

MFLaw

MANNOCCHI & FIORETTI
studio legale associato

LE RIFORME LEGISLATIVE IN TEMA DI PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI DAL 2018 AD OGGI



Un progetto a cura di
MFLaw - Studio Legale Mannocchi & Fioretti

www.mflaw.it

INDICE

<i>PREFAZIONE</i>	<u>03</u>
CAPITOLO 1	
<i>IL DECRETO LEGGE n.135 DEL 14 DICEMBRE 2018</i>	<u>05</u>
<i>1. Introduzione</i>	<u>06</u>
<i>1.1 L' art. 495 c.p.c. e l'istanza di conversione.</i>	<u>07</u>
<i>1.2 L'art. 569, comma 1 c.p.c. e il provvedimento per autorizzazione alla vendita.</i>	<u>08</u>
<i>1.3 L'art. 560 c.p.c. e il modo della custodia.</i>	<u>10</u>
<i>1.3.1 Rilascio dell'immobile e Crediti nei confronti della pubblica amministrazione</i>	<u>11</u>
CAPITOLO 2	
<i>L'EMERGENZA COVID19 E LE RIFORME DEL 2020: DAL DECRETO "CURA ITALIA" AL DECRETO "RILANCIO"</i>	<u>13</u>
<i>2.1 Il Decreto Legge 17 marzo 2020 n. 18 (c.d. Decreto "Cura Italia")</i>	<u>14</u>
<i>2.1.1 L'art. 54ter D.L. 18/2020: La sospensione delle procedure esecutive sulla abitazione principale del debitore</i>	<u>14</u>
<i>2.1.2 L'impatto della sospensione sul c.d. cash in court</i>	<u>16</u>
<i>2.1.3 La ripresa delle attività giudiziarie a partire dal 12 maggio 2020</i>	<u>17</u>
<i>2.2 Il Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. Decreto "Rilancio") convertito in legge n° 77/2020</i>	<u>18</u>
CAPITOLO 3	
<i>UNO SGUARDO AL FUTURO</i>	<u>20</u>
APPENDICE	
<i>GLI AUSILIARI DEL GIUDICE E LE BEST PRACTICE NELL'APPLICAZIONE DELLA SOSPENSIONE EX ART. 54 TER D.L. 18/20</i>	<u>22</u>
<i>A. La liquidazione dei CTU</i>	<u>23</u>
<i>B. L'applicazione dell' art. 54 ter D.L. 18/2020: le linee guida del Tribunale di Bologna del 2 maggio 2020</i>	<u>26</u>
<i>C. Il recepimento da parte del Tribunale di Bari delle linee guida del Tribunale di Bologna</i>	<u>31</u>

PREFAZIONE

L'intenso lavoro di studio e ricerca condotto quotidianamente dagli avvocati di MFLaw ha consentito di realizzare questo ebook che si propone di riassumere le principali novità legislative nell'ambito delle procedure esecutive, al fine di fornire a tutti gli operatori del settore un utile strumento per facilitare l'esercizio delle rispettive attività quotidiane.

Essendo, infatti, il recupero crediti il core business dello studio, da sempre monitoriamo attentamente e costantemente le novità in materia, recependo in tempo reale gli aggiornamenti legislativi che, nell'ultimo semestre, a causa dell'emergenza epidemiologica Covid 19, hanno subito una notevole accelerazione.

La recente crisi sanitaria ed economica, infatti, da un lato ha evidenziato la centralità delle procedure esecutive immobiliari quale strumento per consentire lo smobilizzo di ingenti somme di denaro (il c.d. cash in court) e quindi per consentire quella tanta auspicata ripresa dell'intero sistema nazionale; dall'altro lato, tuttavia, ha anche evidenziato la mancanza di uniformità nelle decisioni assunte dai Tribunali italiani, nonché ribadito l'eccessiva burocrazia che caratterizza l'intero sistema giustizia.

Ed è per questo che, da spettatori attivi del sistema con un portafoglio in gestione di oltre duemila posizioni, abbiamo deciso di analizzare gli ultimi provvedimenti e le nuove norme adottate in tema di procedure esecutive, rivolgendo lo sguardo al passato per comprendere meglio il presente e immaginare possibili evoluzioni future.

L'attenta analisi, confluita in questo volume, della relativa normativa di riferimento è stata avviata con l'obiettivo di individuare soluzioni innovative che permettessero di continuare ad esercitare la professione, nella tutela degli interessi dei clienti e di tutta la collettività, in un tempo straordinario come il più recente passato, senza perdere l'approccio proattivo che da sempre caratterizza il nostro Studio e che ha avuto come risultato, tra gli altri, la circolarizzazione dell'Istanza telematica per l'approvazione del progetto di distribuzione, accolta da diversi Fori sul territorio nazionale e oggi diventata una prassi abituale.

Buona lettura.

MFLaw - Studio Legale Mannocchi & Fioretti

CAPITOLO 1

Il Decreto Legge
n. 135 del 14 dicembre 2018

1. Introduzione

Con il Decreto Legge 14 dicembre 2018, n. 135 (in G.U. Serie Generale - n. 290 del 14 dicembre 2018), entrato in vigore il 15 dicembre 2018 e coordinato con la legge di conversione 11 febbraio 2019, n. 12 recante: «Disposizioni urgenti in materia di sostegno e semplificazione per le imprese e per la pubblica amministrazione» (GU Serie Generale n. 36 del 12 febbraio 2019), entrata in vigore il 13 febbraio 2019, sono state introdotte alcune importanti novità riguardanti i **pignoramenti immobiliari**.

