



**TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**IL G.E.**

**Vista** la Legge 24 aprile 2020 n. 27 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 110 del 29.4.2020 ed entrata in vigore il 30.4.2020), di conversione (con modificazioni) del Decreto Legge 17.3.2020 n. 18;

**rilevato** che l'art. 54 *ter* ("Sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa") introdotto dalla predetta Legge di conversione prevede che: "Al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, in tutto il territorio nazionale è sospesa, per la durata di sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, di cui all'art. 555 del codice di procedura civile, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore";

**OSSERVA**

**L** Il predetto art. 54 *ter* fa espresso riferimento all'"abitazione principale" del debitore, sebbene nella rubrica si faccia riferimento alla "prima casa".

In sede interpretativa sulla portata della norma, occorre evidentemente avere riguardo al contenuto della norma e non alla sua rubrica (che costituisce il breve titolo che precede la disposizione di legge e non ha, in quanto tale, valore di legge, non contenendo disposizioni normative) e, quindi, al concetto (richiamato nel corpo della norma medesima) di "abitazione principale".

Orbene, l'"abitazione principale" costituisce, all'evidenza, il luogo in cui il soggetto ha la propria residenza o dimora abituale.

In ogni caso, non si ritiene comunque ravvisabile un effettivo contrasto tra il tenore della rubrica ed il contenuto della norma, in assenza di elementi oggettivi in base ai quali ritenere che il legislatore, nell'adottare (in rubrica) la locuzione "prima casa", abbia voluto far riferimento ad un concetto diverso da quello di "abitazione principale" e, in particolare, per ritenere che abbia inteso far riferimento al concetto di "prima casa" elaborato a fini fiscali (e, quindi, in un settore specifico non riconducibile alla disciplina delle esecuzioni immobiliari oggetto della norma *de qua*) e riferibile alla prima abitazione nel Comune in cui si è acquistato l'immobile.

La sospensione prevista dalla suddetta norma si applica, dunque, a tutte le procedure (e solo a quelle) in cui sia stato pignorato l'immobile costituente la residenza/dimora abituale del soggetto esecutato (o comunque di uno dei soggetti esecutati) al momento dell'inizio della procedura esecutiva e, quindi, l'immobile al cui indirizzo è avvenuta la notifica dell'atto di pignoramento (art. 555 c.p.c.).

Il luogo di notifica del pignoramento costituisce infatti un dato oggettivo che fornisce sufficienti elementi di certezza ai fini dell'individuazione dell'“abitazione principale” del debitore (o di uno dei debitori).

**II.** Per la portata di carattere generale della previsione normativa (laddove si fa generico riferimento ad “ogni procedura esecutiva”), si ritiene poi che la sospensione prevista dal citato art. 54 *ter* si applichi alle procedure aventi ad oggetto l'abitazione principale del soggetto esecutato (o comunque di uno dei soggetti esecutati) in ogni loro fase, ed anche laddove l'abitazione principale non costituisca oggetto esclusivo del pignoramento per essere pignorati anche altri beni (e ciò, altresì, per evidenti esigenze di trattazione unitaria delle procedure in questione).

**III.** Il periodo di sospensione di 6 mesi previsto dal citato art. 54 *ter*, decorrendo dal 30.4.2020 (data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. n. 18/2020), si sovrappone in parte (fino al giorno 11.5.2020) al periodo di sospensione del decorso dei termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti civili e penali (cfr. art. 83 comma 2 D.L. n. 18/2020 convertito con modificazioni nella Legge n. 27/2020 e art. 36 D.L. n. 23/2020), periodo durante il quale non possono nemmeno essere tenute udienze (salve le eccezioni normativamente previste dal medesimo art. 83) con conseguente differimento d'ufficio delle udienze medesime (comma 1 del citato art. 83).

Il residuo periodo di sospensione (fino al giorno 11.5.2020) previsto dal citato art. 83 rimane dunque assorbito, per le procedure concernenti l'abitazione principale del debitore, nel più ampio periodo di sospensione previsto dal citato art. 54 *ter*.

Il periodo di sospensione di 6 mesi previsto dal citato art. 54 *ter*, inoltre, si sovrappone in parte al periodo di sospensione feriale dal 1° al 31 agosto, circostanza quest'ultima che non comporta – all'evidenza – un allungamento del predetto periodo di 6 mesi che, in assenza di diversa disposizione normativa, deve conseguentemente ritenersi assorbire anche quello di sospensione feriale.

