



**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**UFFICIO ESECUZIONE**

Il G.E., dott. ssa Elmelinda Mercurio,

- letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe emarginata;
- letta in particolare la richiesta di chiarimenti del professionista delegato che ha segnalato, a seguito delle istruzioni del Giudice dell'esecuzione, la circostanza che l'immobile pignorato risulta costituire l'abitazione principale di uno dei due debitori esecutati, sia alla data del pignoramento – notificato a mani proprie all'indirizzo di residenza - che alla data del 30/04/2020, producendo certificato di residenza aggiornato;
- rilevato che il professionista ha altresì segnalato che l'immobile è stato aggiudicato nella vendita tenutasi in data 11/02/2020 e che pende il termine per il versamento del saldo prezzo con originaria scadenza al 10/06/2020, prorogato di 63 gg attesa la sospensione di cui al Protocollo Operativo – Emergenza Covid19 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 10/03/2020, e seguenti;
- ritenuto necessario procedere a rendere i richiesti chiarimenti;

**OSSERVA**

- l'art. 54ter della legge 24 aprile 2020, n. 27 – pubblicata in gazzetta Ufficiale in data 29.04.2020 - di Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, “recante misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19”, ha disposto la



sospensione delle procedure esecutive immobiliari il cui oggetto sia costituito dall'abitazione principale del debitore;

- la norma in questione non può essere interpretata senza la cornice normativa e giurisprudenziale formatasi nell'ambito del processo dell'espropriazione forzata, le cui disposizioni e principi restano fermi;
- all'esito, pertanto, di una interpretazione non squisitamente letterale, bensì logico, teleologico e sistematica, può giungersi alla conclusione che la disposizione in oggetto, pur non vietando la notifica di nuovi atti di pignoramento, tenda ad arrestare le procedure in corso con riferimento allo svolgimento della fase liquidatoria e fino all'aggiudicazione (anche c.d. provvisoria) al fine di tutelare il debitore ed il suo nucleo familiare ed attutire gli effetti della crisi del sistema produttivo provocata dalla pandemia in corso, con riguardo ai soggetti maggiormente deboli, quelli che nell'azione esecutiva vedono a rischio la propria abitazione;
- la conclusione raggiunta si fonda su di una serie di argomentazioni che solo sinteticamente possono essere qui richiamate e che involgono la posizione della tutela dell'aggiudicatario nel processo esecutivo;
- in primo luogo, la stabilità della singola aggiudicazione significa stabilità del sistema della vendita forzata e per essa della economia nazionale, con riferimento all'aspetto della tutela del credito e del c.d. credit recovery, pertanto, la tutela del singolo acquisto dell'aggiudicatario significa tutela dell'intero sistema dell'esecuzione forzata. Sul punto, si richiama un passaggio motivazionale della sentenza n. 3709 del 08.02.2019 : << il favor legis di cui gode l'aggiudicatario, anche provvisorio, non trova la propria giustificazione nella esigenza di tutela di una posizione giuridica individuale, bensì nell'interesse - di matrice pubblicistica - alla stabilità degli effetti delle vendite giudiziarie, quale momento essenziale per non disincentivare la partecipazione alle aste e quindi per garantire la fruttuosità delle stesse, in ossequio al principio costituzionale di ragionevole durata del processo >>;
- in secondo luogo, appare ormai radicato nel sistema del processo esecutivo, il principio della intangibilità della aggiudicazione (anche provvisoria) e la salvezza dell'acquisto dell'aggiudicatario; in proposito, si richiamano alcune declinazioni concrete della tutela dell'aggiudicatario: a) Rispetto alla



mancanza delle condizioni dell'azione ( SU 21110 2012); b) Rispetto ai vizi degli atti esecutivi, con la distinzione tra vizio antecedente la vendita ( di cui all'art.2929 c.c.) e vizio proprio del subprocedimento di vendita; c) Rispetto alla estinzione /chiusura del procedimento di espropriazione (art.632, secondo comma, c.p.c. e 187 bis disp. att. c.p.c.); d) Rispetto ad altri eventi «esterni» al procedimento di espropriazione (si pensi per esempio alle misure antimafia e misure reali in generale);

- ancora con riferimento al principio della intangibilità della aggiudicazione (anche provvisoria) e la salvezza dell'acquisto dell'aggiudicatario, nel nostro ordinamento si rinvencono diversi indici normativi cui ancorare il principio dell'intangibilità dell'aggiudicazione e per esso, la salvezza dell'acquisto dell'aggiudicatario. In via immediata si citano: l'art.2929 c.c. («La nullità degli atti esecutivi che hanno preceduto la vendita o l'assegnazione non ha effetto riguardo all'acquirente o all'assegnatario, salvo il caso di collusione con il creditore procedente. Gli altri creditori non sono in nessun caso tenuti a restituire quanto hanno ricevuto per effetto dell'esecuzione.»); l'art. 632, secondo comma, c.p.c. («Se l'estinzione del processo esecutivo si verifica prima dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, essa rende inefficaci gli atti compiuti; se avviene dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione, la somma ricavata è consegnata al debitore.»); l'art.187 bis disp. att. c.p.c. («In ogni caso di estinzione o di chiusura anticipata del processo esecutivo avvenuta dopo l'aggiudicazione, anche provvisoria, o l'assegnazione, restano fermi nei confronti dei terzi aggiudicatari o assegnatari, in forza dell'articolo 632, secondo comma, del codice, gli effetti di tali atti. Dopo il compimento degli stessi atti, l'istanza di cui all'articolo 495 del codice non è più procedibile»); l'art. 18 L.F. («Se il fallimento è revocato, restano salvi gli effetti degli atti legalmente compiuti dagli organi della procedura»);
- più in generale, si assiste ad un progressivo rafforzamento della posizione dell'aggiudicatario quanto più il processo esecutivo si avvicina al momento della vendita; si pensi alla riformulazione dell'art.495 c.p.c. in ordine allo sbarramento « prima che sia disposta la vendita o la assegnazione»; alla previsione di un dies ad quem per poter sospendere ex art. 624 bis c.p.c. la procedura esecutiva (ovvero venti giorni prima della scadenza del termine



per la presentazione delle offerte); al necessario consenso anche dell'offerente che abbia prestato cauzione, per il rinvio della vendita ex art. 161 bis disp. att. cpc;

- in terzo luogo, la aggiudicazione è insensibile ad eventi sospensivi successivi, quali per esempio è (per altri versi) la sospensione della efficacia esecutiva del titolo disposta dalla Corte di appello ex art. 283 c.p.c., sospensione riconducibile, come quella di specie, alle c.d. sospensioni esterne del processo esecutivo di cui il Giudice dell'esecuzione prende atto ai sensi dell'art.623 c.p.c;

tanto osservato, e ritenuto, in definitiva, che a seguito della aggiudicazione dell'immobile, la tutela dell'aggiudicatario imponga la prosecuzione delle attività di delega, finalizzate al trasferimento dell'immobile;

### **PQM**

dispone che il professionista delegato dia ulteriore corso all'attività, secondo le disposizioni contenute nell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

Si comunichi.

Santa Maria Capua Vetere, li 15 giugno 2020.

Il GE

*Dott.ssa Elmelinda Mercurio*

