disposizione dettata dall'art. 187-*bis* delle disposizioni di attuazione del codice di rito, la quale fa espressamente salvi gli effetti dell'aggiudicazione in caso di estinzione o chiusura anticipata dell'espropriazione.

E la centralità di questa norma, pietra miliare nel microcosmo dell'esecuzione forzata, è stata affermata, con l'autorevolezza che non richiede sottolineature, dall'insegnamento delle Sezioni Unite della Suprema Corte<sup>(52)</sup>: nel bilanciamento tra l'interesse del debitore ingiustamente sottoposto ad esecuzione (in forza di un titolo successivamente caducato o, addirittura, *ab origine* insussistente) a conservare la titolarità del bene staggito e quello dell'aggiudicatario ad ottenerne il trasferimento "promesso" al momento dell'aggiudicazione, la preferenza va accordata *ex lege* alla tutela dell'affidamento del secondo sulla stabilità della vendita giudiziaria, che da quell'aggiudicazione prende le mosse.

Con la precipua puntualizzazione (ai fini che qui interessano, a valenza dirimente) – che «il legislatore, precisando che gli effetti dell'aggiudicazione – anche provvisoria, ma a maggior ragione se definitiva – restano fermi nei confronti degli aggiudicatari [...] ha inteso evidentemente ben sottolineare l'autonomia di quegli effetti, e dunque del diritto acquisito dall'aggiudicatario o dall'assegnatario, rispetto agli eventi che possano successivamente incidere sul corso del processo esecutivo»<sup>(53)</sup>.

Si è così trovata la chiave per dipanare la questione.

---

<sup>(52)</sup> Il richiamo è alla basilare Cass. civ., S.U., 28-11-2012, n. 21110.

<sup>(53)</sup> Ancora Cass. civ., n. 2110 del 2012, cit., di cui il testo trascritto riproduce pedissequamente un brano della motivazione. Risulta in tal modo smentito l'assunto di SOLDI, *op. loc. cit.*, secondo cui «non sembra poi che la disposizione dell'art. 187-*bis* disp. att. c.p.c. abbia introdotto nel sistema delle procedure esecutive un principio generale di completa irrilevanza per l'aggiudicatario degli eventi che riguardano la procedura».

Posto il principio generale della indifferenza della posizione dell'aggiudicatario alle vicende del titolo esecutivo e della espropriazione finanche conducenti a modalità terminative non soddisfattive (estinzione o chiusura anticipata), logico, coerente ed ineludibile corollario di tale regola è l'affermazione della insensibilità dell'aggiudicazione anche rispetto ad eventi di minore impatto sulla procedura, quale la sospensione *ex art. 54-ter* al pari di ogni altra fattispecie di sospensione esterna di essa, in quanto, per un verso, potenzialmente prodromica (in caso di mancata riassunzione) alla (positivamente regolata) estinzione del processo e, per altro verso, egualmente incidente sull'affidamento dell'aggiudicatario<sup>(54)</sup>.

E la giurisprudenza di nomofilachia ha, con indirizzo ben più che consolidato, scolpito la situazione giuridica dell'aggiudicatario, usualmente definita come *ius ad rem*: con l'aggiudicazione è attribuito all'offerente vittorioso il diritto (o, secondo altra dizione, l'aspettativa giuridicamente tutelata<sup>(55)</sup>), pur se condizionato all'effettivo versamento del residuo prezzo, al trasferimento del bene<sup>(56)</sup>, salve le ipotesi – invero eccezionali<sup>(57)</sup> – di sospensione della vendita *ex art. 586 c.p.c.*, la quale consiste in una revoca dell'aggiudicazione e nella regressione del procedimento ad una fase anteriore allo svolgimento della gara.

<sup>(54)</sup> Per convincersene, si pensi al caso della rinuncia agli atti da parte di tutti i creditori (*ex art. 629 c.p.c.*) presentata in un momento successivo all'aggiudicazione, la quale – nonostante l'automatica estinzione del processo (Cass. civ., 21-11-2017, n. 27545) – non esonererebbe il giudice dell'esecuzione, una volta versato il prezzo entro il termine precedentemente stabilito, dal dovere di emettere l'atto traslativo in favore dell'aggiudicatario, soggetto insensibile all'estinzione *ex art. 187-bis disp. att. c.p.c.*

Allo stesso modo, anche nell'ipotesi di sospensione dell'esecutorietà del titolo esecutivo intervenuta dopo l'aggiudicazione (e conseguente sospensione *ex art. 623 c.p.c.* dell'espropriazione), il giudice dell'esecuzione dovrebbe emettere il decreto di trasferimento, non potendosi immaginare che l'aggiudicatario debba attendere il venir meno della causa di sospensione (che potrebbe sopravvenire dopo anni, magari consistendo nella decisione della causa in cui il titolo giudiziale è stato formato o dell'opposizione *ex art. 615 c.p.c.*) per poter ottenere la proprietà del bene per il quale ha presentato l'offerta migliore (e versato il prezzo).

<sup>(55)</sup> Cfr. Cass. civ., 20-5-1993, n. 5751: l'aggiudicatario «gode di un'aspettativa o di un diritto al diritto (*Recht zur Recht*) per ottenere il trasferimento, aspettativa anch'essa giuridicamente tutelata».

<sup>(56)</sup> Di *ius ad rem* discorrono, tra le tantissime, Cass. civ., 17-2-1995, n. 1730; Cass. civ., 13-7-2004, n. 12969 (relativa alla sopravvenienza rispetto all'aggiudicazione delle condizioni previste per la chiusura del fallimento); Cass. civ., 30-6-2014, n. 14765; Cass. civ., 7-3-2017, n. 5604; Cass. civ., 8-2-2019, n. 3709.

<sup>(57)</sup> Cass. civ., 21-9-2015, n. 18451 e, più recentemente, Cass. civ., 10-6-2020, n. 11116. Peraltro, la già menzionata Cass. civ., n. 12969 del 2004, spiega che l'esercizio del potere *ex art. 586, 1° co., c.p.c.* «convive con il ricordato consolidamento del diritto [dell'aggiudicatario] al trasferimento coattivo».

Attraverso la configurazione di detto, intangibile *ius ad rem*, l'ordinamento non intende proteggere l'interesse meramente privatistico del soggetto aggiudicatario, ma, al contrario, riconosce tutela ad interessi «di matrice pubblicistica», con una «scelta legislativa [...] saldamente radicata nei principi generali che regolano il processo esecutivo»<sup>(58)</sup>.

Nel momento stesso dell'aggiudicazione nasce, dunque, il diritto a conseguire la proprietà del bene (condizionato all'integrale pagamento del prezzo) mediante il decreto di trasferimento: diritto dell'aggiudicatario che non può essere inciso o scalfito da una sospensione della procedura successiva all'aggiudicazione, nemmeno se generata ad una norma sopravvenuta quale l'art. 54-ter, al pari di quanto si verifica in caso di altri «sviluppi per lui infausti della procedura esecutiva»<sup>(59)</sup>.

E alcun sacrificio di uno *ius ad rem* così connotato appare rinvenibile, diversamente da quanto opinato<sup>(60)</sup>, nella laconica, criptica, sciatta formulazione della disposizione emergenziale in esame.

