



ANNA MARIA SOLDI

La sospensione della espropriazione immobiliare ai tempi del coronavirus

1. La legge 24 febbraio 2020, n. 27, di conversione del decreto legge n. 18 del 2020 e la sua ratio

L'art. 54 *ter* della legge 24 aprile 2020, n. 27, pubblicata nella G.U. del 29 aprile 2020, di conversione del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, la cui rubrica reca "Sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa" dispone: "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'art. 555 del c.p.c. che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore".

La ratio di tale disposizione è evidente.

In presenza di una emergenza epidemiologica che ha evidenti riflessi anche economici, il legislatore, nel comparare gli interessi in gioco (a contendersi il campo sono da un lato l'interesse dei creditori ad una sollecita definizione della procedura e dall'altro 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.

2. L'ambito applicativo della sospensione e la individuazione dei presupposti per la sua operatività

La sospensione di cui si sta discutendo ha un perimetro delimitato nel senso cioè che opera in presenza di presupposti definiti e precisamente quando:

- a) è pendente una espropriazione immobiliare;
- b) tale espropriazione ha ad oggetto un cespite che può dirsi abitazione principale del debitore al momento del pignoramento ed ha mantenuto tale destinazione sino ad oggi¹.

L'art. 54 *ter* non impedisce che il pignoramento degli immobili, anche quando relativo ad abitazione principale del debitore, possa essere eseguito nel periodo di sospensione (dal 30 aprile 2020 al 30 ottobre 2020) né che la espropriazione prosegua ed, eventualmente, si concluda nel caso in cui il debitore abbia perduto la relazione di fatto con il bene che costituiva la sua abitazione principale perché se ne è allontanato

¹ A ben vedere l'art. 54 *ter* è disposizione generica la cui formulazione non impone di ritenere che l'immobile pignorato dovesse essere abitazione principale del debitore a far data dal compimento del pignoramento, in ipotesi anche risalente. Tuttavia, induce alla lettura fornita nel testo la circostanza che l'occupazione a fini abitativi di un immobile sottoposto ad esecuzione è lecita solo se risalente ad epoca antecedente all'avvio del procedimento come si desume dall'art. 560 c.p.c.. Una lettura di segno diverso, che ammetta la salvaguardia della abitazione principale del debitore anche quando la destinazione del bene pignorato sia sopravvenuta al pignoramento non è, tuttavia, del tutto impraticabile se si considera che la ratio della norma è quella di evitare per un lasso di tempo definito che il debitore possa perdere la propria casa ed affrontare una emergenza nell'emergenza.



volontariamente o ne è stato estromesso in virtù di un ordine di liberazione del giudice attuato a cura del custode giudiziario.

Tanto si desume dal riferimento espresso che la disposizione in esame fa al processo la cui pendenza presuppone evidentemente che il pignoramento sia stato già eseguito.

L'art. 54 *ter* non opera invece in relazione alle espropriazioni presso terzi e mobiliari.

Fatte tali premesse corre l'obbligo di stabilire quando l'immobile sottoposto ad esecuzione possa definirsi abitazione principale del debitore.

L'art. 54 *ter*, nonostante la sua equivoca rubrica (evidentemente distonica rispetto al testo della norma), si pone in una linea di tendenza già tracciata dal legislatore (basti pensare all'art. 560 c.p.c.) ma, contrariamente a quanto accaduto per l'ordine di liberazione, evoca un concetto che consente di richiamare plurime disposizioni fiscali cui si riferiscono espressamente anche i lavori preparatori.

Più precisamente, la nozione di "abitazione principale" può desumersi dagli artt. 10 e 15 del TUIR (d.p.r. n. 917 del 1986) che, nel disciplinare le condizioni per la deduzione fiscale nel computo del reddito immobiliare, prevedono che per "abitazione principale" si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. Non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata.

Tali disposizioni sono peraltro in linea anche con le disposizioni in materia di IMU a tenore delle quali è "abitazione principale" quella in cui il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente e presso il quale hanno stabilito la propria residenza anagrafica.

Alla luce di quanto sin qui esposto la sospensione del processo esecutivo produce effetto a condizione che si accerti che il pignoramento sia stato eseguito su un immobile relativamente al quale il debitore sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale immobiliare e presso il quale egli abbia fissato la propria dimora abituale.

