

**TRIBUNALE DI LUCCA**  
**Sezione Civile**  
**Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice delle esecuzioni immobiliari**  
**Dr. Carmine Capozzi**

**Al Presidente del Consiglio Notarile di Lucca**

**Al Notaio Antonino Tumbiolo**  
**Presidente dell'Associazione Notarile per le procedure esecutive**

**Al Notaio Marzio Villari**  
**Presidente dell'Associazione Atlante**

**Al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Lucca**

**Al Presidente del Consiglio dell'Ordine dei Dottori Commercialisti**  
**e degli Esperti Contabili di Lucca**

**Al Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Lucca**

**Al Presidente dell'Ordine degli Architetti di Lucca**

**Al Presidente dell'Ordine dei dottori Agronomi di Lucca**

**Al geom. Danilo Evangelisti, quale Presidente del collegio dei geometri di Lucca e**  
**coordinatore della Commissione CTU**

**All'IVG di Lucca**

Oggetto: circolare in materia di esecuzioni immobiliari.

Si trasmettono per la diffusione tra gli iscritti impegnati quali ausiliari nelle procedure esecutive immobiliari (esperti stimatori, custodi, professionisti delegati) alcune indicazioni operative sull'applicazione dell'art.54 ter e sull'art.83, co.6 e 7, lett.h) del D.L. 18/2020, conv. con L.27/2020.

## Parte prima.

**Indicazioni operative per gli esperti, i custodi, i delegati, sull'applicazione dell'art.54 ter del D.L. 18/2020, come introdotto in sede di conversione dalla L. 27/2020.**

La legge 24 aprile 2020, n. 27 – pubblicata in gazzetta Ufficiale in data 29.04.2020 ed entrata in vigore in data 30.4.2020 – di conversione, 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. 54ter, 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*”.

Secondo l'interpretazione preferibile, e con tutte le incertezze dovute ad una formulazione del testo di legge non del tutto perspicua, l'articolo in esame ha disposto la sospensione, *ope legis* (art.623 cpc), delle procedure esecutive immobiliari, il cui oggetto sia costituito dall'abitazione principale del debitore, dalla data di entrata in vigore (30 aprile 2020) fino al 30 ottobre 2020<sup>1</sup>.

I custodi già nominati, nell'ambito delle procedure pendenti alla data di entrata in vigore della legge, provvederanno a depositare, solo ove riscontrino dagli atti una situazione abitativa rilevante in base alla disciplina suddetta, una sintetica relazione circa lo stato attuale di occupazione dell'immobile, entro 15 giorni dalla comunicazione della presente circolare. A tale scopo si precisa che assume rilievo la situazione abitativa del debitore al momento dell'entrata in vigore della legge, anche se sopravvenuta rispetto alla notifica del pignoramento.

Si precisa che ai fini della definizione di abitazione principale rileva il disposto dell'art.13 d.l. 201/11, secondo cui “*Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente*”<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Si segnala che 54-*quater*, comma 2, d.l. n. 18/2020 (inserito in sede di conversione) prevede una ulteriore ipotesi di sospensione con riguardo ai processi esecutivi fondati su mutui concessi in favore di vittime dell'usura.

<sup>2</sup> Gli ausiliari, nell'adempire all'onere informativo di cui al precedente punto avranno cura di trarre elementi conoscitivi dalla documentazione in atti (*in primis* certificato di residenza anagrafica: quindi stato di stabile occupazione riscontrato in sede di operazioni di stima, verbali dei sopralluoghi eseguiti) e segnaleranno, in particolare: 1) i soggetti occupanti nonché il loro nominativo (debitore e/o nucleo familiare di questi o solo suoi familiari) 2) epoca a cui risale l'attuale stato occupativo dell'immobile; 3) fonte conoscitiva delle informazioni fornite

Per le procedure in cui non vi sia stata ancora la nomina del custode, ma sia stato già nominato l'esperto, sarà quest'ultimo a provvedere all'invio della sintetica relazione di cui sopra, ove gli elementi in suo possesso (avendo, ad esempio, già effettuato l'accesso presso l'immobile da stimare) consentano di dire che l'immobile è adibito ad abitazione principale del debitore.

Durante il periodo di sospensione il custode continuerà a compiere l'attività conservativa e di gestione del cespite pignorato.

Non potranno invece essere compiute le attività implicanti la prosecuzione del processo esecutivo e in particolare quelle strumentali alla vendita del cespite da compiersi dopo l'entrata in vigore della norma (comprese le attività di accompagnamento degli offerenti a visitare l'immobile staggito), nonché le operazioni di liberazione del cespite, salvo che le stesse siano strumentali alla conservazione dell'immobile in relazione ad eventuali violazioni da parte del debitore.