La conclusione cui si è pervenuti risulta altresì corroborata da un'analisi complessiva dell'assetto degli interessi involti nella fattispecie, da cui appare chiaro che procrastinare il trasferimento alla scadenza del periodo di sospensione comporta deteriori e pregiudizievoli ripercussioni per tutti i soggetti a vario titolo partecipi della vicenda.

Nessun vantaggio ne trarrebbe innanzitutto il soggetto che l'art. 54-ter intende beneficiare, ovvero il debitore esecutato, impedito a salvare l'immobile di abitazione, atteso che, versato il saldo prezzo, il bene staggito sarebbe irrimediabilmente perduto, quale che sia l'evoluzione della procedura successiva alla sospensione (prosecuzione o estinzione per mancata riassunzione), senza che lo *ius ad rem* dell'aggiudicatario sia inficiato dalla

---

<sup>(58)</sup> Ad avviso di Cass. civ., n. 3709 del 2019, cit., «il *favor legis* di cui gode l'aggiudicatario, anche provvisorio, non trova la propria giustificazione nell'esigenza di tutela di una posizione giuridica individuale, bensì nell'interesse generale – di matrice pubblicistica – alla stabilità degli effetti delle vendite giudiziarie, quale momento essenziale per non disincentivare la partecipazione alle aste e quindi per garantire la fruttuosità delle stesse, in ossequio del principio costituzionale di ragionevole durata del processo».

<sup>(59)</sup> È l'icastica locuzione che si legge in Cass. civ., n. 11116 del 2020, cit.

<sup>(60)</sup> Ancora una volta da SOLDI, *op. loc. cit.*: «Nel caso che si sta esaminando il legislatore non ha negato i principi cardine affermati dall'art. 187-bis disp. att. ma si è limitato a comparare gli interessi in gioco ed a stabilire, indicandone espressamente le ragioni, che è sospesa ogni procedura esecutiva che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore; di conseguenza l'acquirente, pur conservando il diritto a conseguire il decreto di trasferimento, non ha diritto ad ottenerne l'immediata emanazione in quanto, per un limitato lasso temporale, si è ritenuta prioritaria la salvaguardia delle esigenze abitative primarie del debitore anche rispetto al diritto dell'acquirente di acquisire immediatamente la titolarità del bene».

mera dilazione del decreto di trasferimento; ed anzi, il (conseguente) differimento della fase distributiva comporterebbe addirittura nocumento all'esecutato, incrementando l'esposizione debitoria (per il maturare degli ulteriori interessi) e ritarderebbe la restituzione dell'eventuale residuo avanzato dopo la soddisfazione dei creditori.

I creditori, d'altro canto, vedrebbero irragionevolmente non soddisfatte le pretese azionate, pur in presenza della liquidità derivante dall'alienazione forzata (assai preziosa per l'economia *post lockdown*) e correrebbero il rischio del verificarsi di eventi giustificanti un annullamento della vendita o di una revoca dell'aggiudicazione (ad esempio, la modificazione radicale del bene tale da integrare un *aliud pro alio*), dovendo così subire un riavvio della liquidazione, aggravato dal ritardo, dal minor valore del cespite e dalle ulteriori spese da sopportare.

L'aggiudicatario (e, cioè, proprio il soggetto "coccolato" dal sistema dell'esecuzione forzata) si ritroverebbe nella situazione di sopportare ora un esborso di denaro, dovendo versare il prezzo entro il termine originario (per quanto detto *supra*, al par. 4.2.2.) – pagando per un bene che ha diritto di vedersi trasferito – e, nel contempo, di dover attendere lo spirare di un termine (processuale) che non lo riguarda<sup>(61)</sup>.

Inoltre, mantenere l'immobile "nella procedura" sino al 30-10-2020 determina un aumento delle passività complessive dell'espropriazione, sia per i maggiori costi del processo, posto che le attività custodiali "conservative" proseguono anche nel periodo di quiescenza *ex art. 54-ter* (si veda meglio, sul punto, il par. 6.1.) sia per gli eventuali ulteriori debiti maturati nel semestre dal debitore nei confronti dell'amministrazione condominiale (i quali emergerebbero o nel riparto, o come ulteriore aggravio per l'aggiudicatario *ex art. 63 disp. att. c.c.*).

Da ultimo (ma soltanto *ad colorandum*) la stasi del processo – priva di giustificazione alla luce di una *ratio legis* che mira al "salvataggio" della prima casa, già "persa" con l'aggiudicazione (sostanzialmente, anche se non ancora formalmente) – contrasta col principio, di rango costituzionale (art. 111 Cost.) di ragionevole durata del processo.

---

<sup>(61)</sup> Ulteriori inconvenienti per l'aggiudicatario possono derivare dal danneggiamento dell'immobile (sempre possibile ma verosimilmente più frequente in questa situazione, non avendo il debitore non alcun interesse a mantenerlo o a preservarne l'integrità), dall'impossibilità di soddisfare le proprie esigenze abitative e dal rischio di revoca dell'eventuale finanziamento erogato per effettuare il pagamento del prezzo (non di rado, infatti, la clausola che impone al mutuatario di consentire l'iscrizione ipotecaria sul bene acquistato entro un breve tempo dall'erogazione delle somme).

In conclusione: in consonanza con parte della dottrina<sup>(62)</sup> e con la giurisprudenza di merito<sup>(63)</sup> espressasi sul tema, la procedura espropriativa avente ad oggetto l'immobile destinato ad abitazione principale del debitore non è assoggettata a sospensione ai sensi dell'art. 54-ter, con la conseguenza che in tal caso l'adozione del decreto di trasferimento costituisce un atto dovuto.

### 5. *Natura della sospensione ex art. 54-ter*

La fattispecie incapsulata nell'art. 54-ter, d.l. 17-3-2020, n. 18 evoca la categoria generale della sospensione automatica dell'esecuzione forzata contemplata dall'art. 623 c.p.c.

Si tratta, però, di un accostamento suggestivo, ma non compiutamente accettabile.

Il provvedimento sospensivo emesso ai sensi della norma emergenziale è scevro di effetti costitutivi, rivelandone, piuttosto, di meramente dichiarativi: la paralisi della procedura esecutiva è il precipitato di una ricognizione giudiziale tesa ad appurare la ricorrenza, nel caso concreto, della situazione astrattamente prevista dalla norma di diritto.

Vi è un sostrato discreitivo nella pronuncia che si invoca da parte del giudice: non una semplice presa d'atto da parte sua di un evento esterno all'esecuzione, di natura processuale, come accade nella fisiologia dell'art. 623 c.p.c.<sup>(64)</sup>, bensì l'accertamento di una circostanza fattuale – l'adibizione dell'immobile staggito ad abitazione principale – che postula l'estrinsecazione necessaria di un potere *lato sensu* cognitivo.

<sup>(63)</sup> T. Napoli Nord, ord. 5-6-2020, e T. Santa Maria Capua Vetere, ord. 15-6-2020, entrambe pubblicate in *InExecutivis.it*, 2020.