Non è del tutto chiaro se, ai fini della operatività della sospensione, sia sufficiente che l'immobile sottoposto ad esecuzione sia occupato a fini abitativi da un familiare del debitore che ivi dimori senza quest'ultimo; occorre poi stabilire quale rilevanza possa avere la circostanza che presso l'immobile il nucleo familiare dell'esecutato non abbia fissato la sua residenza anagrafica.

Con riferimento alla prima questione, sembra preferibile affermare che è necessario che l'immobile pignorato sia destinato a soddisfare le esigenze abitative del debitore, non importa se solo o accompagnato da un nucleo familiare. A tanto induce la circostanza che il legislatore pare voler preservare dall'emergenza abitativa colui che subisce la espropriazione come si desume dal riferimento espressamente operato alla "abitazione principale" del debitore.

Con riferimento alla seconda questione, la tesi preferibile è quella secondo cui occorra la residenza anagrafica.

Non può, però, escludersi che la sospensione possa operare anche quando si accerti che presso l'immobile pignorato il debitore abita in modo continuativo di guisa che l'eventuale residenza anagrafica in altro luogo è solo formale perché non coincidente con quella effettiva.

3. La natura della sospensione di cui alla legge 24 aprile 2020, n. 27, di conversione del decreto legge n. 18 del 2020, e le modalità con cui opera

La formulazione dell'art. 54 *ter* induce a ritenere che la sospensione temporanea delle espropriazioni immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore operi *ex lege*.

In sostanza, in presenza dei presupposti identificati dal predetto art. 54 *ter* il giudice "deve" prendere atto della operatività della sospensione in oggetto senza poter compiere alcun apprezzamento discrezionale, anche solo in termini di meritevolezza.



Muovendo da tali premesse, quando ricorrono le condizioni indicate nel paragrafo che precede, il giudice adotta un provvedimento che è ricognitivo di una sospensione che ha già operato, riconducibile, per tale sua natura, all'art. 623 c.p.c..

Di qui la facoltà per gli interessati di impugnare il provvedimento ai sensi dell'art. 617 c.p.c. per la eventuale insussistenza dei suoi presupposti.

Resta da valutare se il giudice debba indagare d'ufficio se sussistono le condizioni per la operatività della sospensione o debba piuttosto attendere l'iniziativa del debitore.

A tale proposito sembra corretto affermare che se la sospensione opera *ex lege* è il giudice a dover verificare in relazione a ciascun procedimento se ricorrano le condizioni per la sua operatività.

In questa prospettiva, molteplici sono le soluzioni prospettabili.

Se dall'esame degli atti emerge prova che l'immobile non può essere definito abitazione principale del debitore in quanto libero, occupato da terzi estranei al nucleo familiare del predetto, destinato ad attività commerciale, utilizzato come immobile a disposizione, il giudice dispone che il procedimento esecutivo prosegua.

Come si è visto è, invece, quantomeno dubbio il caso della occupazione a scopo abitativo di un familiare che non conviva con il debitore ma, come anticipato, pare preferibile la tesi secondo la quale occorre che l'utilizzo sia riconducibile al debitore.

Parimenti, nessun problema ricorre quando dall'esame degli atti emerge *ictu oculi* che l'immobile è abitazione principale del debitore (ad esempio alla stregua delle certificazioni anagrafiche in atti o del contenuto delle relazioni del custode giudiziario) atteso che, alla stregua delle risultanze acquisite al fascicolo, il giudice può provvedere alla sospensione.

Il problema si pone, piuttosto, quando la prova della sussistenza dei presupposti per la operatività dell'art. 54 *ter* non ricorra ma non vi siano elementi per escluderla ovvero le risultanze del fascicolo delineano un quadro probatorio equivoco.

Nel caso da ultimo prospettato occorre domandarsi se il giudice debba disporre una istruttoria funzionale a stabilire se l'art. 54 *ter* debba o meno essere applicato o se l'onere della prova in tal caso ricada sul debitore. A tale proposito la tesi preferibile è quella secondo cui è il giudice a doversi attivare.

Va, pertanto, individuata nella prassi la modalità con cui procedere.

La tesi preferibile è quella secondo cui egli può procedere ad una mini istruttoria endoesecutiva incaricando della acquisizione degli elementi utili alla valutazione il custode giudiziario (che per la fase successiva all'ordinanza di vendita o di delega, secondo la prassi di molti uffici giudiziari, è lo stesso soggetto che riveste la funzione di professionista delegato alla vendita).

