



TRIBUNALE DI PATTI
SEZIONE CIVILE

Ufficio Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari
Il Presidente del Tribunale di Patti

Il Giudice Delegato ai fallimenti
I Giudici delle Esecuzioni

Agli Ordini degli Avvocati,
dei Dottori Commercialisti,
dei Notai,
Ai Curatori e ai professionisti delegati

Indicazioni operative per i settori delle procedure esecutive individuali e concorsuali in materia di vendite immobiliari

Vista la delibera del Consiglio dei ministri del 31 gennaio 2020, con la quale è stato dichiarato, per sei mesi, lo stato di emergenza sul territorio nazionale relativo al rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili;

Visto il D.L. 9/2020;

Visto il D.P.C.M. del 4.03.2020;

Visto il D.L. 18/2020, convertito dalla legge 27/2020 e modificato dal D.L. 28/2020;

Visto il D.P.C.M. dell'11.03.2020;

Visto il Decreto n. 44/2020 del 6 maggio del Presidente del Tribunale di Patti;

Preso atto delle Linee Guida del C.S.M. del 4.06.2020;

Dato atto della riunione ex art. 47 quater O.G., svolta dal Presidente del Tribunale con i giudici delle procedure esecutive individuali e concorsuali;

Preso atto delle linee guida già emesse con il decreto del Presidente del Tribunale di Patti n. 44/2020, con cui si dispone che siano differiti a data successiva all'1 giugno 2020 sia gli esperimenti di vendita da fissare sia le vendite già fissate e che le cauzioni già versate saranno tenute ferme per la nuova asta, salva richiesta di restituzione; che il curatore e/o il professionista delegato fisserà le nuove aste, previa intesa con il Giudice procedente, in data successiva a giugno 2020;

Ritenuto che persiste la necessità di garantire la sicurezza degli ausiliari del magistrato (stimatori, custodi, professionisti delegati, curatori, commissari giudiziali e liquidatori) incaricati nell'ambito delle procedure esecutive e concorsuali nonché del personale amministrativo e di tutti gli operatori del settore Giustizia, attesa la permanenza

dell'esigenza di limitare la mobilità ed i contatti tra le persone, allo scopo di rallentare la diffusione dell'epidemia;
richiamate le precedenti Linee Guida emesse dall'Ufficio nella materia delle procedure esecutive individuali e concorsuali, con cui si dispone il differimento di tutte le aste fissate sino al 30 giugno 2020, in quanto le attività che normalmente le precedono (contatti con il professionista, visite da parte dei potenziali offerenti, ecc.) ricadono nel periodo di sospensione di ogni attività procedimentale, compreso l'accesso agli immobili;

SI EVIDENZIA

Ai Signori Curatori/ professionisti delegati che occorre procedere alla

NUOVA CALENDARIZZAZIONE

Degli esperimenti d'asta **solo previo nuovo ordine del Giudice, cui i professionisti presenteranno apposita istanza; in particolare, i professionisti richiederanno al Giudice l'autorizzazione a riattivare le procedure prima della pubblicazione dell'avviso di vendita.**

Le Vendite relative a beni immobili, sospese dal 9 marzo 2020 sino al 30 Giugno 2020, saranno FISSATE a partire dal 1 ottobre 2020.

Ai fini della nuova calendarizzazione delle vendite, i professionisti delegati, potranno chiedere sin da ora l'autorizzazione al Giudice e si atterranno ai seguenti criteri:

Specificheranno l'iter del procedimento di liquidazione: ordinanza di vendita, aste espletate, ribassi, sospensione, cauzione ecc.

Dovranno fare nuovo avviso di vendita che dovrà prevedere il prezzo base d'asta indicato nell'ordinanza di vendita/delega revocata a seguito dell'emergenza COVID.

Nel caso in cui **il curatore** ritenga di revocare la procedura e di proporre, alla luce dei fatti sopravvenuti, modifiche significative delle modalità di vendita, dovrà essere seguito l'iter del supplemento al programma di liquidazione, da sottoporre alla previa approvazione del comitato dei creditori.

Potrà procedersi invece all'immediata calendarizzazione delle vendite telematiche pure relative ai beni mobili e se si trovino allocati al di fuori degli immobili residenziali.

Con riguardo agli esperimenti di vendita già fissati (dal 1 luglio 2020 in poi) per i quali i termini per le offerte non siano ancora spirati, i curatori e liquidatori, o per essi i commissionari nominati, ove nell'incertezza del momento sia stata disposta la sospensione, ogni qualvolta le vendite non riguardino immobili ad uso abitativo occupati, potranno tenere gli esperimenti di vendita già scadenzati sempre che la pubblicità sul Portale delle vendite pubbliche sia avvenuta 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto (art. 107, l. fall., art. 490 c.p.c.), al netto della sospensione dei termini dal 9 marzo 2020 al 11 maggio 2020, e sempre che il luogo fisico destinato allo svolgimento delle aste consenta il rigoroso rispetto delle prescrizioni in materia di sicurezza disposte dalla normativa emergenziale.

DECRETI E ATTI PUBBLICI DI TRASFERIMENTO.