Gli articoli interessati dalla riforma sono:

- *Art. 495 c.p.c. - Conversione del pignoramento:* le modifiche introdotte riguardano i criteri per individuare la somma da depositare insieme all'istanza, la durata massima e i presupposti per la decadenza dalla conversione.
- *Art. 569 c.p.c. - Provvedimento per l'autorizzazione della vendita:* il provvedimento ha stabilito che, entro almeno 30 giorni prima dell'udienza, il creditore pignorante e i creditori già intervenuti, devono depositare un atto, sottoscritto personalmente dal creditore e previamente notificato al debitore esecutato, nel quale indicano l'ammontare del residuo credito per cui si procede, comprensivo degli interessi maturati, del criterio di calcolo di quelli in corso di maturazione e delle spese sostenute fino all'udienza. In difetto, agli effetti della liquidazione della somma di cui al primo comma dell'articolo 495, il credito resta definitivamente fissato nell'importo indicato nell'atto di precetto o di intervento, maggiorato dei soli interessi al tasso legale e delle spese successive.

- **Art. 560 c.p.c. - Modo della custodia:** la disposizione è stata integralmente modificata. Fra le principali novità:
 - a. il custode ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità;
 - b. salvo i casi previsti dal sesto comma, il debitore e i familiari conviventi non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento; quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento.

Si ritiene opportuno rilevare sin da ora - benché tematica che verrà analizzata nel prossimo capito (si veda infra §cap. 2.1.1.) - che con il nuovo art. 54ter introdotto dal D.L. 18/2020 (convertito in L. n.27/2020) è stata introdotta un'ulteriore disciplina a tutela del debitore esecutato; considerate, infatti, tutte le difficoltà anche economiche, causate dall'emergenza epidemiologica Covid19, detto articolo ha stabilito la sospensione fino al 30.10.2020 di tutte le procedure esecutive aventi ad oggetto le c.d. "abitazioni principali".

1.1 L'art. 495 c.p.c. e l'istanza di conversione

L'art. 495 c.p.c., che regola la cosiddetta "istanza di conversione",

prevede oggi che il debitore può presentare istanza di conversione del pignoramento prima che il bene sia posto in vendita. Con questa istanza, in particolare, il proprietario del bene pignorato **può evitare che gli venga espropriato offrendo di pagare**, nel giudizio di esecuzione, tutti i debiti risultanti dalla procedura esecutiva, oltre alle spese sostenute dal creditore procedente e dagli altri intervenuti; a tal fine egli deve depositare l'istanza presso la cancelleria del tribunale competente, unitamente ad **un acconto sull'importo totale dei debiti**.

Fino all'entrata in vigore della modifica di cui al D.L. n. 135/2018 tale acconto doveva essere pari ad un quinto del debito; con **l'attuale riforma è stato ridotto ad un sesto**, dunque una somma inferiore rispetto al totale. Ulteriore modifica apportata all'art. 495 c.p.c. riguarda *l'aumento del numero di rate* con le quali il debitore può estinguere i debiti risultanti nella procedura esecutiva: da un massimo di 36 rate (numero già modificato nel 2015, dalle precedenti 18) si passa infatti ad un massimo di 48 rate mensili, che il giudice può concedere al debitore quale termine di dilazione del pagamento.

1.2 L'art. 569, comma 1 c.p.c. e il provvedimento per autorizzazione alla vendita

Il provvedimento per l'autorizzazione alla vendita, connesso all'istituto della conversione del pignoramento, è la novità introdotta dal comma 3 dell'art. 4 del decreto semplificazione ed integralmente confermata dalla legge n. 12/19, consistente nell'aggiunta al primo comma dell'art. 569 c.p.c. di due nuovi periodi.

Viene stabilito che, salvo quanto disposto dagli articoli 565 (*intervento tardivo dei creditori chirografari*) e 566 (*intervento dei creditori privilegiati*) c.p.c., non oltre trenta giorni prima dell'udienza, il creditore pignorante e i creditori già intervenuti, **debbono depositare un atto, sottoscritto personalmente dal creditore e previamente notificato al debitore esecutato, nel quale venga indicato l'ammontare del residuo credito per cui si procede, comprensivo degli interessi maturati, del criterio di calcolo di quelli in corso di maturazione e delle spese sostenute fino all'udienza. In difetto, agli effetti della liquidazione della somma di cui al primo comma dell'articolo 495, il credito resta definitivamente fissato nell'importo indicato nell'atto di precetto o di intervento, maggiorato dei soli interessi al tasso legale e delle spese successive.**

In proposito si osserva che l'art. 569 c.p.c. riguarda **esclusivamente l'espropriazione immobiliare**, mentre la conversione del pignoramento è istituito di portata generale, applicabile anche nei procedimenti di espropriazione mobiliare, sia presso il debitore, sia presso terzi.

Altra questione è da individuarsi nell'imposizione, sempre e comunque, a ciascun creditore concorrente nell'espropriazione immobiliare, dell'ulteriore incombenza non soltanto di precisare in un atto scritto *l'ammontare del residuo credito per cui si procede, comprensivo degli interessi maturati, del criterio di calcolo di quelli in corso di maturazione e delle spese sostenute fino all'udienza* di autorizzazione della vendita, ma **anche di notificare tale atto al debitore esecutato** (nella residenza dichiarata o nel domicilio eletto dal debitore secondo l'invito contenuto nell'atto di pignoramento o, in difetto, nella cancelleria del giudice adito), **nonché di depositarlo nella cancelleria del giudice dell'esecuzione almeno trenta**

giorni prima dell'udienza.

