

**Articolo 54-ter**  
**(Sospensione delle procedure esecutive sulla**  
**abitazione principale del debitore)**

L'articolo 54-ter, introdotto in sede di conversione dall'altro ramo del Parlamento, prevede la sospensione delle procedure esecutive per il pignoramento immobiliare dell'abitazione principale del debitore.

Più nel dettaglio la disposizione, al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica, prevede la **sospensione** su tutto il territorio nazionale **per sei mesi** - dall'entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto- di ogni procedura esecutiva per il **pignoramento immobiliare**, ai sensi dell'articolo 555 c.p.c. (*Forma del pignoramento*) che abbia ad **oggetto l'abitazione principale del debitore**.

La disciplina del **pignoramento immobiliare** è contenuta negli artt. 555-559 del codice di procedura civile, nonché negli artt. 2914, n. 1, 2915, 2916, 2923 del codice civile. Il pignoramento immobiliare si compie con il realizzarsi delle seguenti attività:

- a) iniziativa del creditore procedente, che si concreta in un atto scritto (c.d. libello) contenente la descrizione dei beni e dei diritti immobiliari individuati che si intendono sottoporre ad esecuzione;
- b) sottoscrizione dell'atto;
- c) ingiunzione ex [art. 492](#) da parte dell'ufficiale giudiziario;
- d) notificazione al debitore;
- e) trascrizione nei pubblici registri immobiliari;
- f) deposito nella cancelleria del tribunale competente ([art. 557](#)), onde consentire la formazione del fascicolo dell'esecuzione.

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 (art. 10, comma 3-bis del D.P.R. n. 917 del 1986).

E' opportuno ricordare che l'art. 76, comma 1, del DPR n. 602 del 1973, come modificato dall'art. 52, comma 1, lettera g) del D.L. n. 69 del 2013 (conv. legge n. 98 del 2013), il c.d. "Decreto del fare", ha previsto l'interruzione delle procedure esecutive sugli immobili adibiti a "prima casa", intraprese dalle agenzie di riscossione pubblica. Il divieto di pignoramento si applica solo se:

- il debitore abbia quel bene immobile come unica proprietà;
- il debitore vi risieda anagraficamente;
- l'immobile sia accatastato a uso esclusivo di civile abitazione;

- l'immobile non appartenga alla categoria "abitazione di lusso" o di pregio che ricade nelle categorie catastali A/8 e A/9 cioè ville, castelli e dimore storiche.

Sempre in tema di pignoramento immobiliare l'articolo 41-*bis* del decreto legge n. 124 del 2019 (conv. legge n. 157 del 2019) ha introdotto una disciplina, seppure «in via eccezionale, temporanea e non ripetibile», che prevede una particolare forma di rinegoziazione del mutuo in favore del consumatore che non ha potuto pagare il mutuo ed è soggetto al pignoramento immobiliare.

In base a questa disciplina, il consumatore può proporre, fino al 31.12.2021, un'istanza di rinegoziazione del mutuo laddove abbia visto la propria abitazione principale oggetto di un pignoramento tra il 1° gennaio 2010 e il 30 giugno 2019.

La legge, però, prevede tre condizioni che devono congiuntamente sussistere per avvalersi di questa facoltà:

- il beneficio spetta a condizione che non vi siano altri creditori intervenuti nella procedura di pignoramento oltre al creditore precedente.
- il debitore deve aver rimborsato almeno il 10% del capitale del credito ipotecario originariamente finanziato alla data della presentazione dell'istanza di rinegoziazione.
- il debito complessivo non deve essere superiore a euro 250.000.

In base all'articolo 41-*bis* il consumatore può richiedere quindi una rinegoziazione del mutuo in essere ovvero anche un finanziamento con assistenza della garanzia del Fondo di garanzia prima casa che potrà operare nella misura del 50% dell'importo oggetto di rinegoziazione ovvero della quota capitale del nuovo finanziamento.