Tra gli esempi di *soft law* che avallano la conclusione qui esposta si segnalano le circolari interpretative dei Tribunali di Reggio Calabria (dell'11-5-2020, pubblicata sul sito dell'Ufficio giudiziario <http://www.tribunale.reggiocalabria.giustizia.it>), di Pescara (del 5-6-2020, reperibile sul sito <http://www.ordineavvocatipescara.it>), di Siracusa (dell'11-5-2020, al sito <http://www.ordineavvocatisr.com>), di Catanzaro (del 14-5-2020, nel sito dell'Ufficio <http://www.tribunale.catanzaro.giustizia.it>, che però pone quale condizione che il saldo prezzo sia stato versato entro il 30-4-2020), di Santa Maria Capua Vetere (dell'8-5-2020, visibile sul sito dell'Ufficio <http://www.tribunalesantamariacapuvetere.it>), di Massa (del 14-5-2020, reperibile al sito <http://architettimassacarrara.it>), di Treviso (del 13-5-2020, leggibile su <http://www.tribunale.treviso.giustizia.it>).

<sup>(64)</sup> Il pensiero conduce – esemplificativamente – alle ipotesi di sospensioni disposte dai giudici a seguito delle variegiate tipologie di impugnazione del titolo esecutivo giudiziale; il riferimento corre, altresì, ai provvedimenti resi in sede di procedure concorsuali o assimilate; esplicitativo è, infine, il caso dell'introduzione del giudizio di scioglimento della comunione sulla quota pignorata ex art. 601 c.p.c.

La fattispecie acclusa nella norma anti-Covid, in altri termini, non è pienamente sussumibile nel (pur eterogeneo) novero delle sospensioni *aliunde* dell'esecuzione forzata. Di ciò ci si avvede ove si consideri che, nel disporre la sospensione della procedura, il giudice dell'esecuzione non si limita a constatare l'esistenza di specie di un evento estraneo al processo esecutivo<sup>(65)</sup>.

Fa dunque difetto il minimo comune denominatore delle sospensioni esterne, compendiato in una "presa d'atto": il giudice è invece onerato di compiere in proprio un "accertamento", che assume ad oggetto la sussistenza del presupposto applicativo dell'art. 54-ter, *id est* del fatto che l'immobile pignorato costituisca abitazione principale del debitore.

Ed allora la sospensione *de qua*, seppure geneticamente radicata nella previsione legislativa, non si presta a tassonomie agevoli ma tralaticie, perché, a ben guardare, reca una caratteristica eccentrica, in ragione della quale stenta a collocarsi nel recinto delle sospensioni *ab externo* del processo esecutivo *ex art.* 623 c.p.c.<sup>(66)</sup>. In effetti, la declinazione necessaria della sospensione di nuovo conio non elide l'esigenza di una ricognizione, anche implicita, da parte dell'autorità giudiziaria, affatto relegata ad un ufficio, passivo e meccanico, di riscontro meramente formale.

Occorre, nondimeno, domandarsi, se, per prodursi, l'effetto sospensivo reclaims necessariamente un provvedimento del giudice dell'esecuzione e, conseguentemente, quale sia la natura della determinazione del giudicante.

Le situazioni suscettibili di palesarsi sono molteplici.

### **5.1. Il provvedimento del giudice dell'esecuzione: oggetto, effetti, regime**

Di certo la sospensione *de qua* ha carattere necessario, dacché il giudice dell'esecuzione, ogni qual volta riscontri la ricorrenza in concreto dei presupposti di legge, è tenuto a dichiararla, con la decorrenza e la durata scandite dalla legge (cioè sei mesi dal 30-4-2020, data di vigenza della l. n. 27 del 2020), mostrandosi insignificante il frangente in cui venga in concreto compiuto l'accertamento.

Se ne evince l'illegittimità, deducibile per il tramite del rimedio generale dell'opposizione *ex art.* 617 c.p.c., di ciascun atto d'esecuzione com-

---

<sup>(65)</sup> Ad esempio, la temporanea privazione dell'efficacia esecutiva del titolo.

<sup>(66)</sup> Diversamente, per CRIVELLI, *op. cit.*, 544, le peculiarità della sospensione in parola non impediscono di annoverarla a pieno titolo nelle ipotesi di sospensione automatica *ex lege*.

più dopo il 30-4-2020, ed *in primis* di ogni atto che si situi nella fase liquidativa del bene. Gli atti liquidatori, infatti, concretizzano proprio quel pregiudizio per il debitore che il legislatore vuol sterilizzare. Piuttosto, dall'alveo dell'illegittimità in discorso esulano soltanto gli atti non interessati dalla ipotesi specifica di sospensione ora in esame (v. *supra*: par. 4) e gli atti meramente conservativi, consentiti anche in una situazione di quiescenza dell'esecuzione forzata dalla regola generale dettata dall'art. 626 c.p.c. (cfr. *infra*: par. 6).

Nel quadro tracciato, è naturale che il giudice dell'esecuzione – vuoi su istanza di parte (*ex art.* 486 c.p.c.), vuoi *ex officio* (eventualmente dietro impulso dei propri ausiliari) – possa assumere un esplicito provvedimento di sospensione (o di rigetto dell'istanza di sospensione), suscettibile, a sua volta, d'essere impugnato con l'opposizione *ex art.* 617 c.p.c. <sup>(67)</sup>.

Del resto, aprendosi la vicenda sospensiva “emergenziale” a comode strumentalizzazioni, è assolutamente preferibile che la sospensione venga pronunciata espressamente dal giudice, sulla base dei necessari accertamenti, se del caso opportunamente avvalendosi dei (più immediati) riscontri demandati all'operato di uno o più ausiliari: si pensi alla redazione della perizia di stima *in itinere*, oppure ad una relazione del custode o del professionista delegato.

Tale opzione, non solo assolve ad una finalità deflattiva del contenzioso <sup>(68)</sup>, ma è avvalorata da una circostanza pregnante: il pignoramento immobiliare sovente non è circoscritto alla casa di abitazione del debitore esecutato, estendendosi a cespiti ulteriori che di quest'ultima non costituiscono pertinenze, tanto da non essere riconducibili sotto l'egida dell'art. 54-ter, d.l. 17-3-2020, n. 18. In tali casi occorre distillare e diversificare: è imprescindibile, cioè, una pronuncia articolata, che, per un verso comporti la sospensione del processo per l'abitazione principale e le sue eventuali pertinenze, e, per altro verso, parallelamente regoli il prosieguo dell'esecuzione in rapporto agli altri beni, se del caso previa nuova formazione dei lotti *ex art.* 576 c.p.c.

---

<sup>(67)</sup> Il rimedio dell'opposizione *ex art.* 617 c.p.c., concordemente suggerito dalla dottrina (così SOLDI, *op. loc. cit.*, nonché LEUZZI-ROSSI, *op. cit.*, 11) – appare la soluzione preferibile sia in considerazione della sua natura di strumento generale per sottoporre a sindacato gli atti esecutivi, sia perché si tratta di impugnazione esperibile da tutte le parti (nonché da ogni altro soggetto a vario titolo coinvolto nella o interessato dalla procedura esecutiva che abbia subito pregiudizio dal compimento di uno o più atti della stessa) del processo.