1.3 L'art. 560 c.p.c.: il modo della custodia e le procedure di rilascio degli immobili pignorati ad uso abitazione del debitore e famiglie

La disposizione, già oggetto delle novelle del triennio 2014 – 2016, riveste un ruolo centrale rispetto all'equilibrio tra le ragioni dei creditori, ossia la celere vendita del bene pignorato, e quelle del debitore a continuare a dimorare nell'immobile pignorato nel corso della procedura.

Nel precedente testo dell'articolo 560 c.p.c., la permanenza del debitore nell'immobile oggetto di esecuzione forzata costituiva un'eventualità ed avveniva a discrezione del Giudice dell'esecuzione, che poteva autorizzare il debitore a continuare ad abitare nell'immobile.

L'attuale formulazione della norma prevede che il debitore possa continuare ad abitare nell'immobile esecutato; al custode spetta di *vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità*. L'ultimo comma del nuovo art. 560 dispone, infatti, che il Giudice dell'esecuzione *quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari ... non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586*.

Il debitore esecutato, specie se l'oggetto dell'esecuzione è costituito dall'abitazione principale dove vive con la famiglia, ha la garanzia di potervi permanere “fino all'emissione del decreto di trasferimento. La liberazione anticipata dell'immobile costituisce ora una mera eventualità,

ridotta ai casi di cui 6° comma ossia qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

Quindi se l'immobile è abitato dal debitore e dalla sua famiglia (circostanza che di prassi viene accertata dagli ausiliari del GE in sede di accesso presso l'immobile) il giudice non può dar luogo al rilascio forzoso sino al decreto di trasferimento. Più precisamente, l'ultimo periodo del comma in questione prevede che l'attuazione del rilascio possa avvenire dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, a cura del custode su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti. Qualora, invece, il debitore ostacoli il diritto di visita ovvero non tuteli adeguatamente l'immobile, il GE può ordinare la liberazione dell'immobile anche prima del decreto di trasferimento ed anche in tale ipotesi senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti.

1.3.1 Rilascio dell'immobile e Crediti nei confronti della pubblica amministrazione

Nuova è anche la possibilità, per **il debitore che dimostri di avere crediti nei confronti della pubblica amministrazione** di importo pari o superiore ai debiti della procedura, di ottenere dal giudice una proroga del termine

fissato per **il rilascio dell'immobile fino a 90 giorni dal decreto che lo dispone**; a tal fine il nuovo art. 560 c.p.c. stabilisce che il debitore, all'udienza fissata per la comparizione delle parti e la fissazione della vendita, può documentare di essere titolare di crediti nei confronti di pubbliche amministrazioni, **risultanti dalla piattaforma elettronica** per la gestione telematica del rilascio delle certificazioni.

Infine, con la norma in commento, viene anche anticipato il momento della precisazione del credito da parte del creditore precedente e degli intervenuti, i quali, prima dell'entrata in vigore della legge di conversione del decreto, **avevano tempo fino al riparto finale della somma** ottenuta dalla vendita del bene, cioè fino alla fase finali della procedura. Le modifiche così introdotte hanno lo scopo di **andare incontro alle esigenze del soggetto pignorato**, procrastinando i tempi concessi per il pagamento del debito e per il rilascio del bene ma, di contro, produrranno l'effetto di **allungare i tempi processuali delle esecuzioni immobiliari**.

CAPITOLO 2

L'emergenza Covid19 e le riforme del
2020: dal Decreto "Cura Italia" al
Decreto "Rilancio"

2. Il Decreto Legge 17 marzo 2020 n. 18 (c.d. Decreto “Cura Italia”)*

A fronte dell'emergenza epidemiologica Covid 19**, con il **Decreto Legge 17 marzo 2020 n. 18** recante «*Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19*» (in G.U. Serie Generale n. 70 del 17 marzo 2020) convertito con modificazioni dalla legge 24 aprile 2020, n. 27 (relativo alla G.U. 29 aprile 2020, n. 110) e il successivo Decreto Legge del 6 aprile 2020 è stata disposta la sospensione sino all'11 maggio 2020 di tutti i termini processuali ed il rinvio d'ufficio di tutte le udienze dei procedimenti civili pendenti presso tutti gli uffici giudiziari, nonché la sospensione del decorso dei termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti civili.

Sono ovviamente rientrati nella previsione legislativa tutti gli atti dei processi esecutivi sia individuali che concorsuali, con conseguente rinvio a data successiva all'11 maggio 2020 di tutte le attività inerenti le predette procedure, ivi inclusi gli atti di avvio delle stesse, la revoca delle vendite già fissate ed il relativo rinvio a data successiva, nonché il rinvio di tutte le udienze e di tutte le attività degli ausiliari dei Giudici (CTU, Custodi e Delegati alle vendite).

2.1. L'art. 54ter del D.L. 18/2020: La sospensione delle procedure esecutive sulla abitazione principale del debitore

* Sulle novità introdotte dalla conversione in legge d.l. 18/2020 (“Cura Italia”) del 24.04.2020, si rimanda alla lettura dell'articolo [Aggiornamento decretazione processo civile – conversione in legge d.l. 18/2020 \(“Cura Italia”\) del 24.04.2020 in attesa della pubblicazione in GU.](#)

** Per un'analisi puntuale sulle misure emergenziali varate dal Governo per la giustizia civile e tutela giudiziale del credito bancario, si rimanda all'articolo [Covid-19: misure emergenziali per la giustizia civile e tutela giudiziale del credito bancario. Scenario attuale e prospettive future.](#)

La norma, al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica, ha disposto la sospensione su tutto il territorio nazionale per sei mesi - dall'entrata in vigore della legge di conversione - di ogni procedura esecutiva che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore.

