



**TRIBUNALE DI PATTI
SEZIONE CIVILE**

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Il Presidente del Tribunale di Patti

I Giudici delle Esecuzioni

Agli Ordini degli Avvocati,
dei Dottori Commercialisti,
dei Notai,
Ai Curatori e ai professionisti delegati

ULTERIORI ISTRUZIONI IN ORDINE ALL'APPLICABILITÀ DELL'ART. 54 TER, D.L. N. 18 DEL 2020, INTRODOTTO DALLA LEGGE DI CONVERSIONE N. 27 DEL 2020, ALLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI IN CORSO ALLA LUCE DELLA PROROGA SINO AL 31 DICEMBRE 2020 DI CUI ALL'ART. 4 DEL D.L. 137 DEL 28-10-2020

Visto l'art. 54 *ter*, d.l. n. 18/20, inserito dalla l.conv. n. 27/20 in base al quale *“Al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID19, 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”* (e pertanto dal 30.04.2020 al 30.10.2020 compreso);

Visto l'art. 4 del D.L. n. 137 del 28-10-2020 pubblicato in G.U. n. 269 del 28-10-2020 in vigore dal 29-10-2020 in base al quale *“All'articolo 54-ter, comma 1, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, le parole “per la durata di sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto” sono sostituite dalle seguenti fino al 31 dicembre 2020. È inefficace 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, effettuata dal 25 ottobre 2020 alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto”*;

Rilevato, quindi, che il legislatore dell'emergenza ha prorogato **sino alla data del 31 dicembre del 2020** la sospensione di cui al precitato art. 54 *ter* D.L. 18/2020 inserito dalla L.conv. n. 27/20;

Richiamate sul tema le istruzioni in ordine all'applicabilità del predetto art. 54 ter contenute nelle indicazioni operative per il settore delle procedure esecutive individuali del 5-06-2020 pubblicate sul sito del Tribunale di Patti il 10-06-2020;

Ritenuto necessario integrare le suddette istruzioni con un'ulteriore indicazione fonte di guida per gli operatori che discende dalla prassi applicativa del primo periodo emergenziale poiché la *ratio* dell'art. 54 ter D.L. n. 18/2020 è apparsa già evidente ai primi commentatori: in presenza di una emergenza epidemiologica che ha evidenti riflessi anche economici, il legislatore, nel comparare gli interessi in gioco (l'interesse dei creditori ad una sollecita definizione della procedura e quello del debitore che occupa a fini abitativi l'immobile a procrastinare tale utilizzo per non essere costretto ad affrontare anche l'emergenza abitativa) ha stabilito che restano sospese per una durata limitata, ma comunque apprezzabile, le sole espropriazioni immobiliari ordinarie aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore;

La circostanza che la sospensione riguardi uno solo dei tre tipi di espropriazione risponde ad una finalità specifica: non va preservato il patrimonio del debitore (se così fosse stato sarebbero state sospese anche le altre espropriazioni) ma la sua abitazione.

Sicché, avuto riguardo alla *ratio* della precitata disposizione e al dibattito che è sorto a livello nazionale in tema di interpretazione del nominato art. 54 ter, alla luce delle *“Indicazioni operative per i settori delle procedure esecutive individuali e concorsuali in materia di vendite immobiliari”* fornite dal Tribunale di Patti in data 5 giugno 2020, va ritenuto, che:

1. è salva la sorte riservata alle aggiudicazioni che, perfezionate prima del 30 aprile 2020, abbiano avuto ad oggetto l'abitazione principale del debitore;
2. nel vigore della precitata disposizione, ora esteso sino al 31-12-2020, sono sospesi il decorso del termine per il versamento del saldo prezzo e l'emissione del decreto di trasferimento;
3. è sospesa la liberazione dell'immobile.

