



PROT. N. 1297/2020.U  
DEC 11-05-2020

**TRIBUNALE DI VENEZIA**  
**PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Linee guida in materia di esecuzioni immobiliari: sospensione ex art. 54-ter L. n. 27/2020**

I Giudici delle esecuzioni immobiliari;

visto l'art. 54 *ter* introdotto dalla legge n. 27/2020, che ha convertito con modifiche il D.L. n. 18/2020, relativo alla sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa, secondo cui *“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”*;

forniscono le seguenti indicazioni operative:

**1. Ambito di applicazione della norma**

L'art.54 *ter* delinea una ipotesi di sospensione *ex lege* delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore dalla data di entrata in vigore (30 aprile 2020) fino al 30 ottobre 2020.

Gli esperti stimatori, ovvero i custodi qualora già nominati, nell'ambito delle procedure pendenti alla data di entrata in vigore della legge, ove riscontrino dalla documentazione in atti (certificato di residenza anagrafica, da acquisire se non è ancora stato prodotto

nel fascicolo, stato di stabile occupazione riscontrato in sede di operazioni di stima, verbali dei sopralluoghi eseguiti) una situazione abitativa, in tutto o in parte, rilevante in base alla disciplina suddetta, avranno cura di depositare entro il 25 maggio 2020, dopo averla compilata, la scheda reperibile nel sito internet del Tribunale.

Ricorrendone i presupposti, verrà emesso un provvedimento del G.E. ricognitivo della sospensione *ex art. 623 c.p.c.*

Ai fini sopra indicati 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, mentre non rileva lo spostamento della residenza presso l'immobile pignorato successivamente all'entrata in vigore della legge di conversione n. 27/2020.

Si precisa che per abitazione principale si intende l'unità immobiliare ove il debitore esecutato, anche con i suoi familiari, abita in modo continuativo e stabile.

## **2. Attività consentite e attività sospese**

Nel periodo di sospensione sarà possibile:

- compiere attività conservativa e di gestione del cespite pignorato. Il Custode, inoltre, provvederà a percepire i frutti (eventualmente in relazione ad una porzione del cespite) e a vigilare e a preservare l'immobile (sia da violazioni da parte del debitore e terzi, sia in caso di necessità di lavori necessari ad evitarne il perimento o comunque la conservazione);
- assumere provvedimenti diretti a liberare i beni dal pignoramento ovvero ad incidere sul suo oggetto; il G.E. potrà quindi dichiarare l'estinzione della procedura esecutiva per rinuncia o cause prodotesi anteriormente, decidere sulla richiesta di limitazione dei mezzi di espropriazione *ex art. 483 c.p.c.* nonché sull'istanza di riduzione del pignoramento *ex art. 496 c.p.c.*;
- provvedere sull'istanza di conversione del pignoramento;

- dare corso alla fase distributiva;

Sono da ritenersi sospese le attività di liquidazione del bene (e quelle ad esse connesse), nonché quelle di liberazione del cespite, ed in particolare:

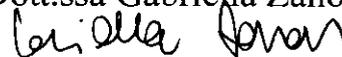
- l'assegnazione e la vendita (in essa ricomprendendosi: gli accessi all'immobile per le visite, gli avvisi di vendita e la pubblicità legale, che, ove già compiuti anteriormente all'inizio della sospensione, devono intendersi senza effetto non potendo essere seguiti dall'espletamento dell'esperimento di vendita, l'emissione del decreto di trasferimento);
- le operazioni di liberazione del cespite, salvo che le stesse siano strumentali alla conservazione dell'immobile in relazione soprattutto ad eventuali violazioni da parte del debitore.

Venezia, 11 maggio 2020

Si dispone che il presente provvedimento sia comunicato al Presidente del Tribunale, alla Presidente della I sezione Civile, ai GOT del gruppo esecuzioni mobiliari, al Direttore dott.ssa Albanese, al Funzionario Giacomo Torto, al personale della Cancelleria delle esecuzioni immobiliari, al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Venezia, al Presidente dell'ANPEV, al Presidente del Consiglio dell'Ordine dei Commercialisti di Venezia, al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Architetti di Venezia, al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri di Venezia, al Presidente del Consiglio dell'Ordine dei Geometri di Venezia, al Presidente del Consiglio dell'Ordine dei Dottori agronomi e forestali nonché inserito nel sito WEB del Tribunale.

I Giudici delle esecuzioni

Dott.ssa Gabriella Zanon



Dott.ssa Silvia Bianchi

