



TRIBUNALE DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AI PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE OPERAZIONI DI VENDITA NELLE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

AI CUSTODI

ALL'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

Torino, 18 settembre 2020

Con la comunicazione del 24.3.2020 erano state formulate le seguenti indicazioni:

“Ordini di liberazione già emessi e non ancora eseguiti: non potranno essere eseguiti. Si evidenzia che l’art. 103, comma 6, del DL 18/2020 prevede che “l’esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, e' sospesa fino al 30 giugno 2020”: tale disposizione è applicabile anche agli ordini di liberazione endoesecutivi già emessi e dunque la sospensione dell’esecuzione degli ordini di liberazione è protratta fino al 30 giugno 2020”.

Con la comunicazione del 5.5.2020 era stato specificato che:

“L’art. 103 della legge di conversione n. 27/2020 prevede, al 6° comma, che l’esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 1° settembre 2020, così prorogando il termine originariamente fissato dal D.L. 18/2020 al 30 giugno 2020.

Nel comunicato del 24 marzo 2020 si era già ritenuto che la disposizione del D.L. 18/2020 fosse applicabile anche agli ordini di liberazione endoesecutivi già emessi, a quelli da emettere e al rilascio sulla base del titolo costituito dal decreto di trasferimento secondo la nuova formulazione dell’art. 560 c.p.c. e non sussistono ragioni per modificare tale orientamento.

Pertanto la liberazione e/o il rilascio dell’immobile è vietato sino al 1.9.2020 per qualsiasi tipo di immobile sia che sia stato emesso ordine di liberazione dal G.E. prima della vendita sia nel caso in cui il rilascio venga chiesto dall’aggiudicatario sulla base del decreto di trasferimento/titolo esecutivo secondo la nuova formulazione dell’ art. 560 c.p.c., perché l’art. 103 non pone distinzioni”.

L'art. 17 bis della legge di conversione n. 77/2020 del DL 34/2020 che reca in epigrafe "Proroga della sospensione dell'esecuzione degli sfratti di immobili ad uso abitativo e non abitativo" dispone : " 1. Al comma 6 dell'articolo 103 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, le parole: «1° settembre 2020» sono sostituite dalle seguenti: «31 dicembre 2020».

Al riguardo deve ritenersi che tale disposizione non si limiti a meramente prorogare al 31.12.2020 la sospensione di tutti i provvedimenti genericamente di rilascio ma , essendo stata formulata una specifica norma con una sua nuova intitolazione riferita ai soli sfratti, abbia voluto o fornire un' interpretazione autentica della precedente disposizione dell'art. 103 6° comma legge n. 27/2020, chiarendo che anche la originaria norma si riferiva ai soli sfratti, oppure abbia voluto limitare l' estensione della sospensione ai soli sfratti dovendo la disposizione essere letta unitamente alla sua rubrica.

Si ritiene pertanto inapplicabile alla liberazione endoesecutiva l'art. 17 bis L. 77/2020 che ha prorogato la sospensione sino al 31.12.2020 per i soli sfratti, fermo restando che occorre però coordinare tale conclusione sia con l'art. 54 ter L. 27/2020 sia con l'art. 560 c.p.c. come novellato dall'art. 18 quater 1° comma L. 8/2020 , applicabile a tutte le procedure esecutive per le quali, alla data del 13.2.2019, non fosse ancora intervenuta aggiudicazione; si formulano pertanto le seguenti precisazioni.

A) Immobili che non costituiscono l'abitazione principale del debitore

L'art. 54 ter L. 27/2020 è applicabile alle sole procedure in cui sia stato pignorato un immobile che rappresenta l'abitazione principale del debitore; anche il nuovo art. 560 c.p.c. non contiene una specifica disciplina per tali immobili: pertanto, non essendo applicabile l'art. 17 bis L. 77/2020, non sussistono ragioni ostative all'attuazione, dal 2.9.2020, degli ordini di liberazione già emessi o all'emissione di nuovi ordini di liberazione e dunque, come già indicato nel comunicato ai Professionisti delegati e custodi del 18.6.2020, si conferma che per gli immobili diversi dall'abitazione , a far tempo dal 2.9.2020, verrà emesso ordine di liberazione all'esito dell'aggiudicazione (ovvero anche anticipatamente qualora siano occupati da terzi senza titolo o risultino abbandonati) senza che sia necessaria una istanza dell'aggiudicatario; gli ordini di liberazione già emessi potranno essere attuati dal 2.9.2020 e le liberazioni già avviate potranno essere proseguite dal 2.9.2020.