<sup>(68)</sup> Così, esattamente, MUSI, *op. loc. cit.*

Ed allora appare evidente come sia proprio il giudice dell'esecuzione ad essere in grado di adottare – anche sotto il profilo della necessaria chiarezza per tutte le parti del procedimento – gli opportuni provvedimenti operativi, anche riguardo alle attività rimesse ai propri ausiliari e a quelle che, al contrario, restano loro precluse.

Se la riserva del provvedimento di sospensione al giudice dell'esecuzione rappresenta la via più opportuna, la corsia procedimentale che ne consente l'imbocco nelle ipotesi (ormai pressoché totalizzanti) di delega al professionista del compimento delle operazioni di vendita è articolata e complessa. È d'uopo ipotizzare, infatti, un'istanza del debitore, soggetto interessato al beneficio, da proporsi nelle forme tipicamente disegnate dall'art. 486 c.p.c.; all'istanza dovrebbe far seguito l'instaurazione del contraddittorio con le altre parti mediante fissazione di apposita udienza di comparizione (allo stato, con una delle modalità di cui all'art. 83, lett. *f* e *b*, d.l. n. 18 del 2020); infine, dovrebbe registrarsi l'adozione del provvedimento sospensivo in forma di ordinanza, suscettibile di "impugnazione" con il rimedio generale dell'opposizione agli atti esecutivi.

L'itinerario tracciato, seppure consentaneo alle scansioni codicistiche, è gravido di conseguenze deflagranti sulla tenuta delle procedure esecutive e, ad un tempo, inidonee a soddisfare le esigenze di salvaguardia del debitore perseguite dal legislatore: basti pensare alla profluvie di (in questa impostazione necessarie) istanze del debitore, alla mancanza di un effetto sospensivo automatico collegabile alle stesse, all'eventualità di una tardiva sottoposizione di esse all'attenzione del giudice (per le notorie ridotte possibilità di lavorazione degli atti ad opera delle cancellerie, nell'attuale momento emergenziale), ai tempi occorrenti per il contraddittorio e la pronuncia del giudice.

Proprio nell'esigenza di farsi carico di tali preoccupazioni può rinvenirsi la ragione di una differente (e meno ortodossa) prassi applicativa che, seppur con diversificate sfumature, è invalsa in numerosi uffici giudiziari (siccome cristallizzata nelle direttive o disposizioni generali all'uopo dettate), recependo una proposta elaborata in un commento a prima lettura sull'istituto<sup>(69)</sup>.

Segnatamente, si è diffusa l'adozione di un provvedimento del giudice dell'esecuzione (a volte, implicitamente incluso in una circolare adottata dall'intero ufficio giudiziario), espressione del suo potere di direzione della procedura *ex* art. 474 c.p.c. e di immanente controllo dei propri ausiliari,

---

(69) Il richiamo è LEUZZI-ROSSI, *op. cit.*, 12.

che indirizzi e orienti, in linea generale, l'operato degli ausiliari con la prescrizione di arrestare le proprie attività qualora emerga, sulla base delle situazioni abitualmente verificate ed in ogni caso con la acquisizione di certificazione anagrafica di residenza, che l'immobile staggito rappresenti la dimora abituale del debitore, dando segnalazione dell'avvenuto arresto al giudice dell'esecuzione, ai fini di un successivo provvedimento ricognitivo (anche in forma di decreto) di quest'ultimo.

Siffatto accertamento dell'ausiliario, trasfuso in un atto acquisito al fascicolo della procedura (la descritta comunicazione al giudice dell'esecuzione), sortisce l'effetto di tutelare *hic et inde* il debitore esecutato, senza peraltro compromettere le facoltà del creditore che, *in thesi*, intenda contestare la ricorrenza del presupposto legittimante la sospensione, siccome abilitato a formulare reclamo *ex art. 591-ter c.p.c.* e, in tal modo, invocare una pronuncia del giudice dell'esecuzione che, in consonanza con la natura del provvedimento reso in sede di siffatto reclamo come individuata dalla Suprema Corte<sup>(70)</sup>, avrebbe contenuto esclusivamente ordinatorio dello svolgimento della procedura esecutiva.

#### 6. *Effetti della sospensione*

In base all'art. 626 c.p.c. – che è norma specificamente dettata dal libro terzo per la disciplina degli effetti della sospensione della procedura esecutiva – «quando il processo è sospeso, nessun atto esecutivo può essere compiuto, salvo diversa disposizione del giudice dell'esecuzione».

L'ampiezza della disposizione («nessun atto») e la genericità dell'eccezione («salvo diversa disposizione») sono tradizionalmente spiegate nel senso che il divieto concerne gli atti esecutivi finalizzati alla progressione del processo verso il suo esito naturale (e, cioè, tesi alla liquidazione del bene staggito), ma non ha carattere assoluto: è infatti espressamente impregiudicata la facoltà del giudice dell'esecuzione di autorizzare il compimento di atti di amministrazione e di gestione del bene, diretti a preservare della condizione dell'immobile e ad impedirne una dannosa alterazione; del pari appare pacificamente consentito, pur durante la stasi del procedimento, il compimento delle attività (incidenti di conversione o riduzione del pignoramento o di limitazione dei mezzi di espropriazione) volti a

---

(70) Si veda Cass. civ., 9-5-2019, n. 12238.

sottrarre la *res* staggita al vincolo del pignoramento<sup>(71)</sup>.

Di seguito, si analizzerà la portata dell'art. 626 c.p.c. in rapporto alla sospensione *ex art.* 54-*ter*, d.l. 17-3-2020, n. 18, delineando quali attività possano essere comunque espletate nella procedura quiescente.

### 6.1. Attività precluse e attività consentite

Occorre innanzitutto aver riguardo all'operato degli ausiliari del giudice dell'esecuzione.

Quanto all'attività dell'esperto stimatore, essa deve reputarsi immediatamente sospesa dal 30-4-2020, per essere la relazione di cui all'art. 173-*bis* disp. att. c.p.c. (formata, peraltro, all'esito del contraddittorio con le parti) prodromica alla liquidazione; tuttavia, si deve ritenere che lo svolgimento delle operazioni peritali, meramente preparatorie all'ordinanza di vendita (quali, ad esempio, le verifiche documentali), possano essere proseguite, se non altro per la verifica dei presupposti applicativi dell'art. 54-*ter*, d.l. 17-3-2020, n. 18.

Deve poi considerarsi consentita la nomina del custode giudiziario in sostituzione del debitore esecutato<sup>(72)</sup>; il predetto ausiliario, nell'ambito delle mansioni affidategli, non potrà però svolgere quella finalizzata alla collocazione del bene sul mercato, la quale comporta l'accelerazione del processo verso il suo epilogo liquidatorio.

È invece non soltanto consentito, ma anzi doveroso (in quanto connesso al *munus* custodiale), il compimento di tutti quegli atti abitualmente catalogate nel novero delle funzioni di conservazione e amministrazione del bene pignorato, in quanto funzionali al mantenimento dell'integrità materiale del compendio (la cosa pignorata con accessori, pertinenze e frutti, *ex art.* 2912 c.c.), in vista della naturale ripresa del procedimento, una volta cessata la sospensione *ex lege*.

