



TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: disposizioni relative alle attività svolte dagli ausiliari per il periodo successivo all'11 maggio 2020. Disposizioni interpretative e applicative in merito all'art. 54 *ter* del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito con modificazioni dalla legge 24 aprile 2020, n. 27 (G.U. 29 aprile 2020).

Il Presidente della Sezione e i Giudici delle esecuzioni immobiliari

riuniti in videoconferenza nelle date 4 e 7 maggio 2020¹;
dando preliminarmente atto che la presente circolare viene sottoscritta dal solo Presidente;
visto il decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito con modificazioni dalla legge 24 aprile 2020, n. 27;
richiamate le circolari nn. 2, 2-*bis*, 3 e 3-*bis* del 2020 e i provvedimenti adottati dal Presidente nelle date 13 marzo, 1 e 14 aprile 2020 in relazione ai sub-procedimenti di conversione del pignoramento;
considerato che il periodo interessato dal necessario rinvio d'ufficio delle udienze e dalla sospensione del decorso dei termini per il compimento degli atti del procedimento cesserà in data 11 maggio 2020;
ritenuta la necessità di adottare direttive uniformi per disciplinare le attività svolte dagli ausiliari (esperto stimatore, custode giudiziario e professionista delegato alla vendita) per il periodo successivo all'11 maggio 2020, nella prospettiva della graduale ripresa di tutte le attività sospese, pur nel doveroso rispetto delle vigenti misure di distanziamento sociale;
considerato che, in particolare, la regolare ripresa delle attività di vendita delegate deve essere preceduta da un periodo durante il quale potrà essere assicurata la visita dell'immobile pignorato agli interessati che ne facciano richiesta e accompagnata dall'adozione di specifiche cautele;
ritenuta, inoltre, la necessità di fornire criteri interpretativi e indicazioni operative per l'applicazione dell'art. 54 *ter* del sopra citato decreto-legge, introdotto in sede di conversione e in vigore dal 30 aprile 2020, che dispone: «*Al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza*

¹ Senza la partecipazione del dott. Francesco Gallegra, dal 2 marzo 2020 temporaneamente assegnato ad altra Sezione del Tribunale di Palermo.

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»;

ritenuto che la temporanea sospensione del processo esecutivo di cui all'art. 54 *ter* si sovrapponga alla generale disciplina ispirata alla ripresa delle attività sospese, la quale troverà residuale applicazione in tutte le ipotesi che esulano dal perimetro applicativo della sospensione legale, come di seguito specificato;

dispongono quanto segue

1. Cessazione delle misure di sospensione delle attività di accesso, di visita, di attuazione degli ordini di liberazione e dei versamenti rateali nei sub-procedimenti di conversione del pignoramento

Le circolari e i provvedimenti presidenziali sopra richiamati hanno previsto la generalizzata sospensione, fino a nuova disposizione, delle attività di accesso e di visita agli immobili pignorati, di attuazione degli ordini di liberazione già emessi² e dei versamenti rateali ai fini della conversione del pignoramento per le mensilità di marzo, aprile e maggio 2020.

In vista dell'imminente cessazione del periodo emergenziale di rinvio delle attività di udienza e di sospensione dei termini procedurali, si rende necessario disporre la cessazione di tali previsioni di sospensione disponendo che:

- gli accessi agli immobili pignorati funzionali alle attività di stima e di custodia, ivi comprese le visite da parte dei soggetti interessati all'acquisto riprenderanno a far data dal 18 maggio 2020;
- l'attuazione degli ordini di liberazione degli immobili pignorati riprenderà a far data dal 18 maggio 2020, nel rispetto delle previsioni di cui alla circolare n. 1/2020 in relazione alla mutata disciplina dell'art. 560 c.p.c.;
- l'obbligo di versamento rateale nell'ambito dei sub-procedimenti di conversione del pignoramento riprenderà a far data dalla mensilità di giugno 2020, dimodoché nel mese di giugno dovrà essere versata la rata di marzo 2020 (nel medesimo giorno originariamente fissato dal provvedimento del G.E.), nel mese di luglio la rata di aprile 2020, nel mese di agosto la rata di maggio 2020 e così via di mese in mese.

Le attività in questione dovranno essere svolte nel rispetto delle vigenti misure di distanziamento sociale legate all'evoluzione della situazione epidemiologica in atto e con l'adozione delle necessarie precauzioni igieniche, compreso l'utilizzo dei dispositivi di protezione individuale.

2. Le vendite già fissate

Le circolari sopra richiamate hanno previsto la revoca degli esperimenti di vendita già fissati nel periodo compreso tra il 9 marzo e l'11 maggio 2020, con l'obbligo per il delegato di provvedere alla restituzione delle cauzioni prestate dagli eventuali offerenti.

² Con l'eccezione dei casi in cui la liberazione consegue alla già intervenuta aggiudicazione del cespite pignorato.

La ripresa delle attività di vendita può avvenire solo nel momento in cui la graduale attenuazione delle limitazioni alla libertà di circolazione delle persone consentirà di assicurare l'esercizio della facoltà di visitare gli immobili e di partecipare in sicurezza alla vendita, nel rispetto delle vigenti misure di distanziamento sociale e con l'adozione delle necessarie precauzioni igieniche, compreso l'utilizzo dei dispositivi di protezione individuale.