La generica formulazione della norma, tuttavia, ha destato numerose criticità, determinate soprattutto dai seguenti aspetti:

1. la lacunosità della definizione di “abitazione principale”;
2. le modalità di attuazione della sospensione (se d'ufficio o su istanza degli ausiliari del giudice e/o dell'esecutato)
3. le modalità per la ripresa delle attività di vendita a far data dal 01.11.2020

La definizione di abitazione principale deve essere ricavata dall' art. 10, comma 3-bis del D.P.R. n. 917 del 1986, in combinato disposto con l'art. 41 bis l. 157/2019 – anche questo di recente introduzione - che ha introdotto una nuova forma di esdebitazione, offrendo al debitore pignorato la possibilità di rinegoziare il mutuo in essere benché nel rispetto delle condizioni ivi previste, per cui deve intendersi quella che la persona fisica possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o quella dove i suoi familiari dimorano abitualmente. La norma non si applica qualora l'immobile appartenga alla categoria abitazione di lusso o di pregio che ricade nelle categorie catastali A/8 e A/9 cioè ville, castelli e dimore storiche.

Anche l'applicazione pratica della norma ha destato numerose problematiche che sono state risolte direttamente dai singoli Fori, che hanno adottato delle best practice (best practice a cui è dedicata l'APPENDICE del presente volume, si veda infra) tali da consentire la rapida soluzione di dette criticità che altrimenti avrebbero ulteriormente rallentato il sistema, presentando il fianco ad inevitabili blocchi e rallentamenti del processo esecutivo.

2.1.1 L'impatto della sospensione sul c.d. cash in court

In generale, a seguito dell'emergenza epidemiologica, la maggior parte dei Tribunali nazionali ha disposto l'approvazione telematica dei progetti di distribuzione e l'emissione parimenti telematica dei mandati di pagamento.

Anche la previsione della sospensione delle procedure esecutive aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore, secondo i primi commenti ed applicazioni da parte dei Tribunali, sembra non applicarsi alle procedure esecutive in fase distributiva, partendo dalla considerazione che la distribuzione del ricavato dalla vendita del bene già trasferito, in nessun caso impatterebbe con i diritti del debitore sia sotto l'aspetto economico che sotto l'aspetto della preservazione della salute del cittadino (così Tribunale di Bologna e nello stesso senso Tribunale di Bari).

A margine di quanto precede, il rallentamento del lavoro degli Uffici pubblici in generale, tra cui l'Agenzia delle Entrate, ha determinato un rallentamento anche nell'emissione dei decreti di trasferimento e conseguente redazione dei progetti di distribuzione stante il ritardo prodotto dall'Agenzia nella tassazione degli atti.

2.1.2 La ripresa delle attività giudiziarie a partire dal 12 maggio 2020

A decorrere dal 12 maggio 2020 e fino al 30 giugno 2020 il Governo ha previsto un periodo di transizione per l'adozione, da parte dei Responsabili dei singoli uffici giudiziari, delle misure organizzative necessarie a consentire il rispetto delle indicazioni igienico-sanitarie al fine di evitare assembramenti all'interno di tali uffici giudiziari.

A partire dal 12 maggio 2020 si è assistito, pertanto, ad una ripartenza di alcune delle attività sospese dal Decreto Legge 17 marzo 2020 n. 18 e Decreto Legge del 6 aprile 2020, con nuove modalità o in ottica predittiva:

1. Ripresa delle udienze con modalità “da remoto” o mediante la c.d. “trattazione scritta” per le approvazioni dei progetti di distribuzione in quasi tutto il territorio nazionale
2. Ripresa emissione provvedimenti di nomina del CTU e dei delegati ausiliari del GE (custodi e delegati alle vendite)
3. Ripresa fissazione delle udienze per l'emissione dell'ordinanza di delega in tutto il territorio nazionale dopo settembre 2020
4. Riprese attività degli ausiliari del GE (CTU, custodi e delegati), ivi inclusi gli accessi presso gli immobili pignorati
5. Ripresa delle attività di liberazione forzata *ex art. 560 c.p.c.* a partire da dopo settembre 2020
6. Ripresa fissazione delle vendite da parte dei delegati con date di vendita non prima di settembre 2020, con verosimile ripresa dall'autunno in poi.

2.2 Il Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. Decreto “Rilancio”) convertito in legge n° 77/2020*

Il D.L. 19 maggio 2020 n. 34 (c.d. Decreto “Rilancio”), ha introdotto nuove limitazioni con riferimento ad alcune particolari tipologie di procedure esecutive.

L’art. 152 del citato provvedimento, prevede la sospensione, dalla data di entrata in vigore del Decreto Rilancio e fino al 31 agosto 2020, di tutti gli obblighi di accantonamento che derivano da pignoramenti presso terzi effettuati prima dell’entrata in vigore del Decreto, ad opera dell’agente della riscossione o dai soggetti iscritti all’albo previsto dall’**articolo 53 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 (vale a dire i soggetti autorizzati alla riscossione delle entrate degli enti locali)**, che hanno ad oggetto le somme dovute a titolo di stipendio, salario, altre indennità relative al rapporto di lavoro o di impiego (ivi comprese quelle dovute a causa di licenziamento), nonché a titolo di pensione, di indennità che tengono luogo di pensione, o di assegni di quiescenza.

Ai sensi della predetta norma gli importi che avrebbero dovuto essere accantonati nel periodo individuato (19 maggio – 31 agosto) non sono sottoposte a vincolo di indisponibilità ed il terzo pignorato “le rende fruibili al debitore esecutato”.