In quest'ambito, assume precipuo significato l'attività di vigilanza sull'operato del debitore e dei suoi familiari abitanti nell'immobile pignorato, compito attribuito al custode dall'art. 560 c.p.c. nella sua riformulazione del 2019<sup>(73)</sup>: pur in costanza di sospensione, resta dunque pienamente

---

<sup>(71)</sup> Sull'argomento, vedi, con dovizia di riferimenti dottrinali e giurisprudenziali, LONGO, *Contributo allo studio della sospensione del processo esecutivo*, Pisa, 2018, 339 ss. In giurisprudenza, con affermazione di carattere generale, cfr. Cass. civ., 3-7-1954, n. 2318.

<sup>(72)</sup> In proposito, si veda specificamente l'unico precedente del giudice di legittimità, ovvero Cass. civ., 24-11-1962, n. 3179, secondo cui «sospeso il processo esecutivo, il giudice può provvedere sulla istanza del creditore alla sostituzione del custode dei beni pignorati dato che l'art. 626 c.p.c. vieta gli atti esecutivi durante il periodo della sospensione del processo ma non gli atti amministrativi e conservativi».

<sup>(73)</sup> Per un'approfondita disamina della disposizione novellata, sia consentito il rinvio a

attuale la funzione demandata al custode circa la sorveglianza sulle modalità di uso e conservazione dell'immobile da parte degli occupanti; l'ausiliario deve verificare, attraverso periodici accessi, che gli occupanti adempiano i doveri di salvaguardare l'integrità del cespite e di mantenerlo in uno stato di buona conservazione, adoperando la diligenza del buon padre di famiglia, e che rispettino gli altri obblighi posti a loro carico dalla legge.

Poiché il rispetto di detti doveri, da parte dell'esecutato e della sua famiglia, costituisce condizione per la permanenza all'interno dell'immobile – tanto che l'art. 560, 6° co., c.p.c. contiene un'eccezione all'8° co. della stessa disposizione, secondo il quale la liberazione delle abitazioni non può precedere il decreto di trasferimento –, pur in costanza di sospensione *ex art. 54-ter* il custode è dunque tenuto a segnalare al giudice dell'esecuzione le violazioni, dalle quali ben può discendere l'emissione dell'ordine di liberazione.

Nelle ipotesi previste dal menzionato 6° co. relative ai cespiti abitati dal debitore e dai suoi familiari, infatti, il provvedimento non assume la valenza di strumento teso a favorire la liquidazione<sup>(74)</sup>, ma piuttosto la natura di atto conservativo del bene (messa a repentaglio dalle condotte degli occupanti), di per sé non incompatibile con la sospensione della procedura<sup>(75)</sup>, ma anzi funzionale alla sua utile ripresa.

Rientrano invece nell'ambito del divieto *ex art. 626 c.p.c.* tutti gli atti del professionista delegato finalizzati alla liquidazione dell'immobile, fatta eccezione – per quanto già detto al par. 4.2.3. – per la predisposizione della bozza del decreto di trasferimento e per le attività consequenziali alla sua sottoscrizione da parte del giudice; è altresì auspicabile che, anche durante il periodo di quiescenza, detto ausiliario continui nelle attività meramente intellettuali (di studio della documentazione, di predisposizione di bozze di atti) al fine di una celere e sollecita adozione, cessato il semestre di sospensione, degli atti formali occorrenti per la ripresa delle operazioni di liquidazione oggetto di delega.

Sotto diverso profilo, nessun dubbio sulla praticabilità, nel periodo di sospensione *ex lege*, di interventi di altri creditori (titolati o non titolati) nella procedura avente ad oggetto l'abitazione principale del debitore.

---

FANTICINI, *La liberazione dell'immobile pignorato dopo la "controriforma" del 2019*, in *InEsecutivis.it*, 2019.

<sup>(74)</sup> In proposito, con riferimento al previgente testo dell'art. 560 c.p.c., Cass. civ., 3-4-2015, n. 6836.

<sup>(75)</sup> Così anche MUSI, *op. loc. cit.*

Com'è noto, l'intervento costituisce modalità, alternativa al pignoramento, di declinazione ed esercizio dell'azione esecutiva<sup>(76)</sup>: pertanto se alcuna inibitoria sussiste (cfr. *supra*, par. 4.1.) al compimento di un atto di pignoramento *ex art.* 555 c.p.c., eguale soluzione coerentemente si impone in ordine alla legittima possibilità di spiegare intervento in una procedura già pendente, seppure in stato di quiescenza<sup>(77)</sup>.

## 6.2. Incidenza sui termini processuali e sugli incidenti endoesecutivi

È convincimento diffuso ed indiscusso – radicato sin dagli albori degli studi sull'istituto – che la sospensione del processo esecutivo importi, quale suo precipitato logico, la sospensione del corso dei termini per il compimento degli atti processuali afferenti all'esecuzione<sup>(78)</sup>.

Durante la quiescenza dell'espropriazione ai sensi dell'art. 54-ter, d.l. 17-3-2020, n. 18, devono pertanto ritenersi sospesi i termini di natura processuale che segnano la sequenza procedimentale: in dettaglio, e senza pretesa di esaustività, i termini per il deposito della istanza di vendita (art. 497 c.p.c.), per l'iscrizione a ruolo del processo (art. 557 c.p.c.), per il deposito della documentazione ipocatastale (art. 567 c.p.c.), per l'effettuazione del deposito delle somme necessarie alla pubblicazione della notizia dell'esperimento di vendita sul Portale delle vendite pubbliche (art. 631-bis c.p.c.)<sup>(79)</sup>.

Il compimento di una di dette attività nel periodo sino al 30-10-2020, siccome contrario alla inibitoria *ex lege* posta, ammantata l'atto così realizzato di una chiara illegittimità, più propriamente qualificabile *sub specie* di nullità relativa, come tale deducibile ad opera del debitore esecutato con il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi, da proporsi nel termine perentorio (e non sospeso *ex art.* 54-ter, per quanto meglio puntualizzato in appresso) di venti giorni dalla conoscenza (legale o di fatto) dell'atto nullo.

Va ora chiarita la rilevanza della sospensione *ex art.* 54-ter sugli incidenti e sui subprocedimenti connotanti, quale mera eventualità, l'espropriazione forzata.

---

<sup>(76)</sup> *Ex plurimis*, si veda Cass. civ., S.U., 7-1-2014, n. 61.

<sup>(77)</sup> Conforme, con diffuse argomentazioni, LONGO, *op. cit.*, 344 ss.

<sup>(78)</sup> L'affermazione risale a FURNO, *La sospensione del processo esecutivo*, Milano, 1956, 112 ss.

<sup>(79)</sup> Ad identica conclusione perviene SOLDI, *op. loc. cit.*, muovendo però dalla non condivisibile (per quanto sopra argomentato al par. 4.2.2.) applicabilità alla sospensione *ex art.* 54-ter della regola stabilita per il giudizio di cognizione dall'art. 298 c.p.c.

Assume specifico rilievo, in tale ambito, l'incidente di conversione del pignoramento.