La necessità di attendere il naturale ripristino dei presupposti di apertura, partecipazione e concorrenzialità della vendita forzata impone di revocare tutti gli esperimenti di vendita, anche nell'ambito dei procedimenti incidentali di divisione, già fissati e da tenersi nel periodo compreso tra il 12 maggio e il 14 giugno 2020, secondo previsioni in tutto analoghe a quelle già indicate ai punti nn. 1, 2 e 3 della circolare n. 2/2020, come integrata dalla circolare n. 2-bis/2020.

Sono, pertanto, revocati tutti gli esperimenti di vendita da tenersi tra il 12 maggio e il 14 giugno 2020. Il professionista delegato curerà la pubblicazione del presente provvedimento attraverso i medesimi canali pubblicitari indicati nell'ordinanza di vendita (Portale delle Vendite Pubbliche e siti di pubblicità commerciale). Il delegato e il gestore della vendita telematica non accetteranno il deposito delle offerte di acquisto relative alle vendite fissate nel periodo sopra indicato. Il delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni relative a offerte analogiche o telematiche eventualmente già presentate, secondo le modalità già illustrate con le precedenti circolari sopra richiamate.

Dovranno essere regolarmente celebrati gli esperimenti di vendita già fissati da tenersi a partire dal 15 giugno 2020. La ripresa dell'attività di vendita impone, tuttavia, l'adozione di specifiche cautele volte ad assicurare le condizioni di normale competitività proprie di tale fase procedimentale.

In caso di esito infruttuoso dell'esperimento di vendita, il custode-delegato relazionerà al giudice dell'esecuzione in merito alla sussistenza dei presupposti per ritenere che tale esito sia stato determinato dalla situazione emergenziale in atto e chiederà, in tal caso, di essere autorizzato a rifissare la nuova vendita al medesimo prezzo base.

Al ricorrere della situazione descritta dall'art. 572, c. 3, c.p.c. ovvero allorché sia stata presentata un'unica valida offerta di acquisto per un prezzo inferiore al prezzo base, il delegato disporrà l'aggiudicazione solo all'esito della valutazione imposta dalla disposizione in esame³, da compiersi tenendo anche in considerazione l'incidenza di fattori legati alla situazione emergenziale in atto che possano avere disincentivato una più ampia partecipazione alla vendita.

Tali valutazioni affidate al professionista custode-delegato non potranno che fondarsi sulla compiuta e specifica conoscenza del singolo fascicolo e sul conseguente complessivo patrimonio informativo relativo, esemplificativamente, al livello di appetibilità commerciale del compendio pignorato e al grado di interessamento diffusamente riscontrato tramite le richieste di visita o di informazioni ricevute in relazione al cespite posto in vendita.

³ Ovvero «quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588».

3. La ricalendarizzazione delle vendite revocate dal 9 marzo al 14 giugno 2020

Tutti gli esperimenti di vendita finora revocati dovranno essere rifissati al medesimo prezzo base d'asta secondo il seguente calendario:

Periodo della vendita revocata	Periodo di rifissazione
tra il 9 marzo e il 5 aprile	dal 18 settembre al 7 ottobre 2020
tra il 6 aprile e il 10 maggio	dall'8 ottobre al 31 ottobre 2020
tra l'11 maggio e il 31 maggio	dal 2 novembre al 16 novembre 2020
tra l'1 giugno e il 14 giugno	dal 17 novembre al 4 dicembre 2020

4. Indicazioni operative in merito all'applicazione dell'art. 54 *ter* D.L. n. 18/2020 – sospensione delle procedure esecutive sull'abitazione principale del debitore

La legge 24 aprile 2020, n. 27 – pubblicata in Gazzetta Ufficiale in data 29 aprile 2020 e in vigore dal giorno successivo a detta pubblicazione – nel convertire con modificazioni il decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, ha introdotto l'art. 54 *ter* secondo cui: «*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*».

La disposizione non inibisce l'avvio di nuove azioni esecutive sul patrimonio (immobiliare) del debitore, ma prevede la sospensione per sei mesi – dal 30 aprile al 30 ottobre 2020 – delle procedure esecutive immobiliari già pendenti che abbiano ad oggetto l'abitazione principale del debitore.

La ripresa delle attività sospese e delle operazioni di vendita, secondo le disposizioni di cui ai punti che precedono, dovrà essere, pertanto, preceduta dalla verifica da parte degli ausiliari (esperto stimatore, custode e delegato) della ricorrenza dei presupposti applicativi della disposizione in esame, affinché sia circoscritta ai soli immobili non riguardati dalla temporanea sospensione.

4.1 I presupposti applicativi: l'abitazione principale

Per abitazione principale si intende quella nella quale il debitore-persona fisica dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Non rileva la situazione abitativa di soggetti diversi dalla parte esecutata, ancorché legati da rapporti di parentela o di coniugio.

