



TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. 51/2016

Il GE, dott.ssa Giusi Ianni,

vista la relazione del delegato, che conclude per la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 54 ter d.l. 18/2020 (come convertito con l. 27/2020) con riferimento all'immobile pignorato contrassegnato come lotto 1 (appartamento per civile abitazione sito nel Comune di San Marco Argentano (CS), Identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio di mappa 42, particella 125, sub 4, Via A. De Gasperi n.21, piano primo, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, sup comm. 114,40 mq, rendita 232,4);

premesse:

- che l'art. 54 ter del d.l. 18/2020, introdotto in sede di conversione dalla l. 27/2020 ha stabilito che “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”;
- che trattasi di sospensione ex lege, operante, quindi, indipendentemente da un provvedimento costitutivo del GE;
- che la sospensione ha inizio il 30 aprile 2020 (data di entrata in vigore della legge di conversione del d.l. 18/2020) e termina il 30 ottobre 2020, senza necessità di un formale provvedimento di riassunzione degli interessati;
- che trattasi di sospensione i cui termini non si cumulano con altre sospensioni, né sospensione feriale né eventuali ipotesi sospensive tipiche della procedura esecutiva, quali sospensione ex art. 624 c.p.c., ex art. 624 bis c.p.c;
- che la sospensione riguarda solo le attività connesse agli immobili costituenti abitazione principale del debitore e non preclude, quindi, lo svolgimento delle attività di delega con riferimento agli altri beni eventualmente oggetto della procedura;
- che la nozione di “abitazione principale” va individuata con riferimento alla normativa tributaria, dovendosi, in particolare, fare riferimento all'art. 10, comma 3-bis del T.U. delle imposte sui redditi (d.P.R. n. 22 dicembre 1986, n. 917), il quale dispone 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”, con la precisazione dell’irrelevanza 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”, nonché all’art. 13 d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, recante “Disposizioni urgenti per la crescita, l’equità e il consolidamento dei conti pubblici”, convertito con modifiche dalla l. 22 dicembre 2011, n. 214: “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”;

- che, quindi, ricorrono le condizioni di cui all’art. 54 ter d.l. 18/20 in presenza di immobile abitato in modo stabile o continuativo dal debitore e/o da persone riconducibili al suo nucleo familiare, che ivi abbiano anche la formale residenza e sempre che le condizioni sopra richiamate, oltre che sussistenti all’attualità, fossero sussistenti anche al momento della notifica del pignoramento;

rilevato che nel caso di specie ricorrono, alla luce dell’istruttoria condotta dal delegato/custode e dalle risultanze della relazione di stima i presupposti di cui all’art. 54 ter d.l. 18/20 con riferimento all’immobile contrassegnato come lotto 1 (appartamento per civile abitazione sito nel Comune di San Marco Argentano (CS), Identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio di mappa 42, particella 125, sub 4, Via A. De Gasperi n.21, piano primo, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, sup comm. 114,40 mq, rendita 232,4) che risulta stabilmente occupato a fini abitativi dall’esecutato e dal nucleo familiare e ne costituisce ancora all’attualità la residenza;

evidenziato che i medesimi presupposti non ricorrono con riferimento agli altri immobili pignorati, non aventi destinazione ad “abitazione principale” dell’esecutato;

osservato che avendo il delegato calendarizzato vendita per il mese di settembre prossimo, ferma la necessità di revocare la stessa con riferimento all’immobile costituente abitazione principale del debitore, la vendita può essere mantenuta con riferimento ai restanti immobili - ove la cosa sia tecnicamente possibile secondo le regole proprie del gestore - e in caso di esito infruttuoso potrà essere calendarizzato nuovo tentativo di vendita di tutti gli immobili con adempimenti da porsi in essere a partire dal 31.10.2020 (anche ove ciò comporti deroga rispetto ai termini stabiliti in delega);

PQM

Dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all’art. 54 ter dl 18/2020 (convertito in l. 27/2020) per la sospensione della procedura esecutiva fino al 30 ottobre 2020 con riferimento all’immobile contrassegnato come lotto 1 (appartamento per civile abitazione sito nel Comune di San Marco Argentano, Identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio di mappa 42, particella 125, sub 4, Via A. De Gasperi n.21, piano primo, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, sup comm. 114,40 mq, rendita 232,4);



dispone conseguentemente la revoca del tentativo di vendita già calendarizzato con riferimento al predetto bene per il 2.9.2020;

precisa, con riferimento alla specifica posizione del delegato/custode, che la sospensione riguarda le sole attività oggetto di delega ex art. 591 bis c.p.c., non anche le attività di custodia e quelle meramente conservative né le attività di delega relative agli altri immobili pignorati, rispetto ai quali potrà essere mantenuto il tentativo di vendita del 2.9.2020;

Invita il delegato, allo scadere del periodo previsto dalla legge, a riprendere le attività oggetto di delega, riprogrammando, in particolare, immediatamente la vendita dell'immobile pignorato, per come specificato in parte motiva (si valuterà all'esito del tentativo di vendita del 2.9.2020 la necessità di integrazione del fondo spese e la misura dell'integrazione medesima).

Si comunichi al delegato e alle parti costituite.

Cosenza, 24/05/2020

Il GE
Dott.ssa Giusi Ianni