Il periodo di sospensione di 6 mesi previsto dal citato art. 54 *ter*, pertanto, scadrà il 30 ottobre 2020.

La sospensione ex art. 54 *ter* cit. coinvolge all'evidenza, per l'intero periodo predetto, anche le attività degli ausiliari del giudice, ferma restando l'esigenza che – al fine di garantire la conservazione del compendio pignorato nell'interesse anche dello stesso debitore – il custode giudiziario eventualmente già nominato segnali immediatamente circostanze potenzialmente rilevanti ai fini della configurabilità delle seguenti situazioni eccezionali:

a) pericolo di danni a persone o a cose derivanti dal cespite pignorato, di cui si abbia contezza (attraverso denunce anche dei creditori, istanze di condomini, atti dell'autorità di polizia locale);

b) attività di danneggiamento alla consistenza materiale del cespite ad opera degli occupanti, di cui il custode abbia contezza (attraverso denunce anche dei creditori, istanze di condomini, atti dell'autorità di polizia locale).

Laddove non vi sia un custode giudiziario, invece, rimane impregiudicata – per le stesse finalità sopra evidenziate – la facoltà delle parti interessate di segnalare le suddette situazioni eccezionali per le valutazioni del caso.

Analogamente a quanto già disposto con i propri precedenti provvedimenti del 19.3.2020 e del 9.4.2020 (resi a seguito delle disposizioni in tema di sospensione dettate dal D.L. n. 18/2020 e

dal D.L. n. 23/2020), va previsto – anche con riferimento alla sospensione ex art. 54 *ter* cit. – che le udienze fissate per gli esperimenti di vendita nel periodo di sospensione (fino al 30.10.2020) non possono essere meramente rinviate, stante l'esigenza di procedere agli incumbenti pubblicitari occorrenti in relazione alla data del nuovo esperimento di vendita (nel rispetto del termine dilatorio previsto *ex lege* tra la pubblicità e la data dell'esperimento di vendita), con conseguente necessità di revoca degli esperimenti di vendita già fissati nel periodo interessato dalla sospensione *de qua*.

**IV.** Si ritiene infine che, in assenza di previsione normativa al riguardo, la sospensione *de qua* non comporti la necessità di una riassunzione della procedura una volta decorso il termine di 6 mesi, al termine del quale riprenderanno automaticamente tutte le attività (ed i relativi termini) *medio tempore* rimaste sospese *ex lege*, con necessità di differire ad epoca successiva alla sospensione tutte le attività che fossero state *medio tempore* fissate.

### P.Q.M.

Con riferimento alle procedure esecutive aventi ad oggetto (anche non esclusivo) l'abitazione principale del debitore (intendendosi per tale abitazione il luogo in cui il soggetto esecutato, o comunque uno dei soggetti esecutati, ha la propria residenza/dimora abituale al momento dell'inizio della procedura esecutiva e, quindi, il luogo presso cui è avvenuta la notifica dell'atto di pignoramento),

procedure che sono sospese in ogni loro fase ai sensi dell'art. 54 *ter* del D.L. n. 18/2020 convertito (con modificazioni) dalla Legge n. 27/2020,

**DISPONE** quanto segue:

1) al termine del periodo di sospensione di 6 mesi previsto dal citato art. 54 *ter* (30 ottobre 2020), tutte le attività *medio tempore* rimaste sospese riprenderanno automaticamente senza necessità di riassunzione, così come riprenderanno automaticamente a decorrere tutti i termini *medio tempore* rimasti sospesi;

2) le attività già fissate o comunque da compiere nel periodo di sospensione (30 aprile 2020 – 30 ottobre 2020) verranno differite ad epoca successiva alla scadenza del periodo di sospensione;

3) tutti gli esperimenti di vendita già fissati nel predetto periodo di sospensione (30 aprile 2020 – 30 ottobre 2020) sono revocati:

- il **professionista delegato** provvederà alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita ad una data successiva alla scadenza del detto termine (nel rispetto dei termini di legge da rispettare tra la nuova pubblicità e la nuova udienza, termini che dovranno interamente ricadere in epoca successiva alla sospensione), alle medesime condizioni fissate per l'esperimento di vendita revocato e con le medesime forme di pubblicità già fissate nell'ordinanza di delega;