Tale disposizione opera anche qualora sia intervenuta l’ordinanza di assegnazione del giudice dell’esecuzione anteriormente alla data

* Sulle novità introdotte in tema di giustizia civile dalla conversione in legge d.l. 34/2020 (Decreto “Rilancio”) del 24.04.2020, si rimanda alla lettura dell’articolo [Nuove modalità di svolgimento delle udienze civili \(art. 221 l. 77/2020 di conversione D.L. 34/2020 – Decreto Rilancio\)](#)

di entrata in vigore del Decreto Rilancio. Con riferimento, poi, agli accantonamenti eseguiti e alle somme accreditate antecedentemente alla data di entrata in vigore del decreto, gli stessi restano cristallizzati e gli importi rimangono dunque definitivamente acquisiti.

CAPITOLO 3
Uno sguardo al futuro

È evidente come negli ultimi decenni “il mondo” delle esecuzioni sia sempre più oggetto di interventi legislativi. In particolare il “colore” dei governi sembra avere conseguenze immediate sul processo esecutivo. Siamo passati da anni di riforme così dette “filobancarie” con interventi mirati a velocizzare la procedura esecutiva ad ultimi interventi volti invece a tutelare la posizione dei debitori.

Da spettatori attivi del sistema non possiamo non considerare che, a parte eccezioni, è la riforma del 2005 che ha modificato radicalmente il processo esecutivo, rendendolo quello che è ora, grazie soprattutto alla normativizzazione della nomina del custode giudiziario, che ha consentito la creazione di un link tra esecutato e Tribunale, con ciò favorendo da un lato la definizione bonaria, dall’altro lato ed in mancanza di quest’ultima l’efficienza del processo e quindi la velocizzazione della liquidazione del bene pignorato.

I successivi interventi normativi sono apparsi più carichi di aspettative che di modifiche sostanziali.

Anche la recente modifica dell’art. 560 c.p.c. si muove nella stessa direzione: al di là della tutela dichiarata del debitore che abita la casa pignorata, chi ha esperienza nel settore sa che già in precedenza l’esecutato collaborativo ben poteva chiedere l’autorizzazione ad abitare l’immobile ovvero accordarsi con gli ausiliari per il rilascio bonario. Va da sé che l’esecutato non collaborativo, ora come allora, sarà soggetto a subire l’ordine di liberazione, senza peraltro l’osservanza delle norme di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c.

APPENDICE

Gli ausiliari del Giudice e le best practice
nell'applicazione della sospensione
ex art. 54 ter D.L. 18/2020

A. La liquidazione dei CTU

È rilevante osservare che con riferimento alle liquidazioni dei CTU, l'ultima riforma risale alla legge 132/2015, quando erano state introdotte le seguenti novità:

1. La legge n. 132/2015, che interviene in modifica dell'art. 161 comma 3 disp. att. c.p.c., ha cambiato la modalità di liquidazione dell'esperto: **non più sulla base del valore di stima, bensì sulla base del prezzo di vendita effettiva dell'immobile**, con acconto massimo al termine dell'incarico del 50% del valore di stima; nel dettaglio: *il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima.* In pratica il CTU potrà richiedere **un acconto massimo pari al 50% del compenso** (applicando l'art. 3 delle tabelle allegate al dm 30 maggio 2002), determinato sulla base del valore di stima dell'immobile; la liquidazione avviene solo in caso di effettiva vendita dell'immobile. Con la **sentenza n. 90/2019** la Corte Costituzionale si è pronunciata in merito alla questione di legittimità costituzionale dell'art. 161 delle disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile (Giuramento dell'esperto e dello stimatore), modificate dalla legge 132/2015, sollevata dal Tribunale ordinario di Vicenza. Il caso riguarda la modalità di calcolo relativa all'istanza di liquidazione proposta da un geometra, chiamato a valutare un immobile pignorato.
2. È inoltre prevista la possibilità che la liquidazione del compenso

al CTU venga determinato in misura doppia rispetto al massimo tabellare. In proposito la Corte di Cassazione, ordinanza n. 29876/2019, precisa che “la liquidazione degli onorari in misura aumentata fino al doppio dell’importo tabellare, pur consentita dall’art. 52, primo comma del citato d.P.R., è *vincolata alla sussistenza dei presupposti menzionati nella norma, ossia all’espletamento di prestazioni peritali di eccezionale importanza, complessità e difficoltà. Il riconoscimento di tale aumento costituisce sì un potere discrezionale del giudice, la cui decisione è insindacabile in sede di legittimità se congruamente motivata, ma presuppone pur sempre il riscontro oggettivo dell’esecuzione di prestazioni tecniche che, pur non presentando aspetti di unicità o assoluta rarità, abbiano impiegato l’ausiliario in misura massiva, per importanza tecnico-scientifica, complessità e difficoltà (in tal senso si vedano Cass. n. 20235/2009; Cass. n. 7632/2006). Mentre l’ampiezza dell’incarico affidato al consulente è quindi un elemento rilevante nella determinazione degli onorari tra il minimo e il massimo, l’applicabilità dell’art. 52, primo comma del d.P.R. n. 115/2002 presuppone un tasso di importanza e difficoltà della prestazione - definita per legge “eccezionale” - necessariamente maggiore rispetto a quello compensabile con l’attribuzione degli onorari in misura massima.*

In proposito è altresì opportuno anticipare che tra le sospensioni disposte dall’art. 54 ter del D.L. 18/2020 - articolo che come si ha già avuto modo rilevare ha determinato grandi dubbi interpretativi e sulle cui modalità attuative si dirà dettagliatamente in seguito - non rientrano tutte quelle attività e adempimenti che non hanno carattere strettamente esecutivo ovvero non necessariamente funzionali alla procedura esecutiva, per cui, oltre alla fase della distribuzione, è esclusa l’applicabilità della

sospensione anche alle liquidazioni dei compensi degli ausiliari, tra cui il CTU, e ai relativi provvedimenti del Giudice

B. L'applicazione dell'art. 54 ter D.L. 18/2020: le linee guida del Tribunale di Bologna del 2 maggio 2020.

Con un documento del 2 maggio u.s., il Tribunale di Bologna, in persona del giudice dell'esecuzione dott. Maurizio Aztori, ha individuato quelli che potrebbero essere i binari entro i quali muoversi nell'applicazione del citato art. 54 *ter*.