Muovendo da quanto sin qui esposto, nell'ipotesi in cui non sia stato ancora nominato il custode giudiziario, non è peregrino ipotizzare che il giudice, se il procedimento è destinato alla trattazione per effetto del sollecito compimento a cura dei creditori delle attività prodromiche alla fissazione dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. (in quanto iscritto a ruolo e corredato della istanza di vendita e della documentazione ipocatastale), possa procedere alla sua nomina al fine di accertare preliminarmente la situazione dell'immobile ai fini della prosecuzione della procedura.

4. La sospensione *ex art. 54 ter* e la incidenza sui termini processuali

E' problematico stabilire se la sospensione di cui si sta discutendo operi solo sul processo o anche sui termini processuali che ne scandiscono lo svolgimento.

A tale proposito, la tesi preferibile è quella secondo cui la sospensione del processo menzionata dall'art. 54 *ter* determina la quiescenza della espropriazione immobiliare pendente e produce nel contempo anche la sospensione dei termini processuali endoesecutivi.



Induce a tale lettura l'applicazione dell'art. 298 c.p.c. che, in quanto disposizione di carattere generale, può operare anche in materia di esecuzione forzata.

Resta da valutare quali siano i termini sospesi per effetto della sospensione del processo.

Debbono ritenersi sospesi innanzitutto i termini endoprocedimentali perentori, che scandiscono lo svolgimento del procedimento esecutivo.

Rientrano in questo ambito il termine per il deposito della istanza di vendita (art. 497 c.p.c.), il termine per l'iscrizione a ruolo del processo (artt. 518, 543, 557 c.p.c.), il termine per il deposito della documentazione ipocatastale (art. 567 c.p.c.), il termine per l'effettuazione del deposito delle somme necessarie alla pubblicazione della notizia dell'esperimento di vendita sul Portale delle vendite pubbliche (art. 631 *bis* c.p.c.).

Resta da valutare quale sorte debba essere riservata a quei termini che, quantunque non scandiscano lo svolgimento del processo di esecuzione forzata, nel senso cioè che non ne regolano lo sviluppo a cura dei creditori istanti, incidono sul suo svolgimento.

Il riferimento è, in particolare, al termine entro il quale il debitore che sia stato ammesso alla conversione è tenuto a versare le somme determinate dal giudice, eventualmente secondo il piano rateale programmato, ovvero al termine entro il quale l'aggiudicatario del bene pignorato è obbligato a versare il saldo prezzo.

La domanda da porsi nel caso in esame è se tali termini siano soggetti alla sospensione *ex lege* quantunque collegati al compimento di attività che non si inseriscono a pieno titolo nella sequenza di atti in cui si articola il processo esecutivo in funzione della sua utile conclusione.

Le ipotesi prospettabili anche qui sono due.

Potrebbe propendersi per la soluzione negativa ove si ipotizzasse che la sospensione vale ad impedire la consumazione dei termini che caratterizzano il compimento di atti processuali in senso stretto e non anche il decorso di termini che presidiano il tempestivo compimento di attività materiali funzionali alla attuazione di provvedimenti giurisdizionali.

Ed ancora, con particolare riguardo al termine per il versamento del saldo prezzo, potrebbe sostenersi che esso, in particolare, sia estraneo alla previsione dell'art. 54 *ter* in quanto posto a carico di un soggetto che non è parte del processo di espropriazione e che, solo in ipotesi, potrebbe divenirlo².

In realtà, per varie ragioni, la tesi preferibile è quella che propende per la operatività della sospensione anche in relazione al termine previsto per il versamento dell'importo necessario a sostituire le cose pignorate ovvero del saldo prezzo.

I predetti termini hanno, infatti, natura processuale.

Innanzitutto, l'anzidetta natura è predicabile per il termine entro il quale il debitore deve versare le somme determinate con l'ordinanza di conversione. Infatti, il termine di cui all'art. 495 c.p.c., previsto a pena di decadenza, impone ad una delle parti del processo il tempestivo svolgimento di un incombenza il cui effettivo e puntuale compimento incide sull'evolversi del processo che può approdare alla fase distributiva senza la preventiva celebrazione di quella destinata alla liquidazione giudiziale dei beni pignorati.

Per ragioni analoghe non vi è ragione per escludere la natura processuale del termine per provvedere al versamento del saldo prezzo.