Ferma, come già accennato al par. 6., la possibilità per il debitore di formulare un'istanza in tal senso anche in situazione di quiescenza del procedimento<sup>(80)</sup>, non è dubbio che un subprocedimento del genere, già aperto e pendente alla data di vigenza dell'art. 54-ter, sia attratto nella quiescenza da tale norma prevista, dacché sino al completo versamento della somma determinata *ex art.* 495 c.p.c., oggetto della procedura è e resta il bene immobile pignorato.

Del pari, tuttavia, non può disconoscersi al debitore la facoltà di ottemperare all'ordinanza pronunciata *ex art.* 495 c.p.c., provvedendo (anche in periodo di sospensione) a corrispondere regolarmente gli importi stabiliti, essendo suo interesse pervenire quanto prima alla liberazione del bene ed evitare l'incremento (determinato dalla maggiorazione di ulteriori interessi sulle somme dovute) dei costi a suo carico occorrenti a tal fine<sup>(81)</sup>.

Questione invece dibattuta è se invece, in difetto di adempimenti "spontanei", i termini per il versamento rateale delle somme necessarie alla conversione (disposto da un'ordinanza resa in epoca anteriore al 30-4-2020) siano sospesi a mente dell'art. 54-ter in esame.

Alla domanda va data risposta positiva, e non solo per la paralisi dei termini endoprocedimentali naturalmente conseguente *ex art.* 626 c.p.c. alla sospensione del processo esecutivo.

In conformità alla *ratio* della disposizione, la sospensione *ex art.* 54-ter non può che operare nel caso di debitore già ammesso alla conversione del pignoramento, attraverso la quale l'esecutato (non estraneo alle difficoltà economiche conseguenti alla pandemia) sta pagando integralmente i propri creditori conformemente a un piano di rientro rateale: argomentare in senso contrario determinerebbe il paradosso per cui il debitore inerte lucrerebbe la sospensione semestrale, mentre quello concretamente impegnatosi alla soddisfazione dei creditori resterebbe esposto al rischio di perdere l'immobile di abitazione.

---

<sup>(80)</sup> Come osserva correttamente MUSI, *op. loc. cit.*: «restano senz'altro azionabili, nel periodo di sospensione, gli strumenti di tutela del debitore che ben potrebbe avervi interesse allo scopo di fruire di un regime di maggior favore rispetto a quello ricavabile dalla sospensione *ex lege* (si pensi ... alla istanza di conversione del pignoramento).».

<sup>(81)</sup> In un contegno del genere, univocamente volto alla prosecuzione del processo, è stata ravvisata un'implicita rinuncia ad avvalersi del beneficio accordato dall'art. 54-ter: lo ipotizza MUSI, *op. loc. cit.*

D'altro canto, l'esigenza (sistemica) di reimmettere liquidità nel circuito economico (che sorregge anche le considerazioni precedentemente svolte sulla prosecuzione della fase distributiva in esito alla vendita del bene) non dovrebbe impedire, però, la distribuzione, in pendenza della sospensione *ex art. 54-ter*, delle somme versate dall'esecutato in sede di conversione prima dell'entrata in vigore della predetta norma, alcun vantaggio derivando a nessuna delle parti processuali dal c.d. *cash in court*.

Il tema delle interferenze tra sospensione *ex art. 54-ter* e sospensione dei termini concerne inoltre le parentesi endoprocedimentali rappresentate dalle opposizioni esecutive, la cui proponibilità in costanza della sospensione indotta dalla disposizione *de qua* non pare ostacolata dalla previsione dell'art. 626 c.p.c.<sup>(82)</sup>.

Orbene, è nozione condivisa che le opposizioni esecutive concretano incidenti cognitivi, che costellano il processo esecutivo senza, tuttavia, formarne strutturale parte. In forza di ciò, assumono una dimensione rigorosamente appartata, per quanto ai sensi degli artt. 615, 2° co., e 617, 2° co., c.p.c., si offrano, in prima fase, ad una trattazione, secondo un archetipo che adombra il procedimento cautelare *ante causam*, da parte del giudice dell'esecuzione.

Se questa è l'architettura del sistema, per essere le opposizioni strutturalmente autonome rispetto al (sebbene funzionalmente collegate al) procedimento esecutivo, va da sé che, a stretto rigore, la sospensione *ex art. 54-ter* non intercetti il decorso del termine entro cui, a pena di decadenza, abbisogna proporre il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi *ex art. 617* del codice di rito. Il che vale ovviamente pure per l'opposizione con cui si contesti la mancata sospensione ai sensi della norma emergenziale da parte del giudice dell'esecuzione<sup>(83)</sup>.

In ogni caso, proprio la rammentata conformazione incidentale delle opposizioni è produttiva, in principalità, di un corollario: se introdotto in periodo di sospensione *ex art. 54-ter*, il rimedio oppositivo certamente si apre ad un sindacato immediato e non differito da parte del giudice, chiamato a fissare udienza *ad hoc*, quindi a provvedere *ex artt. 624 e 618 c.p.c.*

---

<sup>(82)</sup> In questo ordine di idee, LONGO, *op. cit.*, 343 ss.; conforme SOLDI, *op. loc. cit.*

<sup>(83)</sup> Diversa la posizione espresso da CRIVELLI, *op. cit.*, 549, a parere del quale «il termine decadenziale per l'opposizione non potrà che decorrere dalla riattivazione del processo», altrimenti rendendosi «vana la sospensione stessa».

### 6.3. Concorso tra sospensione ex art. 54-ter ed altre cause di sospensione dell'esecuzione

In linea di principio, va affermato che un'esecuzione già sospesa per altra causa al 30-4-2020 resti quiescente (secondo la disciplina proprio della causa da cui scaturisce) senza che la norma sopravvenuta dell'art. 54-ter, d.l. 17-3-2020, n. 18 spieghi direttamente alcun effetto: se questa è infatti volta ad evitare la perdita dell'abitazione principale dell'esecutato, tale rischio è adeguatamente scongiurato dal precedente arresto delle attività processuali.

La riferita considerazione non può però ignorare l'assunto giurisprudenziale secondo cui su un processo sospeso per una certa ragione può innestarsi una diversa causa di sospensione<sup>(84)</sup>.

In siffatta evenienza, se la successiva emanazione dell'art. 54-ter non importa un automatico prolungamento (per sei mesi) del periodo di sospensione (esulando dall'*intentio legis* la volontà di estendere in ogni caso la durata della sospensione dell'esecuzione forzata), essa assume invece rilievo quando la differente ed anteriore causa di sospensione venga meno nel semestre interessato dalla disposizione emergenziale.

La norma ha infatti l'effetto di congelare la procedura esecutiva immobiliare avente ad oggetto l'abitazione principale del debitore fino al 30-10-2020 e, di conseguenza, il processo rimane in stasi sino a quella data, anche nell'ipotesi di cessazione degli effetti della pregressa sospensione.