In primo luogo, il Tribunale emiliano ha chiarito come la sospensione prevista dalla citata norma si applichi **esclusivamente** alla *procedura esecutiva* e non anche ai giudizi alla stessa prodromici, come sono, ad esempio, i giudizi di divisione, i quali hanno vita autonoma.

La sospensione risulterebbe poi ammissibile, secondo il Tribunale emiliano, anche solo per alcuni lotti della procedura, in quanto l'**art. 54 ter risulta applicabile solo laddove si sia in presenza di un immobile che costituisce abitazione principale del debitore**, escludendo dunque, dalla tutela prevista, quei lotti che non presentano le medesime caratteristiche.

I punti trattati dal Tribunale di Bologna sono i seguenti:

i) L'ambito di applicazione della sospensione

La norma suindicata **NON è applicabile a tutte le procedure di divisione endoesecutive**. In questo caso infatti, il giudizio di divisione ha vita autonoma e la procedura esecutiva è già sospesa. E' tanto vero questo che la liberazione degli immobili non è attuata dal custode nominato *ex art. 560 c.p.c.* , ma eventualmente dalla parte, o dall'assegnatario *ex art. 720 cc.* **NON è applicabile a tutti i lotti che abbiano come oggetto immobili NON abitati dal debitore e dal suo nucleo familiare.**

ii) Le considerazioni di ordine processuale

- L'interpretazione costituzionalmente orientata ai sensi dell'art. 3 Cost. dell'art. 54 *ter* legittima ***l'estensione della portata applicativa della norma in esame anche a tutti i beni occupati da soggetti diversi dal debitore e quindi all'occupante senza titolo opponibili e al terzo proprietario dell'immobile che lo occupi a titolo di abitazione principale***, benché soggetto diverso dal debitore. Non vi è alcuna ragione infatti di differenziare le posizioni di questi ultimi rispetto a quella del debitore. [Sul punto, si segnala il diverso orientamento del Tribunale di Livorno che, con provvedimento del 18 maggio 2020, dispone che: *Allo stato, salvo eventuale diversa interpretazione che potrà in seguito elaborarsi, deve ritenersi che: "con l'espressione "abitazione principale" il legislatore abbia inteso riferirsi a quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, dimora abitualmente, anche a prescindere dalle risultanze anagrafiche. Si ritiene altresì opportuno precisare che la sospensione prevista dalla legge non appare applicabile laddove l'immobile pignorato risulti abitato dai familiari del debitore, ma non da quest'ultimo. Nell'ipotesi in cui la procedura abbia ad oggetto piu' lotti, devono intendersi sospese solo le attività (adempimenti pubblicitari, visite, ecc..) inerenti il lotto di cui fa parte l'abitazione principale del debitore*].
- Appare opportuno precisare che, attraverso l'analisi della terminologia abitualmente usata in materia fiscale e sulla base di alcune pronunce del giudice di legittimità,

in materia tributaria, per abitazione principale è da intendersi la DIMORA ABITUALE del debitore”.

iii) L'operatività della sospensione e l'applicazione pratica

Trattandosi di sospensione disposta *ex lege* essa è rilevabile d'ufficio; da tale assunto deriva la necessità di ottenere quanto prima il dato informativo ufficiale sull'esistenza dei presupposti di cui al 54 ter, anche certificato di residenza del debitore e dello stato di famiglia; si rende quindi indefettibile la nomina degli ausiliari, come da standard operativo di questo ufficio, con la conseguente fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

È necessario che **gli ausiliari forniscano con immediatezza le informazioni rilevanti ai fini dell'applicazione dell'art. 54 ter**; l'urgenza è data dalla necessità di provvedere alla sospensione nei tempi più ristretti possibile e questo sia al fine di tutelare il debitore, sia al fine di assicurare, in tempi brevi, la ripresa della procedura una volta esaurito il periodo di sospensione; tali informative dovranno essere oggetto di sintetica comunicazione mediante deposito nel fascicolo telematico.

A seguito della comunicazione pervenuta il giudice emetterà specifico provvedimento di sospensione in tutti i casi rientranti nell'art. 54 ter.

Con il provvedimento di sospensione **verrà indicata anche la nuova data per la prosecuzione della procedura**; a giustificazione di tale scelta vi è il rispetto dei principi generali che regolano l'istituto della sospensione con particolare riferimento alle ipotesi in cui, come nel caso di specie, si tratti di un periodo temporalmente predeterminato (argomento ex artt. 296 e 297 c.p.c.); trattasi di regole processuali a tutela dei principi generali inerenti al “buon andamento della pubblica amministrazione”

e al contenimento dei tempi del “giusto processo”; *per altro la fissazione, contestuale alla sospensione, della nuova udienza, esonera le parti da inutili appesantimenti della procedura e rende chiaro anche al debitore, l’orizzonte temporale, della espansione massima della tutela dei suoi diritti scaturenti dall’art. 54 ter.*

L’applicazione dei principi generali a cui si è fatto cenno rende non necessaria la qualificazione processuale della sospensione di cui all’art. 54 *ter*, in quanto gli stessi troverebbe o doverosa applicazione anche nell’ipotesi in cui, tale straordinaria sospensione *ex lege*, fosse ricompresa nell’ampio raggio d’azione dell’art. 623 c.p.c.