Quantunque l'onere del tempestivo compimento dell'incombenza di cui all'art. 587 c.p.c. gravi su un soggetto che non si iscrive tra le parti dell'esecuzione forzata, è fuor di dubbio che pure l'osservanza del termine per depositare il residuo prezzo, prescritta a pena di decadenza, scandisca lo sviluppo della

² Cass. 11 aprile 2012, n. 5701 e Cass. 2 aprile 2014, n. 7708 hanno affermato che l'offerente diventa parte del processo esecutivo solo nel caso in cui si manifesti un contrasto, anche se non formalizzato dalla introduzione di una opposizione agli atti esecutivi, che richieda l'intervento regolatore del giudice dell'esecuzione.



espropriazione segnando i tempi e le modalità con cui essa può essere definita (emanazione del decreto di trasferimento ovvero rifissazione del subprocedimento di vendita)³.

Per effetto della sospensione di cui all'art. 54 *ter* i termini processuali endoesecutivi cui si è fatto cenno non decorrono, quindi, in quanto interrotti per la durata di sei mesi (e, dunque, dal 30 aprile 2020 al 30 ottobre 2020).

Nonostante la legge non disponga espressamente in merito alla cumulabilità della sospensione *ex lege* con la sospensione feriale deve ritenersi che esse non si applichino congiuntamente⁴ e che il legislatore abbia valutato una quiescenza delle espropriazioni immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore per un tempo espressamente definito.

Muovendo da quanto sin qui esposto, il giudice dell'esecuzione non potrà ritenere violati i termini processuali che scandiscono lo svolgimento del processo di esecuzione e dichiarare la estinzione del processo ai sensi dell'art. 630 c.p.c. senza aver preventivamente computato che la loro durata deve intendersi protratta per la durata di sei mesi.

Per completezza, occorre valutare se la sospensione di cui sin qui si è detto possa valere anche a ritenere interrotto il decorso del termine entro il quale, a pena di decadenza, va proposta l'opposizione agli atti esecutivi.

La risposta a tale quesito deve ritenersi negativa per due ordini di ragioni.

Innanzitutto corre l'obbligo di considerare che le opposizioni, anche quando proposte in pendenza di esecuzione, sono comunque estranee al processo di espropriazione perché configurano incidenti cognitivi a tutti gli effetti.

Né può indurre a diversa conclusione la circostanza che la trattazione delle opposizioni esecutive proposte ai sensi degli artt. 615 co. 2 e 617 co. 2 c.p.c. debbano essere trattate nella fase sommaria in ambiente esecutivo. Va, infatti, considerato che, per un verso tale circostanza non ne modifica la natura e, per altro verso, la loro celebrazione nella prima fase è assimilabile piuttosto alla trattazione di un cautelare *ante causam*.

Ed ancora va comunque considerato che secondo i principi generali la proposizione delle opposizioni esecutive non è preclusa dall'art. 626 c.p.c. come meglio si dirà in seguito.

5. Il perimetro di operatività della sospensione e la sua eventuale cessazione anticipata

Inquadrata la natura della sospensione in esame e la sua generale incidenza sul processo nonché sui termini processuali endoesecutivi, resta da valutare in quali termini essa operi.

A tale proposito soccorre l'art. 626 c.p.c. a tenore del quale la sospensione del processo di esecuzione forzata impedisce il compimento di atti esecutivi.

Muovendo da tale prospettiva deve ritenersi che non sia consentita la progressione del procedimento ovvero il compimento di tutte quelle attività o provvedimenti che sono funzionali alla liquidazione del compendio pignorato con conseguente perdita immediata della abitazione da parte del debitore.

E', pertanto, certamente preclusa la celebrazione della fase propedeutica alla liquidazione giudiziale nonché lo svolgimento delle operazioni in cui estrinseca la fase di liquidazione giudiziale in senso stretto la cui

³ Confortano la tesi esposta nel testo Cass. 19 gennaio 1987, n. 420; Cass. 13 luglio 2012, n. 12004 che ha ritenuto come il termine per il versamento del saldo prezzo sia soggetto alla sospensione feriale.