- la revoca degli esperimenti di vendita ai sensi del punto che precede sarà pubblicato dal **professionista delegato** con le stesse modalità previste per l'esecuzione degli adempimenti pubblicitari disposti con l'ordinanza di vendita (con esclusione della pubblicità su quotidiani o periodici per ragioni di tempestività), e, comunque, sul medesimo sito internet su cui è stata pubblicata la relazione peritale di stima;

4) i giuramenti degli **esperti stimatori** saranno fissati a data successiva al 30 ottobre 2020;

5) in caso di giuramento già prestato dall'**esperto stimatore**, tutte le sue attività rimangono sospese fino al 30 ottobre 2020 ed i termini di deposito ed invio della perizia saranno calcolati a ritroso in base alla data dell'udienza come eventualmente ricalendarizzata dal Giudice dell'esecuzione;

6) fino al 30 ottobre 2020 rimangono sospese tutte le attività del **custode giudiziario**, fermo restando che:

6.1) al fine di garantire la conservazione del compendio pignorato nell'interesse anche dello stesso debitore, il custode giudiziario eventualmente già nominato segnalerà immediatamente

circostanze potenzialmente rilevanti ai fini della configurabilità delle seguenti situazioni eccezionali:

a) pericolo di danni a persone o a cose derivanti dal cespite pignorato, di cui si abbia contezza (attraverso denunce anche dei creditori, istanze di condomini, atti dell'autorità di polizia locale);

b) attività di danneggiamento alla consistenza materiale del cespite ad opera degli occupanti, di cui il custode abbia contezza (attraverso denunce anche dei creditori, istanze di condomini, atti dell'autorità di polizia locale);

6.2) laddove non vi sia un custode giudiziario, per le stesse finalità rimane impregiudicata la facoltà delle parti interessate di segnalare le suddette situazioni eccezionali per le valutazioni del caso;

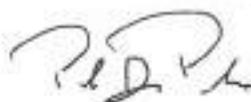
7) la sospensione disposta *ex lege* concernente, per tutta la sua durata (e, quindi, fino al 30 ottobre 2020), tutti i termini processuali non ancora scaduti, tra cui:

- il termine per il versamento dell'importo determinato (anche con rateizzazione) in sede di conversione del pignoramento a norma dell'art. 495, comma 5 c.p.c.;
- il termine per il deposito dell'istanza di vendita di cui all'art. 497 c.p.c.;
- il termine per la notifica dell'avviso ai creditori iscritti di cui all'art. 498, comma secondo, c.p.c.;
- il termine per la notifica dell'atto di intervento al debitore ai sensi dell'art. 498, comma terzo, c.p.c.;
- il termine di cui all'art. 510 c.p.c. entro il quale i creditori non titolati devono munirsi di titolo esecutivo;
- il termine per il versamento del fondo spese disposto dal giudice dell'esecuzione a norma dell'art. 8 d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115;
- il termine per l'esecuzione degli adempimenti pubblicitari fissato dal giudice dell'esecuzione;
- il termine per il deposito di cui all'art. 557, comma secondo, c.p.c.;
- il termine per il deposito della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, comma secondo c.p.c., e quello eventualmente prorogato dal giudice dell'esecuzione;
- il termine per il deposito del prezzo di aggiudicazione a cura dell'aggiudicatario di cui all'art. 585 c.p.c.;
- il termine per il deposito delle istanze di assegnazione di cui all'art. 588 c.p.c.;
- il termine per il deposito del piano di riparto di cui all'art. 596, comma primo, c.p.c.;
- il termine per la proposizione dell'opposizione agli atti esecutivi di cui all'art. 617 c.p.c.;
- il termine per l'introduzione del giudizio di merito a norma degli artt. 616 e 618, comma secondo, c.p.c., nonché il termine per l'introduzione della divisione c.d. "endoesecutiva";
- il termine per il deposito dell'istanza di sospensione di cui all'art. 624 *bis* comma 1 c.p.c. e per il deposito dell'istanza di fissazione dell'udienza di cui al secondo comma del citato art. 624 *bis* c.p.c.;
- il termine per la riassunzione della procedura di cui all'art. 627 c.p.c..

Si trasmetta al Presidente del Tribunale.

Aosta, 30 aprile 2020

IL G.E.  
dott. Paolo De Paola



4

Visto per approvazione.

Si ordina la pubblicazione del presente

Provvedimento sul sito del Tribunale di Aosta.

Aosta, li 30.04.2020

Il Presidente

Dr. Eugenio Gramola