Il provvedimento di sospensione, a seconda del momento di emissione, determinerà l’arresto della procedura prima della celebrazione dell’udienza *ex art.* 569 c.p.c. o dell’udienza di vendita.

Per tutti i lotti già aggiudicati che abbiano ad oggetto un bene occupato, secondo i criteri suesposti, a prescindere dall’avvenuto versamento del prezzo, *non verranno emessi i decreti di trasferimento*; faranno eccezione a questa regola generale tutti i casi in cui l’aggiudicatario, pur avvertito dal custode della impossibilità di liberazione dell’immobile per almeno 6 mesi, dall’entrata in vigore della norma, salvo proroghe, richieda espressamente l’emissione del decreto di trasferimento, con esonero della procedura dall’attività di liberazione o, in alternativa, con richiesta di procedere alla liberazione scaduti i termini di sospensione, in virtù del generale principio di intangibilità dei diritti dell’aggiudicatario contenuti nell’art. 187 *bis* disp.att. c.p.c.”.

iv) Il termine per il versamento del saldo-prezzo

In tutte le ipotesi in cui non sia stato ancora effettuato il saldo prezzo, l’aggiudicatario non è obbligato al rispetto dei termini che saranno

rideterminati in misura corrispondente al periodo di sospensione e delle eventuali proroghe”.

v) Gli ordini di liberazione già emessi

Ai sensi del nuovo art. 560 c.p.c. (scaturente dall’art. 18 *quater* della legge 28 febbraio 2020 n. 8), applicabile a tutte le procedure pendenti, i custodi dovranno richiedere all’aggiudicatario o all’assegnatario se, questi, intendano dare corso al procedimento di liberazione dell’immobile acquistato. A tal fine non ci sarà bisogno dell’emissione di un nuovo ordine di liberazione essendo quelli già emessi validi ed efficaci ma sottoposti solo alla condizione dell’istanza dell’aggiudicatario”.

vi) La distribuzione delle somme non è sospesa

La fase di distribuzione non sarà oggetto di sospensione se non nelle ipotesi in cui non si possa procedere alla liberazione dell’immobile, in quanto rientranti nell’ambito di applicazione dell’art. 54 *ter*, partendo dalla considerazione che la distribuzione del ricavato dalla vendita, del bene già trasferito, in nessun modo impatta con i diritti del debitore sia sotto l’aspetto economico che sotto l’aspetto della preservazione della salute del cittadino coerentemente con il principio enunciato nell’art. 32 della Costituzione.

C. Il recepimento da parte del Tribunale di Bari delle linee guida del Tribunale di Bologna

Anche la Sezione del Tribunale di Bari competente per le procedure esecutive immobiliari, in vista della conclusione del periodo di sospensione delle udienze (11 maggio 2020), su modello del Tribunale di Bologna, ha ritenuto opportuno dettare **indicazioni operative e criteri interpretativi uniformi** al fine di semplificare e agevolare l'applicazione della disposizione, articolati nei seguenti 3 capitoli

i) I limiti temporali e i meccanismi procedurali di attuazione della sospensione e di riattivazione del processo esecutivo sospeso

La sospensione delle procedure esecutive immobiliari di cui all'art. 54 *ter* del Decreto Legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, nella legge 24 aprile 2020, n. 27, ha inizio il 30 aprile 2020 (data di entrata in vigore della legge di conversione) e termina il 30 ottobre 2020. Si tratta di sospensione disposta direttamente dalla legge e pertanto, secondo il paradigma dell'art. 623 c.p.c., non dipende da un provvedimento espresso del G.E., che, se del caso, può limitarsi a darne atto, ove venga investito di apposita istanza delle parti o segnalazione di un Ausiliario della procedura.

Ferma la facoltà dell'esecutato di presentare istanza di sospensione ai sensi della norma in oggetto, spetta comunque agli Esperti stimatori, ai Professionisti delegati e ai Custodi giudiziari, ai quali, nell'espletamento del relativo incarico, consti in base agli atti della procedura (accesso al bene pignorato, esame della documentazione prodotta o comunque

acquisita) che l'esecuzione ha ad oggetto, in tutto o in parte, un immobile costituente la casa principale di abitazione del debitore (o del terzo proprietario esecutato, secondo un'interpretazione costituzionalmente orientata della norma), segnalare tempestivamente la circostanza *de qua con apposita nota*, da depositare nel fascicolo telematico dell'esecuzione immobiliare.

Tanto l'istanza della parte interessata, quanto la segnalazione dell'Ausiliario della procedura non costituiscono presupposto procedurale dell'effetto sospensivo, che è prodotto direttamente dalla norma e non è rinunciabile, né disponibile, neppure per accordo delle parti.