⁴ Nella giurisprudenza di legittimità da ultimo, ma con ampi richiami alla giurisprudenza precedente, Cass. 19 luglio 2019, n. 19587, stabilisce ad esempio la non cumulabilità, con la sospensione feriale dei termini, della sospensione di sei mesi recata dall'articolo 11 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96: "E' appena il caso di dire che nel caso di specie non risulta applicabile la sospensione feriale dei termini essendo la stessa già compresa nel periodo di sospensione previsto dal d.l. 50/17 citato e non essendo ipotizzabile — in assenza di espressa disposizione normativa — che in relazione al medesimo periodo di tempo si applichi una doppia sospensione".



conclusione è segnata dalla emanazione del decreto di trasferimento e non invece dall'atto di aggiudicazione.

Giusta il disposto dell'art. 626 c.p.c. non è, invece, vietato il compimento degli atti conservativi e, quindi, la celebrazione degli incidenti endoexecutivi o oppositivi funzionali alla tutela del debitore e, comunque, finalizzati a valutare se il processo sia o meno destinato a proseguire ed a concludersi o debba piuttosto essere interrotto perché illegittimo dal punto di vista formale o sostanziale.

In sostanza, non vi sono ragioni per escludere che il debitore possa proporre opposizioni e chiedere di essere ammesso alla conversione atteso che il giudice, pur non potendo far avanzare l'espropriazione, può evidentemente accertare che il processo esecutivo non può proseguire ovvero determinare la somma necessaria a sostituire il compendio pignorato con una somma di denaro.

6. I segmenti processuali in cui si articola la espropriazione immobiliare in relazione ai quali opera la sospensione

Come anticipato, dal disposto dell'art. 626 c.p.c. si ricava che se il processo di esecuzione forzata è sospeso non può essere posto in essere alcun atto che ne determina la progressione.

Non sono, tuttavia, precluse le attività conservative o lo svolgimento degli incidenti endoexecutivi che tutelano l'interesse del debitore a scongiurare lo svolgimento del processo e ad anticiparne in ipotesi la chiusura.

Corre, tuttavia, l'obbligo di segnalare che ai sensi dell'art. 54 *ter* la quiescenza della espropriazione non è prevista *tout court* ma è finalizzata alla salvaguardia di un interesse specifico che si concretizza nella intangibilità della abitazione principale del debitore.

Deve quindi ipotizzarsi la prosecuzione del processo quando l'abitazione principale del debitore sia stata già monetizzata e debba esclusivamente procedersi alla ripartizione delle somme ricavate dalla vendita.

Inoltre la sospensione potrebbe cessare anticipatamente prima della scadenza prevista dall'art. 54 *ter* quando, per fatto sopravvenuto, dovessero venir meno le condizioni della sua operatività.

Più precisamente, lo stato di quiescenza in cui versa il processo per effetto della sospensione in esame viene meno quando l'immobile pignorato, quantunque non ancora trasferito, non possa più definirsi abitazione principale del debitore. Sono riconducibili a tale evenienza tutti i casi venga meno per fatto volontario o involontario l'impiego per scopi abitativi dell'immobile pignorato (ad esempio perché il debitore se ne allontana per sua volontà oppure è estromesso dal bene per fatto di terzi).

Quando la sospensione di cui all'art. 54 *ter* opera in relazione a procedimenti di espropriazione immobiliare che abbiano ad oggetto l'abitazione principale del debitore e nell'ambito dei quali non siano stati ancora compiuti gli incombenzi processuali rimessi all'iniziativa dei creditori a causa della mancata scadenza dei relativi termini, l'eventuale provvedimento espresso di sospensione del processo incide esclusivamente sul decorso dei termini endoexecutivi.

E', invero, di tutta evidenza che il giudice non potrebbe calendarizzare la celebrazione dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. relativamente ad un procedimento che non sia stato iscritto a ruolo ovvero non sia corredato dal deposito dell'istanza di vendita o dalla allegazione della documentazione ipocatastale.

Se il procedimento è maturo per la trattazione il giudice deve valutare se sussistano le condizioni per la operatività della sospensione atteso che ove esse sussistano dovrebbe ritenersi preclusa la fissazione dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c..

Nel caso sin qui prospettato può ipotizzarsi che il giudice possa procedere ad una nomina del custode giudiziario funzionale alla adozione di una decisione sul punto.

Ove il procedimento non solo sia maturo per la trattazione ma sia stato già fissato per la celebrazione dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. e tale udienza non si è ancora tenuta o sia stata sospesa o rinviata, il giudice è tenuto ad assumere una determinazione ai sensi dell'art. 54 *ter* atteso che la operatività della



sospensione evidentemente impedisce la celebrazione della udienza per la programmazione dell'attività liquidatoria.

