



TRIBUNALE DI MODENA

TERZA SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

A TUTTI I DELEGATI, ESPERTI STIMATORI E AL CUSTODE IVG

La legge 24 aprile 2020, n. 27 – pubblicata in gazzetta Ufficiale in data 29.04.2020 - di Conversione in legge, con modificazioni, del 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”, ha introdotto l'art. 54 *ter*, il quale così recita: “ 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”; tale norma è entrata in vigore il 30 aprile 2020.

La norma ha disposto la sospensione dal 30 aprile al 30 ottobre 2020 delle procedure esecutive immobiliari il cui oggetto sia costituito dall'abitazione principale del debitore, cui deve essere equiparato il terzo esecutato non debitore.

Si pone quindi la necessità di individuare le procedure oggetto di sospensione e fornire le prime indicazioni operative agli ausiliari, con la precisazione che le seguenti disposizioni riguardano anche le divisioni c.d. endoesecutive e quindi è diretta anche agli ausiliari nominati in tali giudizi.

Conseguentemente si dispone che:

1) I DELEGATI B o DELEGATI UNICI verifichino, sulla base degli atti delle rispettive procedure (elaborato estimativo, relazione periodica custode, eventuali istanze dell'esecutato ed ogni altro documento rilevante), se alla data del 30 aprile 2020 gli immobili oggetto di esecuzione o divisione endoesecutiva costituivano abitazione principale dell'esecutato e/o dei comproprietari non esecutati e dei relativi familiari con le seguenti precisazioni:

a) per abitazione principale si deve intendere l'immobile nel quale l'esecutato (o il convivente) e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente

b) la situazione di fatto rilevante (abitazione da parte dei soggetti sopra indicati) deve essere riscontrata come persistente alla data del 30 aprile 2020 per cui se a tale data gli immobili, secondo quanto risultante dagli atti della procedura, risultavano già liberati in attuazione ad ordini di liberazione o per liberazione spontanea, la disciplina in esame non trova applicazione.

2) nelle procedure in cui non sia stata ancora autorizzata la vendita con nomina del delegato B o delegato unico, a tale verifica provvederà L'ESPERTO STIMATORE o IL CTU nella procedure di divisione, sulla base degli elementi in proprio possesso (se del caso anche solo le risultanze del primo accesso).

3) inderogabilmente entro 7 giorni dalla comunicazione della presente circolare, gli ausiliari sopra indicati (delegati e esperti stimatori) che abbiano riscontrato una situazione abitativa rilevante in base a quanto indicato ai precedenti punti, inviino apposita comunicazione via e-mail al Custode IVG al seguente indirizzo visiteimmobili@ivgmodena.it con indicazione in oggetto "segnalazione ex art. 54 ter" e contenente le seguenti informazioni:

- numero della procedura con precisazione se trattasi di procedura esecutiva o divisione endoesecutiva;
- se la procedura abbia ad oggetto anche altri immobili, oltre quello oggetto di abitazione principale rilevante in base alla disciplina *ex art. 54 ter*, con conseguente indicazione dei lotti non interessati dalla sospensione;
- quale sia lo stato della procedura e in particolare:
 - a) in caso non sia stata ancora autorizzata la vendita, la data dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.*;
 - b) nel caso in cui sia già stata autorizzata la vendita, le eventuali date previste per gli esperimenti di vendita;
 - c) nel caso sia intervenuta l'aggiudicazione, la data dell'aggiudicazione e se sia già stato versato il saldo prezzo;
 - d) nel caso sia già stato emesso il decreto di trasferimento, la relativa data di emissione.

Entro il medesimo termine ciascun delegato B o delegato unico, esperto o CTU dovrà altresì inviare al Custode IVG, al medesimo indirizzo di posta elettronica, una comunicazione con l'elenco delle procedure nel complesso esaminate anche se non interessate dalla sospensione, in modo da consentire al Custode il riscontro "incrociato" con i dati in suo possesso.

4) nei successivi 7 giorni il Custode IVG provvederà a verificare, sulla base degli atti in proprio possesso, l'effettiva situazione abitativa e a depositare nei fascicoli interessati eventuale aggiornamento mediante apposita relazione, nonché a trasmettere ai Giudici dell'esecuzione un report riassuntivo delle procedure esecutive e divisionali interessate dalla sospensione *ex art. 54 ter* contenente tutti i dati rilevanti di cui al punto precedente.

La sospensione opera automaticamente, per cui, a prescindere dall'emissione di apposito provvedimento del Giudice dichiarativo della sospensione e contenente le disposizioni per la prosecuzione della procedura dopo il periodo di sospensione, in presenza di una situazione abitativa rilevante come descritta al punto 1) gli ausiliari si asterranno dal compimento di attività esecutiva (attività di liquidazione del bene e connesse, attività di liberazione del cespite), quali ad esempio:

- fissazione di nuovi esperimenti di vendita ed emissione di avvisi di vendita;
- accesso agli immobili per la predisposizione della relazione estimativa;
- accompagnamento degli interessati a visitare l'immobile;
- attuazione dell'ordine di liberazione.

Per quanto attiene alla fase distributiva con riguardo ad immobili che, alla data del 30 aprile 2020, fossero ancora abitati dagli esecutati il delegato B o delegato unico è tenuto a sospendere allo stato le relative operazioni in attesa di ulteriori istruzioni operative.

Restano fermi per il Custode, anche durante la sospensione, gli obblighi di vigilanza e conservazione dell'immobile e tutte le attività conseguenti a tali obblighi.

Si dispone che la presente circolare sia trasmessa dalla Cancelleria delle esecuzioni a tutti i professionisti delegati, agli esperti stimatori e al Custode IVG, nonché inviata per conoscenza al Consiglio dell'Ordine degli avvocati, al Consiglio dell'Ordine dei dottori commercialisti ed esperti contabili e al Consiglio Notarile di Modena.

Modena, 6/5/2020

i giudici dell'esecuzione

Michele Cifarelli

Alessandra Mirabelli