



TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE I

CIRCOLARE IN MATERIA DI SOSPENSIONE DELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI DI CUI ALL'ART. 54 TER D.L. N.18/2020

L'art. 54 *ter* D.L. n. 18/2020 introdotto dalla legge di conversione n.27/2020 dispone: *“Sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa. 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”*.

Premesso che per individuare l'oggetto della norma è necessario fare riferimento al contenuto della stessa e non alla sua rubrica, si precisa che per *“abitazione principale”* deve intendersi l'immobile occupato stabilmente e attualmente dal debitore, secondo la definizione dell'art. 43, comma secondo, c.c., che definisce la nozione di dimora abituale. Si sottolinea che si deve avere riguardo unicamente al debitore e non al suo nucleo familiare. Il concetto di *abitazione principale*, quindi, si distingue da quello di *prima casa* rilevante ai fini fiscali.

Ne consegue che le procedure aventi ad oggetto immobili che non sono *“l'abitazione principale”* del debitore proseguono regolarmente.

Per le procedure aventi ad oggetto *“l'abitazione principale”* del debitore si precisa quanto segue.

Tutte le procedure aventi ad oggetto la *“principale abitazione”* del debitore, in qualunque fase si trovino, sono sospese. Di conseguenza, sono sospesi anche i termini processuali, nonché gli atti procedimentali, salva la custodia del bene, che permane anche in caso di sospensione.

È quindi sospeso, tra gli altri, il termine per il pagamento delle rate di conversione del pignoramento, non restando, tuttavia, precluso al debitore di proseguire nel pagamento delle rate già determinate o di presentare istanza di conversione.

Fino al 31 ottobre 2020, tutte le udienze saranno rinviate e non potrà tenersi alcun esperimento di vendita.

La liberazione degli immobili è sospesa fino al 31 ottobre 2020.

Tuttavia, nel caso in cui il decreto di trasferimento sia stato firmato dal GE prima dell'entrata in vigore della norma (30.4.2020) potrà essere effettuata la liberazione dell'immobile e la distribuzione delle somme con la conseguente definizione della procedura.

Nel caso in cui l'oggetto della procedura esecutiva siano più immobili, uno solo dei quali sia "*abitazione principale*" del debitore, si dispone quanto segue.

Se l'immobile non "*abitazione principale*" fa parte dello stesso lotto dell'"*abitazione principale*", la vendita dell'intero lotto è sospesa.

Se l'immobile non "*abitazione principale*" forma un autonomo lotto, il PD valuterà l'opportunità, in relazione ai costi, di proseguire la vendita solo per tale lotto.

Il perito procederà alla divisione in lotti secondo le consuete indicazioni del Tribunale. Potrà poi proseguire l'incarico solo per i lotti che non comprendono, in tutto o in parte, gli immobili adibiti a "*abitazione principale*."

Per le procedure già in delega la VERIFICA DELL'OGGETTO DEL PIGNORAMENTO è demandata al professionista delegato che effettuerà la verifica confrontandosi, in caso di dubbio, con il custode e il perito comunicando al GE l'esito di detta verifica.

Per agevolare il lavoro di cancelleria, si invitano i professionisti delegati a depositare i due atti così intitolati:

- Comunicazione di prosecuzione della procedura ai sensi dell'art. 54 *ter* D.L. 18/20;
- Comunicazione di sospensione della procedura ai sensi dell'art. 54 *ter* D.L. 18/20.

I GE non visteranno tali comunicazioni, le quali pertanto saranno efficaci dal momento del deposito a PCT.

Le procedure esecutive sospese riprenderanno regolarmente il loro corso dall'1.11.2020, senza necessità di alcun provvedimento di riassunzione. I termini processuali, pertanto, riprenderanno a decorrere dall'1.11.2020. Si evidenzia, tuttavia, che la fissazione delle vendite dovrà, invece, essere preceduta dall'integrale termine di legge di 45 giorni per la pubblicità.

Si comunichi al Presidente del Tribunale di Pavia, alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Pavia, al Consiglio Notarile di Pavia, all'Ordine degli Avvocati di Pavia, all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Pavia, all'Ordine degli Architetti di Pavia, all'Ordine dei Geometri di Pavia, all'Ordine degli Ingegneri di Pavia, all'IVG Pavia-Lodi e IFI Piemonte.

Si dispone la pubblicazione sul sito del Tribunale di Pavia.

Pavia, 14.5.2020

Il Presidente

Erminia Lombardi