Una presa di posizione del giudice è vieppiù necessaria nel caso in cui l'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. sia stata già celebrata e le operazioni di vendita siano state delegate ad un professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c..

Dal punto di vista pratico i modelli operativi potrebbero essere due:

- il giudice potrebbe disporre che l'ausiliario (custode o delegato) predisponga una relazione per ogni procedimento, evidenziando gli elementi utili alla decisione;
- il custode o il delegato possano essere incaricati, magari con una direttiva generale, di relazionare solo nei casi in cui concretamente si prospetti la certezza o anche solo l'eventualità che l'immobile sottoposto ad esecuzione costituisca l'abitazione principale del debitore.

Nel caso da ultimo prospettato va, tuttavia, evidenziato che l'eventuale aggiudicazione disposta all'esito di una vendita programmata dal professionista di iniziativa nel periodo compreso tra il 30 aprile ed il 30 ottobre 2020 potrebbe essere oggetto di reclamo *ex art. 591 ter c.p.c.* Anche ove il reclamo non sia stato proposto, il decreto di trasferimento emesso dal giudice può essere impugnato nel termine di venti giorni.

7. I principali nodi interpretativi:

a) la sospensione del processo e la sua eventuale operatività nel caso in cui l'immobile sia stato aggiudicato e non trasferito al 30 aprile 2020

Nel dibattito sulla interpretazione della norma sono emerse questioni di non poco rilievo.

La prima riguarda la sorte riservata alle aggiudicazioni che, perfezionate prima del 30 aprile 2020, abbiano avuto ad oggetto l'abitazione principale del debitore.

E', infatti, controverso se nel lasso temporale coperto dalla sospensione il giudice dell'esecuzione possa emanare il decreto di trasferimento ovvero debba astenersi dal farlo.

Secondo alcuni interpreti⁵ il giudice dell'esecuzione non può esimersi dall'emanare immediatamente il decreto di trasferimento poiché è principio immanente al sistema quello che sancisce la salvaguardia dell'affidamento incolpevole del terzo acquirente, che si esprime nella indifferenza della posizione dell'aggiudicatario alle vicende del titolo esecutivo e della stessa procedura, finanche, come espressamente prevede l'art. 187-bis disp. att. c.p.c., nella eventualità di una modalità terminativa non soddisfattiva dell'esecuzione (estinzione o chiusura atipica che sia).

La tesi preferibile appare, tuttavia, quella secondo cui l'intervenuta aggiudicazione dell'immobile che sia la dimora principale dell'esecutato non possa impedire la operatività della sospensione di cui all'art. 54 *ter*.

Diversi argomenti inducono a ritenere che la sospensione di cui all'art. 54 *ter* abbia carattere generale e debba operare anche in questa ipotesi.

Induce a tale conclusione la lettera della disposizione che disponendo la sospensione delle procedure esecutive aventi ad oggetto l'abitazione principale inibisce il compimento di atti esecutivi che comportino la progressione del processo di esecuzione forzata ove sia volta a sottrarre al debitore la sua abitazione principale. Ed il decreto di trasferimento è un atto che segna la progressione del processo di esecuzione forzata come si ricava dal fatto che quest'ultimo provvedimento giurisdizionale segna la conclusione della fase liquidatoria della espropriazione e trasferisce il diritto sottoposto ad esecuzione dal debitore al terzo.

Conforta tale conclusione la circostanza che nell'attuale assetto normativo, quando l'immobile pignorato sia occupato dal debitore per esigenze abitative primarie, non può essere "liberato" in danno del debitore sino

⁵ Cfr. Leuzzi-Rossi, *Procedure esecutive e prima casa nel diritto emergenziale anti-Covid in Il Caso.it*, 30 aprile 2020



all'emanazione del decreto di trasferimento. Invero, ai sensi dell'art. 560 co. 6 c.p.c., il predetto decreto, non solo costituisce titolo esecutivo per l'avvio della procedura di cui agli artt. 605 e seguenti c.p.c., ma, a richiesta dell'aggiudicatario, deve contenere un ordine di rilascio suppletivo che deve essere attuato forzosamente in via informale a cura del custode giudiziario.