Va quindi mantenuta ferma la tutela dell'aggiudicatario che, una volta versato il saldo prezzo, ha diritto al decreto di trasferimento nel senso che questi, durante il periodo di sospensione della procedura, ha la facoltà di versare il saldo prezzo (non beneficiando di fatto del maggior lasso di tempo offerto dalla sospensione del termine) e di chiedere l'emissione del decreto di trasferimento, ancorché privo dell'ordine di liberazione, che potrà essere emesso solo dopo la scadenza del periodo di sospensione disposto dalla norma in esame.

In tal modo, da un lato, si tutela l'affidamento incolpevole del terzo acquirente, che si esprime nell'indifferenza della posizione dell'aggiudicatario alle vicende del titolo esecutivo e della stessa procedura e, dall'altro lato, si realizza proprio l'esito che il legislatore dell'emergenza COVID 19 intende temporaneamente scongiurare con la previsione di una sospensione temporanea, ora estesa sino al 31-12-2020, delle espropriazioni immobiliari, ovvero evitare la sottrazione dell'abitazione principale del debitore.

Trattasi, quindi, di una valutazione rimessa a una scelta dell'aggiudicatario, che comporterebbe sì l'immediata realizzazione dell'effetto traslativo tipico del decreto di trasferimento unitamente, però, all'assunzione degli oneri connessi all'acquisizione della proprietà e senza, tuttavia, l'immediato spossessamento dell'immobile costituente l'abitazione principale dell'esecutato, dovendosi attendere, ai fini della liberazione, la ripresa della procedura esecutiva.

In sintesi, la formula linguistica impiegata dalla circolare del 5-06-2020 nella quale si è precisato che è sospesa l'emissione del decreto di trasferimento, in caso di versamento del saldo prezzo, va, pertanto, intesa nel senso che, in assenza di una richiesta esplicita dell'aggiudicatario diretta all'immediata emissione del decreto di trasferimento, il professionista delegato deve astenersi dal redigere la bozza del decreto e il G.E. a emetterlo.

Sicché è compito del professionista delegato - in ipotesi di versamento del saldo prezzo durante il periodo di sospensione - interpellare l'aggiudicatario affinché questi esprima la propria volontà nell'una o nell'altra delle due direzioni sopra indicate e, quindi, relazionare al G.E.

Per quanto sopra esposto

SI INVITANO

tutti gli ausiliari del GIUDICE, siano essi custodi, esperti stimatori o professionisti delegati, qualora ricorrano tutte le condizioni già illustrate nelle precedenti indicazioni del 5.06.2020 come integrate dalla presente

ad arrestare la propria attività di ripresa delle procedure esecutive (ancorché eventualmente autorizzata dal G.E. prima dell'entrata in vigore del D.L. 137/2020) sospese originariamente sino al 30-10-2020 e ora sospese *ex lege* sino al 31-12-2020 e a segnalare tempestivamente al GIUDICE, con apposita relazione anche sullo stato della procedura, l'avvenuto riscontro delle circostanze sopra meglio evidenziate e attendere il successivo decreto del GIUDICE per la conferma dell'ulteriore arresto per il tempo previsto dalla legge o l'eventuale ripresa delle attività esecutive.

Con il decreto il GIUDICE provvederà anche a fissare udienza in prosieguo successivamente al 31.12.2020 o a dare disposizioni al professionista delegato per la fissazione di nuovo esperimento di vendita successivamente al periodo di sospensione.

Manda alla Cancelleria per l'immediata affissione nei locali giudiziari (cancellerie e corridoi nei pressi delle aule dei GG.EE.)

Manda alla Segreteria di Presidenza per la pubblicazione sul sito online del Tribunale e la comunicazione al Consiglio del Notariato, agli Ordini degli Avvocati, dei Dottori Commercialisti, degli Architetti e degli Ingegneri del Distretto e ai gestori delle vendite telematiche (Astalegale ed Edicom) .

Telematicamente, 29.10.2020

Il Presidente del Tribunale
Dr. Mario Samperi

I Giudici

Dr. ssa Michela La Porta

Dr. Gianluca Peluso