La situazione abitativa del debitore, oltre che essere attuale⁴, deve essere accertata dal custode, mediante apposita certificazione storica di residenza, a far data dalla notifica del pignoramento. Il custode segnalerà al giudice l'eventuale difformità tra le risultanze formali evincibili dalle certificazioni di residenza e il sostanziale riscontro della effettiva e stabile destinazione dell'immobile ad abitazione del debitore, sulla base degli accessi periodici compiuti nel corso della procedura. Nel caso in cui gli ausiliari accertino che l'immobile non è destinato ad abitazione

⁴ La sospensione non riguarderà l'espropriazione di immobili liberi o già liberati, spontaneamente o coattivamente, nel corso della procedura.

principale del debitore dovranno procedere con lo svolgimento delle attività oggetto dei rispettivi incarichi senza che sia necessario alcun provvedimento del giudice.

Ove siano pignorati anche beni diversi dall'abitazione principale del debitore che siano suscettibili di essere autonomamente venduti o che siano già individuati come lotti separati, l'esecuzione resta sospesa relativamente al solo immobile costituente l'abitazione principale del debitore e prosegue per gli altri beni.

La sospensione si propaga anche al collegato giudizio di divisione endoesecutiva laddove sia stata disposta la vendita dell'intero bene costituente abitazione principale del debitore contitolare.

4.2 Sospensione *ex lege*

La temporanea sospensione del processo esecutivo è disposta direttamente dalla legge e l'eventuale provvedimento del giudice dell'esecuzione sarà meramente ricognitivo dell'esistenza dei relativi presupposti, secondo il paradigma della sospensione esterna di cui all'art. 623 c.p.c.

4.3 Verifiche degli ausiliari

Il compimento di atti che importano la progressione della procedura esecutiva deve essere preceduto dalla verifica dei presupposti applicativi della sospensione, al fine di evitare che possano essere compiute, nel periodo compreso tra il 30 aprile e il 30 ottobre, attività precluse dalla necessaria stasi del processo esecutivo.

La sospensione osta sicuramente alla prosecuzione delle attività di stima, alla celebrazione dell'udienze di cui agli artt. 600 e 569 c.p.c., all'emissione dell'ordinanza di vendita, allo svolgimento delle visite da parte degli interessati all'acquisto, alla celebrazione dell'esperimento di vendita già fissato (che dovrà essere, pertanto, revocato) e, *a fortiori*, all'aggiudicazione/assegnazione del bene da parte del delegato e alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita⁵.

La sospensione non osta alla prosecuzione delle attività di custodia (conservazione, gestione e riscossione di eventuali rendite) e alla definizione della fase distributiva allorché si sia già espletata la fase di vendita.

4.4 La prosecuzione del processo esecutivo in tutto o in parte sospeso

L'attività esecutiva riprenderà alla scadenza del periodo legale di sospensione senza necessità di una formale riassunzione da parte del creditore anche nei casi in cui la sospensione sia stata espressamente dichiarata dal giudice dell'esecuzione, il quale con il medesimo provvedimento potrà anticipatamente disporre in merito alla ripresa dell'attività esecutiva.

Non sono a tal fine necessarie istanze di parte o segnalazioni degli ausiliari, né prese d'atto e disposizioni sulla riattivazione del processo esecutivo da parte del giudice quando nella procedura sospesa *ex art. 54 ter* risulti già fissata udienza in data successiva al 30 ottobre 2020.

*

⁵ Si evidenzia, a tal proposito e in correlazione con la ricalendarizzazione delle vendite revocate di cui al precedente punto n. 3, che, ricorrendo i presupposti applicativi della sospensione, l'avviso di vendita deve essere emesso solo dopo la scadenza del periodo di sospensione legale e, pertanto, la vendita non può essere fissata in costanza di sospensione, ancorché per una data successiva al 30 ottobre 2020.

La temporanea sospensione in questione non si cumula con l'eventuale sospensione della procedura per altra causa, né con il periodo di sospensione feriale dei termini processuali.

Sia data massima diffusione alla presente circolare mediante deposito in Cancelleria e pubblicazione sul sito internet di questo Tribunale, nella sezione *Aste Giudiziarie – Circolari e direttive*, nonché mediante trasmissione a mezzo posta elettronica al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Palermo, al Consiglio dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Palermo, al Consiglio Notarile di Palermo, al Consiglio dell'Ordine degli Architetti di Palermo, al Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati di Palermo, al Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri di Palermo e ai Gestori della vendita telematica.

Palermo, 8 maggio 2020.

I Giudici

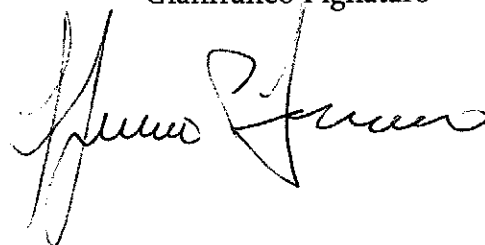
Alessia Lupo

Valentina Imperiale

Fabrizio Minutoli

Il Presidente

Gianfranco Pignataro



**TRIBUNALE DI PALERMO
DEPOSITATO IN CANCELLERIA**

Palermo, il 8/5/2020

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa  Arcella Evola