In questa prospettiva è, perciò, di tutta evidenza che solo l'emanazione del decreto di trasferimento determina la perdita per il debitore della casa di abitazione e, in sostanza, realizza proprio l'esito che il legislatore dell'emergenza COVID intende temporaneamente scongiurare con la previsione di una sospensione per sei mesi delle espropriazioni immobiliari.

Resta da valutare se quanto sin qui esposto presti il fianco a critica alla luce del principio secondo cui l'affidamento incolpevole del terzo acquirente va tutelato con prevalenza sull'interesse del debitore.

La risposta a tale quesito è negativa.

Nel caso che si sta esaminando il legislatore non ha negato i principi cardine affermati dall'art. 187 *bis* disp. att. ma si è limitato a comparare gli interessi in gioco ed a stabilire, indicandone espressamente le ragioni⁶, che è sospesa ogni procedura esecutiva che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore; di conseguenza l'acquirente, pur conservando il diritto a conseguire il decreto di trasferimento, non ha diritto ad ottenerne l'immediata emanazione in quanto, per un limitato lasso temporale, si è ritenuta prioritaria la salvaguardia delle esigenze abitative primarie del debitore anche rispetto al diritto dell'acquirente di acquisire immediatamente la titolarità del bene.

Non sembra poi che la disposizione dell'art. 187 *bis* disp. att. c.p.c. abbia introdotto nel sistema delle procedure esecutive un principio generale di completa irrilevanza per l'aggiudicatario degli eventi che riguardano la procedura considerato che, a fronte di sopravvenienze che non incidono sulla posizione dell'aggiudicatario (quali i vizi della procedura precedenti all'ordinanza di vendita o i vizi del titolo esecutivo o le vicende che portano alla chiusura della procedura) ve ne sono altre che travolgono la posizione dell'aggiudicatario (quali i vizi del procedimento di vendita, la vendita a prezzo "*inferiore a quello giusto*").

Per quanto precede, è, dunque, preferibile sostenere che il decreto di trasferimento non possa essere emesso in relazione ad aggiudicazioni dell'immobile costituente abitazione principale del debitore quando disposte prima del 30 aprile del 2020.

In ogni caso giova precisare che l'interesse dell'aggiudicatario può ritenersi parzialmente compensato dal fatto che nella maggior parte dei casi, grazie alla sospensione dei termini processuali, non dovrà provvedere al versamento del prezzo sino alla scadenza del 30 ottobre 2020 e che l'immediato acquisto della proprietà avrebbe fatto sorgere a suo carico gli obblighi di carattere fiscale senza poter entrare in possesso del bene (essendo sospese le procedure esecutive per rilascio fino all'1 settembre 2020 ed essendo quantomeno problematica, alla luce del quadro normativo generale, la possibilità dell'esecuzione dell'ordine di liberazione prima di tale data).

b) la fase distributiva

Altra questione rilevante è quella relativa alla possibilità di procedere alla distribuzione tra gli aventi diritto delle somme ricavate dalla vendita dell'abitazione principale del debitore quando l'immobile sia stato non solo aggiudicato ma anche trasferito prima della entrata in vigore dell'art. 54 *ter*.

la tesi preferibile è quella secondo cui, a determinate condizioni, la celebrazione della fase distributiva della somma di denaro ricavata dalla vendita dell'abitazione principale del debitore conclusasi in epoca antecedente al 30 aprile 2020 con la emanazione del decreto di trasferimento del bene non sia preclusa.

⁶ L'art. 54 *ter* stabilisce che la sospensione è prevista "*Al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, in tutto il territorio nazionale.....*"



Induce a tale conclusione innanzitutto la decisiva circostanza che la emanazione del decreto di trasferimento definisce la fase di liquidazione giudiziale di guisa che il bene immobile è trasformato in una somma di denaro.

Muovendo da tale premessa è, perciò, ragionevole ritenere che a far data dalla adozione del decreto di cui all'art. 586 c.p.c. il debitore perda definitivamente la abitazione principale: oltre a venir privato della titolarità del bene è, infatti, costretto a cessare (per fatto volontario o per effetto di attuazione forzata) la relazione di fatto con il bene e ad interrompere ogni utilizzo a scopo abitativo.

Fatte queste premesse, ed avuto riguardo alla *ratio* dell'art. 54 *ter* è, dunque, ragionevole ipotizzare che la celebrazione della fase distributiva non sia preclusa.