In tal caso, a nostro avviso, per quanto la soluzione possa apparire di dubbi utilità, vi è la necessità di una specifica riattivazione della procedura quiescente per far acclarare la nuova ragione di sospensione<sup>(85)</sup>: precisamente, poiché il termine per la riassunzione del processo esecutivo decorre

---

<sup>(84)</sup> Si veda, a riguardo, Cass. civ., 13-4-2015, n. 7364, secondo cui in un procedimento esecutivo già sospeso per causa esterna (ex art. 623 c.p.c.) riferita all'esecutorietà del titolo può inserirsi un provvedimento di sospensione interna del processo conseguente all'opposizione esecutiva: «Nessun dubbio che, in teoria, possa coesistere il potere di sospensione c.d. esterna, relativo cioè all'esecutività intrinseca del titolo azionato e devoluto al giudice del processo in cui esso si è formato e può ancora essere modificato, con quello di sospensione c.d. interna, relativo cioè alla singola e sola procedura esecutiva intrapresa sulla base di uno specifico titolo esecutivo. Del resto, il giudice della procedura esecutiva è l'unico titolare del potere di sospendere: anche se, beninteso, l'eventuale sopravvenuta sospensione dell'esecutività del titolo posta a fondamento di quella, una volta a lui sottoposta e da lui apprezzata e riscontrata, costituisce il venir meno del presupposto di legittimità della prosecuzione della procedura e comporta necessariamente il riconoscimento – peraltro a lui pur sempre istituzionalmente riservato – della sospensione operante ai sensi dell'art. 623 c.p.c.». Sull'attualità di dette conclusioni, si veda Cass. civ., 17-10-2019, n. 26285.

<sup>(85)</sup> Accenni analoghi in SASSANI-CAPPONI-PANZAROLA-FARINA, *op. loc. cit.*

dalla pronunzia del provvedimento che comporta il venir meno della singola causa di sospensione, appare preferibile ritenere che il creditore sia onerato della riassunzione nel termine prescritto dall'art. 627 c.p.c. (o della prosecuzione entro dieci giorni, in caso di sospensione concordata tra le parti *ex art. 624-bis* c.p.c.) quando cessi il primo degli eventi sospensivi, sebbene il processo sia comunque destinato ad una nuova sospensione per effetto della legislazione d'emergenza.

L'instaurazione del giudizio di scioglimento della comunione sulla quota indivisa pignorata costituisce, a mente dell'art. 601 c.p.c., una tipica fattispecie di sospensione *ex lege* della procedura esecutiva.

Come puntualizzato *nell'incipit* del presente paragrafo, l'art. 54-ter, d.l. 18/2020 non riveste immediata e diretta incidenza sull'esecuzione *aliunde* sospesa, né può averne sulla controversia: la disposizione è palesemente eccezionale (e contenuta in una normativa speciale) e, come tale, è insuscettibile di applicazione analogica, pena la violazione dell'art. 14 delle preleggi<sup>(86)</sup>.

In altre parole, la disposta sospensione delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore non può riguardare altro che i processi esecutivi e se ne deve escludere l'estensione ai giudizi di divisione endoesecutiva, sebbene gli stessi costituiscano il naturale e più probabile sviluppo del pignoramento di beni indivisi.

Si deve parimenti escludere una qualsiasi possibilità di sovrapposizione – con allungamento di 31 giorni del semestre 30-4/30-10-2020 – tra la c.d. “sospensione feriale” ai sensi della l. 7-10-1969, n. 742 e la sospensione disposta dall'art. 54-ter, l. 18/2020, attesa la ontologica disomogeneità tra le due fattispecie sospensive: la prima non riguarda il processo in sé, bensì la decorrenza dei termini processuali, il cui corso rimane paralizzato dal 1° agosto e riprende automaticamente a decorrere dal 1° settembre, senza necessità di alcuna riassunzione, necessaria, invece, per la prosecuzione del processo sospeso.

---

<sup>(86)</sup> Sul punto non è superfluo rammentare che risalire alla *ratio legis* per estendere la portata della norma a fattispecie che la stessa non contempla costituisce l'essenza del procedimento inferenziale proprio dell'interpretazione analogica, vietata dal menzionato art. 14: non merita dunque condivisione l'opinione (invero accolta in vari provvedimenti e circolari degli uffici giudiziari) che, facendo velo su discutibili “Interpretazioni costituzionalmente orientate”, in realtà celanti vere e proprie analogie, hanno ampliato lo spettro applicativo dell'art. 54-ter anche al giudizio di divisione endoesecutiva, andando ben oltre il *dictum* legislativo.

### 7. *La riattivazione del processo esecutivo sospeso*

Altro snodo controverso è costituito dalle modalità di ripresa del processo esecutivo sospeso *ex art. 54-ter*, d.l. 17-3-2020, n. 18, nulla al riguardo statuendo la disposizione emergenziale.

Si delinea subito, quindi, il fulcro del problema (e della sua possibile risoluzione): verificare l'operatività nel caso di specie della previsione dettata dall'art. 627 c.p.c.

Segnatamente, eccettuata la componente di tale precetto positivo senz'altro inapplicabile alla fattispecie, dacché esclusivamente riferita alla (qui non conferente) vicenda della definizione dell'opposizione esecutiva, si tratta di acclarare se il residuo disposto normativo, nella parte in cui statuisce che il processo esecutivo deve essere riassunto con ricorso nel termine perentorio fissato dal giudice dell'esecuzione, costituisca modalità adoperabile per la riattivazione della procedura espropriativa quiescente ai sensi dell'art. 54-ter.

All'interrogativo va data risposta affermativa.

Dirimente è, in tal senso, la indubbia portata generale della disposizione dell'art. 627 c.p.c., inserita, nell'ambito del libro terzo del codice di rito, nel capo specificamente dedicato alla sospensione del processo esecutivo *tout court* considerata e costituente il modello prototipico, positivamente stabilito, di scansione della ripresa delle esecuzioni quiescenti.

Alla diversa conclusione di una prosecuzione del processo esecutivo su impulso di ufficio o, comunque, senza necessità di un atto di impulso *ad hoc* del creditore, pur prospettata in dottrina<sup>(87)</sup>, non appaiono di giovamento le peculiarità della sospensione *ex art. 54-ter*, rappresentate dalla predeterminazione, nella durata e nella decorrenza, del periodo di stasi procedimentale e dalla certa individuabilità *ex ante* del *dies* di (potenziale) ripresa del processo.

Ed invero, in ossequio ai fondamenti del processo esecutivo – che è sì diretto dal giudice dell'esecuzione, ma soggiace pur sempre al generale principio dell'impulso di parte – non sembra potersi prescindere da una

---

(87) Muovendo dall'assunto che l'art. 627 c.p.c. si attagli alla sola sospensione del procedimento connessa alla proposizione delle opposizioni esecutive, CRIVELLI, *op. cit.*, 555, ritiene che «prevedere, o meglio ancora costruire, la necessità di un'istanza di riassunzione serve solo ad aggravare la posizione del creditore a fronte di un fatto del tutto involontario ed estraneo, qual è la necessità di contenere il contagio», istanza «che costituendo atto d'impulso esporrebbe anche il creditore del tutto incolpevole e comunque a prescindere da ogni legame col processo [...] al rischio di estinzione ove non tempestivamente posta in essere».

manifestazione di persistente interesse da parte dei creditori in ordine alla prosecuzione delle attività espropriative, correlata com'è l'inerzia, in guisa di espressione di inattività della parte, alla fattispecie estintiva disciplinata dall'art. 630 c.p.c., la cui operatività non vi è alcuna ragione di escludere nel caso *de quo*, posto il silenzio serbato dallo stesso art. 54-ter.