Nell'un caso o nell'altro (istanza di parte o segnalazione dell'Ausiliario), il G.E., nel dare atto dell'assoggettamento dell'esecuzione alla sospensione *ex lege* e fatti salvi gli esiti di eventuali reclami ex art. 591 *ter* c.p.c., è facultato a provvedere ex ante in ordine alla riattivazione del processo esecutivo alla scadenza del periodo di sospensione previsto; e pertanto può:

- fissare la nuova udienza di comparizione delle parti per una data successiva al 30 ottobre 2020, laddove nel semestre di sospensione *ex lege* sia già fissata dinanzi a sé udienza vuoi del procedimento esecutivo principale, vuoi dell'eventuale sub-procedimento di opposizione/reclamo;
- disporre che l'attività esecutiva extra udienza in corso alla data del 30 aprile 2020 (stima, conversione del pignoramento, vendita, trasferimento del bene aggiudicato) riprenda a partire dalla cessazione della sospensione *ex lege*, ossia dal 31 ottobre 2020. Non sono necessarie né istanze di parte o segnalazioni degli Ausiliari,

né prese d'atto e disposizioni sulla riattivazione del processo esecutivo da parte del GE allorquando nella procedura assoggettata alla sospensione *ex art. 54 ter* risulti già fissata udienza in data successiva al 30 ottobre 2020 e non siano in corso, alla data del 30 aprile 2020, attività esecutive diverse dalla custodia. La sospensione ai sensi dell'art. 54 *ter* cit. non si cumula con l'eventuale sospensione dell'esecuzione in atto per diversa causa (sospensione *ex art. 624 c.p.c.*, sospensione concordata *ex art. 624 bis c.p.c.*, sospensione *ex art. 600 c.p.c.*, salvo, in quest'ultimo caso, il propagarsi dell'effetto sospensivo dell'art. 54 *ter* sul collegato giudizio di divisione endoesecutiva, da farsi constare in tale giudizio, sempreché, ovviamente, il bene in comunione da liquidare costituisca abitazione principale dell'esecutato/condividente). Tuttavia, nel caso che la sospensione per altra causa venga meno anteriormente al 30 ottobre 2020, si attiva automaticamente fino a tale ultima data la sospensione *ex art. 54 ter*.

ii) Il profilo soggettivo della sospensione

La sospensione *ex art. 54 ter* riguarda le procedure in cui il debitore esecutato aveva, da solo o con suoi congiunti, la dimora principale nell'immobile assoggettato all'esecuzione sia al momento del pignoramento, sia alla data del 30 aprile 2020. Tali condizioni devono sussistere entrambe.

La sospensione *ex art. 54 ter* non trova applicazione nel caso in cui l'immobile sia stato al momento del pignoramento o sia successivamente divenuto la dimora principale non del debitore esecutato, ma esclusivamente di persone diverse dallo stesso, ancorché a questi legate da rapporti di parentela o di coniugio. I medesimi criteri interpretativi

di ordine soggettivo trovano applicazione al terzo proprietario esecutato e al debitore esecutato dividente dell'immobile pignorato *pro quota*.

iii) Il profilo oggettivo della sospensione.

La sospensione dell'esecuzione *ex art. 54 ter* riguarda le procedure in cui il compendio pignorato sia costituito, in tutto o in parte, dall'abitazione principale del debitore, ovvero l'immobile avente destinazione stabile, effettiva e durevole a dimora abituale del medesimo.

Nel caso siano pignorati anche beni diversi dall'abitazione principale del debitore (tali dovendo ritenersi gli immobili collegati all'abitazione, quali box-auto o locali deposito, ma idonei ad essere autonomamente venduti o 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 ha ad oggetto qualunque attività o adempimento (di udienza o extra udienza) del processo esecutivo iniziato con il pignoramento dell'abitazione principale del debitore fino al decreto di trasferimento di tale immobile.

Sono inclusi nella sospensione *ex art. 54 ter* tutti gli adempimenti e le attività aventi contenuto esecutivo ovvero funzionali all'espropriazione forzata, quali:

- la stima;
- la conversione del pignoramento;
- l'assegnazione e la vendita (in essa ricomprendendosi: gli accessi all'immobile per le visite; gli avvisi di vendita e la pubblicità legale, che, ove già compiuti anteriormente all'inizio della sospensione, devono intendersi senza effetto non potendo essere seguiti dall'espletamento dell'asta; l'emissione del decreto di trasferimento);
- la liberazione dell'immobile ordinata dal G.E.

Sono esclusi dalla sospensione *ex art. 54 ter* tutti gli adempimenti e le attività privi di contenuto esecutivo ovvero non strettamente funzionali all'espropriazione forzata, quali:

- la custodia giudiziaria dell'immobile pignorato;
- la presentazione da parte degli Ausiliari delle istanze di liquidazione delle competenze maturate prima dell'inizio della sospensione nonché i relativi provvedimenti del GE;
- il compimento da parte del Professionista delegato delle formalità relative al decreto di trasferimento già emesso;
- la formazione, l'approvazione e l'attuazione del progetto di distribuzione del ricavato della vendita dell'immobile pignorato, laddove sia divenuto definitivo il relativo trasferimento.

Nel periodo di sospensione non è inibito né al creditore procedente di porre in essere gli adempimenti di cui è onerato (quali, il deposito dell'istanza di vendita, della documentazione ipocatastale e delle relative integrazioni), né ad altri creditori di spiegare intervento nella procedura esecutiva sospesa.

Per l'intero corso della sospensione *ex art. 54 ter*, non decorrono i termini posti, per legge o per provvedimento del G.E., a carico degli Ausiliari della procedura, delle parti e dell'aggiudicatario dell'immobile costituente l'abitazione principale del debitore esecutato (incluso il termine per il versamento del saldo prezzo).

I medesimi criteri interpretativi di ordine oggettivo trovano applicazione, per quanto compatibili, alle procedure di divisione endoesecutiva aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore esecutato pignorata *pro quota* in suo danno.

MFLaw

MANNOCCHI & FIORETTI
studio legale associato