Quantunque, a stretto rigore, la adozione di un piano di riparto concretizzi un atto esecutivo, il cui compimento è in astratto vietato in costanza di sospensione del processo ai sensi dell'art. 626 c.p.c., non vi sono ragioni per ritenere che in concreto, tenuto conto delle ragioni sottese alla sospensione da COVID, esso non possa essere predisposto.

La sospensione di cui all'art. 54 *ter* opera, invero, esclusivamente a beneficio della abitazione principale del debitore ed in questa prospettiva è plausibile sostenere che essa non abbia più effetto quando l'immobile pignorato, che era dimora abituale del debitore, abbia perso la identità che era connotata dalla destinazione, essendosi irreversibilmente trasformato in una somma di denaro.

Quanto sin qui sostenuto trova peraltro conforto nella stessa *ratio* della legislazione emergenziale che, se per un verso, mira a scongiurare il rischio che l'esecutato perda la abitazione in tempo di pandemia, per altro verso favorisce l'immissione di liquidità nel sistema economico al fine di rilasciare la "ripartenza" di un Paese pregiudicato dal protrarsi della inattività da *lockdown*.

Accedere, dunque, ad una lettura restrittiva dell'art. 54 *ter* ed impedire la celebrazione della fase distributiva, oltre a non rispondere alla lettera (in quanto in fase distributiva oggetto della procedura non è più l'abitazione del debitore) ed alla *ratio* della norma in esame (che salvaguarda unicamente il rapporto tra il debitore e l'abitazione di sua proprietà), si tradurrebbe nell'immobilizzo di ingenti somme di denaro presso i conti dei tribunali con evidente pregiudizio dei creditori ed, in ipotesi, dello stesso debitore che potrebbe avere diritto ad una riconsegna del ricavato della vendita.

Per completezza, resta, però, da svolgere una precisazione.

Ai sensi dell'art. 560 co. 6 c.p.c. il custode giudiziario è chiamato, ove l'aggiudicatario ne abbia fatto richiesta, ad attuare forzosamente, in via informale, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento.

In questa prospettiva, sembra ragionevole ipotizzare che la somma da ripartire non possa essere determinata in modo compiuto sino a quando il custode giudiziario avrà portato a termine le operazioni di sgombero realizzando lo slogging del debitore. Solo la conclusione della attività di liberazione del bene trasferito consente, infatti, di definire gli oneri che esse hanno prodotto e che debbono restare a carico della procedura.

Una soluzione analoga era stata, peraltro, condivisa dagli interpreti nella vigenza dell'art. 560 c.p.c. che, nella stesura post 2006, prevedeva che il custode giudiziario dovesse intraprendere a beneficio dell'aggiudicatario la procedura di rilascio forzoso del bene in virtù dell'ordine di liberazione.

Muovendo dalle premesse sin qui svolte può, dunque, conclusivamente ritenersi che la fase distributiva possa aver luogo quando il custode giudiziario non debba procedere alla attuazione forzata dell'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento o, comunque, sino a che tale attuazione non sia stata portata definitivamente a compimento.

c) La riattivazione del processo esecutivo sospeso ai sensi dell'art. 54 *ter*



Resta da valutare se il processo esecutivo in relazione al quale abbia operato la sospensione debba essere riattivato con ricorso in riassunzione degli interessati.

Il dubbio nasce dal fatto che, quantunque l'art. 627 c.p.c. sia una norma di carattere generale, si può ipotizzare una ripresa delle attività esecutive alla data di cessazione della sospensione, la cui durata non è incerta ma definita.

Sono state prospettate due tesi quella di una cessazione *ex lege* dello stato di quiescenza del processo e quella della riattivazione di iniziativa.

La tesi preferibile pare quella secondo cui trova applicazione nel caso di specie l'art. 627 c.p.c. che costituisce disposizione non derogabile.

Conforta tale tesi il fatto che, come in precedenza esposto, la causa di sospensione potrebbe venir meno anticipatamente o al contrario che il creditore, anche in considerazione della possibilità di una normativa speciale che sterilizzi le esposizioni debitorie, non abbia più interesse alla prosecuzione della procedura cosicché un provvedimento che programmi automaticamente la ripresa del processo potrebbe rivelarsi erroneo e realizzare effetti distorsivi anche per il ceto creditorio.

Resta da valutare in che modo si può far valere un vizio della procedura costituito dalla sua prosecuzione senza istanza di riassunzione al termine del periodo di sospensione.