Al delegato spetterà in ogni caso effettuare, prima di compiere qualsiasi atto del subprocedimento liquidatorio successivo al 30 aprile 2020 (avviso di vendita, pubblicità, tenuta dell'esperimento di vendita), la verifica dei presupposti di cui all'art. 54<sup>ter</sup> L. cit., come sopra indicati.

Ove gli ausiliari riscontrassero una situazione abitativa riconducibile al concetto di abitazione principale del debitore, dovranno sottoporre la questione al GE arrestando nelle more la propria attività; negli altri casi, dovranno continuare nelle proprie attività per cui hanno ricevuto l'incarico.

In caso di emersione della circostanza che il cespite o i cespiti staggiti rappresentino l'abitazione principale del debitore, sentite le parti, questo giudice provvederà ad emettere provvedimento dichiarativo della sospensione, dando indicazione ai propri ausiliari di riprendere l'attività di cui ai rispettivi incarichi, secondo le modalità infra indicate o fissando la nuova udienza a data successiva alla cessazione della causa di sospensione.

Qualora il bene, pure adibito ad abitazione principale, fosse stato oggetto di vendita e di aggiudicazione in data antecedente al 30.4.2020, i professionisti delegati provvederanno a trasmettere bozza del decreto di trasferimento, che questo giudice si riserva di emettere.

Quanto alla fase distributiva, non opera la sospensione di cui all'art. 54 *ter* in quanto, trasferito l'immobile all'aggiudicatario, l'oggetto della procedura esecutiva si concentra sul ricavato della vendita.

Le procedure esecutive sospese ai sensi dell'art. 54 *ter* l. n. 27/2020 riprenderanno il loro corso allo scadere del termine di sei mesi dall'entrata in vigore della predetta legge (30 aprile 2020).

Nel caso di procedure esecutive sospese in cui sia stata già emessa l'ordinanza di delega i professionisti provvederanno a fissare nuovi esperimenti di vendita debitamente preceduti dalla notifica dell'avviso di vendita e l'espletamento dei prescritti adempimenti pubblicitari, il tutto a partire da data posteriore al 30 ottobre 2020. Per le procedure non ancora delegate questo giudice, contestualmente al provvedimento dichiarativo della sospensione, provvederà, in base all'organizzazione del proprio ruolo, a fissare udienza in data successiva al periodo di sospensione.

**Parte seconda.**

**Indicazioni operative per i soli delegati sull'attività di approvazione dei progetti di riparto nel periodo dal 12.5.2020 al 31.7.2020.**

L'art.83, co.6 e 7 del D.L. 18/2020, conv. con L.27/2020, come modificato dal D.L. 28/2020, ha previsto che nel periodo dal 12 maggio 2020 al 31 luglio 2020 (periodo nel quale continua il proclamato stato di emergenza sanitaria), previo provvedimento del Presidente del Tribunale, le attività giurisdizionali possano essere svolte con modalità alternative a quelle del codice di rito, e in particolare con le modalità da remoto o a trattazione scritta (v. art.83, co.7, lett. f) e h).

Con decreto n.16/2020, del 4.5.2020, il Presidente del Tribunale di Lucca ha disposto, fra l'altro, che l'udienza di discussione/approvazione del progetto di riparto possa avvenire mediante trattazione scritta, ai sensi dell'art.83, co.7, lett. h).

Tale modalità, con i dovuti adattamenti, può ritenersi operante anche per i professionisti delegati in relazione alle ordinanze di vendita con cui sia stata ad essi delegata anche la fase di approvazione del progetto di riparto.

Per il periodo dal 12 maggio 2020 al 31 luglio 2020, in alternativa al *modus procedendi* ordinario, sarà possibile per il professionista delegato fissare l'udienza d'approvazione del riparto e stabilire che i creditori manifestino la loro approvazione/contestazione a mezzo della PEC dichiarata nell'atto introduttivo o negli atti d'intervento, con la precisazione che il mancato invio della PEC entro le ore 12:00 del giorno fissato per l'udienza equivale a mancata comparizione e, quindi, ad approvazione del piano di riparto, secondo la previsione generale dell'art.597 cpc. Il debitore potrà partecipare personalmente all'udienza.

Manda alla cancelleria per le comunicazioni.

Lucca, 5 maggio 2020.

Il Giudice dell'esecuzione

Carmine Capozzi

TRIBUNALE DI LUCCA	
DEPOSITATO IN CANCELLERIA	
IL	- 5 MAG. 2020
IL FUNZIONARIO	