B) Immobili che costituiscono abitazione principale del debitore

Anche se agli stessi, per quanto detto, non si applica l'art. 17 bis L. 77/2020, si applicano invece gli artt. 54 ter L. 27/2020 e 560 c.p.c. come novellato dall'art. 18 quater 1° comma L. 8/2020; posto che fra il 9 marzo 2020 e il 31.10.2020 non vi sono state, né vi saranno, vendite di immobili costituenti abitazione principale del debitore (perché dal 9.3.2020 all'11.5.2020 tutte le vendite erano sospese e dal 30.4.2020 al 31.10.2020 sono sospese le procedure aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore, qui in esame) occorre distinguere:

- 1) Per le procedure in cui le **aggiudicazioni verranno effettuate dal 1.11.2020** si applicherà il nuovo art. 560 c.p.c. (cfr. le istruzioni di cui al comunicato ai Professionisti delegati e ai custodi del 18.6.2020);
- 2) Per le procedure in cui **le aggiudicazioni sono state effettuate prima del 9.3.2020 e alla data attuale non sia ancora stato depositato il decreto di trasferimento:**

2.1) se il saldo prezzo è stato versato dopo il 30.4.2020:

ove non sia stato emesso ordine di liberazione al momento dell'aggiudicazione o in precedenza, l'ordine di liberazione sarà contenuto nel decreto di trasferimento ex art. 560 c.p.c., che verrà emesso dal Giudice (ex art. 54 ter L. 27/2020) dopo il 1.11.2020 appunto con le modalità di cui al nuovo art. 560 c.p.c.; **nel caso in cui fosse già stato emesso ordine di liberazione al momento dell'aggiudicazione o in precedenza, l'ordine di liberazione non verrà revocato ma potrà esserne iniziata o proseguita l'attuazione solo dopo il 1.11.2020;** pertanto in questo caso il decreto di trasferimento, che verrà emesso dopo il 1.11.2020, non conterrà ordine di liberazione;

2.2) se il saldo prezzo sia stato versato prima del 30.4.2020:

2.2.1) ove l'ordine di liberazione sia già stato emesso il Custode non potrà iniziarne o proseguirne l'attuazione prima del deposito del decreto di trasferimento: il Professionista delegato dovrà pertanto trasmettere al GE il fascicolo della procedura contenente la minuta del

decreto di trasferimento, per le sue determinazioni, e solo dopo il deposito del suddetto decreto il Custode potrà attuare l'ordine di liberazione già in precedenza emesso, che dunque non verrà revocato né riprodotto nel decreto di trasferimento;

2.2.2) ove l'ordine di liberazione non sia ancora stato emesso: il Professionista delegato trasmetterà al Giudice dell'esecuzione il fascicolo contenente la minuta del decreto di trasferimento, redatto secondo le modalità del nuovo art. 560 c.p.c. e dunque contenente anche l'ordine di liberazione, per le determinazioni del GE.

- 3) Per le procedure in cui **l'aggiudicazione sia avvenuta prima del 9.3.2020 e alla data attuale sia già stato depositato il decreto di trasferimento** e quindi emesso anche l'ordine di liberazione ma la cui attuazione non sia ancora iniziata o completata: il custode può procedere sin dal 2.9.2020 all'attuazione della liberazione atteso che il debitore non è più proprietario.

Le disposizioni di cui sopra rendono particolarmente delicato il compito del custode allorquando nella procedura sia già stato emesso l'ordine di liberazione e lo stesso riguardi un immobile che costituisce l'abitazione principale del debitore ; è pertanto indispensabile che il custode operi in stretto collegamento con il Professionista delegato e, in ogni caso dubbio, richieda chiarimenti al GE.

Manda alla Cancelleria di provvedere all'invio della presente comunicazione ai destinatari della stessa .

Il Presidente e i Giudici della Sezione Esecuzioni Immobiliari
Del Tribunale di Torino