Alla luce di quanto esposto, si può ora compiutamente disegnare, sotto il profilo del contenuto, la fisiologia del provvedimento di sospensione *ex art. 54-ter* (statuizione, come già sottolineato, avente natura ricognitiva ed efficacia a far data dal 30-4-2020, quale ne sia l'epoca di adozione), necessariamente implementata con la indicazione, ad opera del giudice emittente, del termine perentorio per la riassunzione del procedimento<sup>(88)</sup>, la cui inosservanza cagiona l'attivazione del meccanismo estintivo di cui all'art. 630 del codice di rito.

Se quello testé esposto è il paradigma provvedimentale auspicabile e, a nostro parere, conforme al dettato normativo, non possono tuttavia trascurarsi possibili deviazioni da esso.

La prima ipotesi, per dir così patologica, si verifica quando il giudice dell'esecuzione, nel riscontrare i presupposti di operatività della sospensione sanciti dall'art. 54-ter, fissi senz'altro l'udienza di prosecuzione del procedimento dinanzi a sé oppure disponga *sic et simpliciter* la sua continuazione allo spirare del semestre di stasi, ad esempio impartendo disposizioni ai suoi ausiliari sulle attività da compiere.

L'illustrato *modus operandi* (perverso, non ignoto alle prassi coltivate negli uffici giudiziari) non è immune da censure: esso finisce con l'elidere l'opportunità processuale – offerta al debitore dal sistema – che consente di aspirare all'estinzione del processo, *ex art. 630 c.p.c.*, finendo, in ultima analisi, per porsi in contrasto con il principio dell'impulso di parte che domina il procedimento esecutivo e con la natura non officiosa di quest'ultimo.

Un provvedimento che assuma un contenuto di tal fatta è allora da reputarsi inficiato da un vizio di illegittimità, anch'esso, in assenza di mezzi di tutela tipizzati, deducibile con l'opposizione agli atti esecutivi e, quindi, destinato alla sanatoria ove detto strumento non sia azionato dalla parte

---

<sup>(88)</sup> In questa direzione MUSTI, *op. loc. cit.*, evidenzia come «il giudice dell'esecuzione, nel provvedimento dichiarativo della sospensione, assegnerà il termine perentorio per la riassunzione del processo (coincidente con quello determinato dal legislatore), derivandone in mancanza gli effetti di cui 630 c.p.c. (ovvero l'estinzione per inattività delle parti)»; analogamente SOLDI, *op. loc. cit.*

interessata nei venti giorni successivi alla conoscenza (anche di fatto) del provvedimento.

La seconda evenienza “deviante” si manifesta allorché il giudice dell’esecuzione si limiti a prendere atto della sospensione, senza nulla disporre circa il termine per la riassunzione del processo.

In questo caso, salva la formulabilità di una richiesta di correzione o integrazione dell’ordinanza ai sensi dell’art. 289 c.p.c.<sup>(89)</sup>, non sembra plausibile farsi applicazione analogica dell’art. 297 c.p.c. e ritenere cioè che la parte interessata abbia l’onere di depositare apposita istanza entro il termine perentorio di tre mesi dalla cessazione della causa di sospensione, chiedendo la fissazione dell’udienza di prosecuzione del procedimento, pena l’estinzione della procedura *ex* art. 630 c.p.c.

All’applicazione analogica all’esecuzione forzata di regole *expresse* dettate per il giudizio di cognizione osta, in linea di principio, il differente atteggiarsi del principio del contraddittorio nei due differenti ambiti, in ragione del fatto che in sede esecutiva l’interlocuzione delle parti sul modo di dispiegarsi del procedimento nelle sue varie fasi non risponde (come in sede cognitiva) alla (ineludibile) esigenza di garantire la contrapposizione dialettica tra parti in posizione di sostanziale eguaglianza, bensì al più circoscritto scopo (perciò scorrendosi di contraddittorio qualitativamente attenuato) di consentire al giudice dell’esecuzione il miglior esercizio della potestà ordinatoria lui riconosciuta.

Nella fattispecie in discorso, l’applicazione analogica dell’art. 297 c.p.c. (che disciplina proprio il ripristino di un contraddittorio “attivo” tra le parti) si profila ancor di più come e operazione di discutibile correttezza ermeneutica, in quanto appare possibile individuare una disposizione che, seppur in maniera non esaustiva (e, come tale, abbisognevole di adattamenti al caso), regola la omologa vicenda della riassunzione ma con puntuale e specifico riferimento al processo esecutivo.

Ove il giudice dell’esecuzione abbia omissso la fissazione del termine per la riassunzione della procedura, occorre, in definitiva, applicare il disposto dell’art. 627 c.p.c. nel (più limitato) precetto relativo alla forma dell’atto riassuntivo (un’istanza) ed al termine per la proposizione della stessa (sei mesi, entità temporale peraltro più garantista per il creditore

---

<sup>(89)</sup> A somiglianza di quanto oramai pacificamente riconosciuto dal giudice della nomofilachia per la ordinanza conclusiva della prima fase delle opposizioni esecutive che sia mancante del termine per la instaurazione del termine per l’introduzione del giudizio di merito: così, sulle orme di Cass. civ., 24-10-2011, n. 22033, si vedano, tra le tante, Cass. civ., 11-12-2015, n. 25064 e Cass. civ., 22-6-2017, n. 15605.

rispetto a quella *ex art. 297 c.p.c.*) ed integrare la lacuna normativa in ordine al *dies*.

E sotto quest'ultimo profilo che riveste significatività la predeterminazione operata dall'*art. 54-ter* dello spirare del periodo di quiescenza processuale: alla scadenza del semestre, ovvero alla data del 31-10-2020, può dunque fissarsi il momento in cui per il ceto creditorio sorge e si concreta la facoltà di instare per la ripresa del processo, facoltà che è anche onere, determinando il suo mancato esercizio nei sei mesi da tale epoca l'estinzione per inattività dell'esecuzione.

Resta da individuare il rimedio proponibile nel caso in cui la procedura esecutiva riprenda il suo corso senza che sia stata effettuata la riattivazione, a norma dell'*art. 627 c.p.c.*, situazione prospettabile in una molteplicità di accadimenti (tra i quali si pensi, per un'esemplificazione di maggiore ricorrenza concreta, ad un'istanza di un ausiliario).

Al riguardo, sia che il debitore abbia proposto la relativa eccezione di estinzione (e questa sia stata espressamente respinta), sia che il giudice abbia adottato un qualsiasi provvedimento il cui tenore, incompatibile con l'arresto della procedura, implicitamente comporti il mancato rilievo officioso della causa estintiva tipica, l'unico rimedio esperibile non può che ritenersi il reclamo al collegio ai sensi dell'*art. 630, 3° co., c.p.c.*, da proporsi entro il termine perentorio di venti giorni dall'udienza o dalla comunicazione dell'ordinanza.