Il deposito della bozza da parte del Curatore/ professionista delegato e l'allegazione dei documenti avverrà esclusivamente in modalità telematica, nei consueti formati word ovvero pdf editabile.

Gli adempimenti successivi, tra cui la registrazione e la trascrizione del decreto, saranno curati secondo le modalità già disciplinate dall'ufficio e limitando, per quanto possibile, l'accesso e la presenza fisica negli uffici preposti.

MANDATI DI PAGAMENTO:

- Andranno emessi solo in via telematica.
Il curatore/ custode/ delegato invierà bozza in formato word e riceverà quindi la comunicazione telematica da parte della cancelleria dell'emissione del mandato, firmato dal Giudice e inserito nel fascicolo telematico;
- il professionista provvederà a formare una copia analogica - attestandone la conformità al documento informatico (art. 16 decies e undecies, d.l. 179\2012) - che potrà essere utilizzata presso l'istituto bancario (ove necessario producendo copia del presente decreto);
- Ove possibile o necessario, provvederà la cancelleria, a mezzo *pec*, a trasmettere direttamente alle filiali delle banche destinatarie dell'ordine di pagamento, i duplicati dei provvedimenti firmati digitalmente dal giudice;
- Il professionista, nell'ipotesi residuale in cui dovesse richiedere la consegna del libretto di deposito intestato alla procedura, in quanto necessaria ed urgente, dovrà concordare telefonicamente o via mail il ritiro con la cancelleria fallimenti- esecuzioni con ricevimento di conferma.

SOSPENSIONE RICEVIMENTO E DEPOSITO ATTI

Si ribadisce che è stata disposta la sospensione di ogni attività di ricevimento dei curatori e dei professionisti delegati da parte dei Giudici sino al 30 luglio 2020.

Eventuali richieste andranno rappresentate in modalità telematica (inviandole all'interno del fascicolo telematico o alla mail istituzionale della cancelleria fallimentare- esecuzioni che avrà cura di inoltrarle al singolo magistrato cui sono rivolte)

Il giudice - ove lo ritenesse necessario- potrà anche fissare una video conferenza telematica col professionista.

Eventuali depositi di perizie e consulenze d'ufficio avverranno esclusivamente nella forma telematica.

Il giuramento, nei casi in cui lo stesso sia differito all'espletamento del mandato, verrà effettuato apponendo firma digitale alla formula di rito che il perito redigerà in coda alla relazione.

OPERAZIONI DI RIPARTO

Nell'ottica di attenuare le ripercussioni economiche negative innescate dall'emergenza epidemiologica e connesse al blocco delle attività produttive, anche nell'ambito delle procedure concorsuali vanno favorite ed accelerate le operazioni di riparto, parziale e finale, delle liquidità conseguite.

Occorre, quindi, evitare che le risorse già suscettibili di distribuzione rimangano infruttuosamente depositate sui conti bancari della procedura.

A tal fine si invitano i curatori, i liquidatori ed i commissari straordinari, salve le opportune valutazioni connesse alle peculiarità del caso concreto, a provvedere senza indugio al deposito dei progetti di ripartizione di tutte le somme disponibili, con riserva unicamente di quelle occorrenti per gli accantonamenti di legge e per le spese di procedura.

Nell'ottica di provvedere con ragionevole solerzia alla distribuzione delle somme disponibili in seno alle procedure concorsuali, va tendenzialmente assicurata la celebrazione, pure nel corrente periodo di emergenza sanitaria, delle udienze all'uopo

funzionalmente imprescindibili (udienze di rendiconto, verifiche dei crediti funzionali ai riparti, adunanze dei creditori, udienze di omologazione dei concordati preventivi) e gli adempimenti selezionati (deposito dei progetti di stato passivo e progetti di riparto parziali e finali) in quanto funzionali all'immissione di liquidità nel sistema e a lenire le eccezionali difficoltà personali, professionali e di conduzione aziendale che i creditori si trovano ad affrontare, previa valutazione da parte del giudice del caso di specie.

INVENTARI

I curatori procederanno nelle operazioni di inventario con la necessaria celerità, poiché dalle stesse dipende un rapido avvio della fase liquidatoria.

Ove la cancelleria non sia nella condizione di assicurare prontamente l'assistenza di cui all'art. 87 l.fall., il curatore - in quanto pubblico ufficiale- previa autorizzazione del G.D.- provvederà in autonomia alle operazioni di inventariazione, con l'ausilio del solo esperto stimatore, quando occorre- procedendo anche a ricognizione video-fotografica; provvederà previamente alla convocazione del fallito e del Comitato dei creditori- se costituito, e alla presenza di eventuali creditori.

Il Curatore procederà quindi alla redazione del verbale di inventario con l'assistenza del cancelleria che lo sottoscriverà per ultimo dopo il Curatore e gli altri soggetti presenti (fallito, C.d.C., altri creditori).

Prima di chiudere l'inventario il curatore invita il fallito o, se si tratta di società, gli amministratori a dichiarare se hanno notizia che esistano altre attività da comprendere nell'inventario, avvertendoli delle pene stabilite dall'articolo 220 in caso di falsa o omessa dichiarazione.

L'inventario è redatto in doppio originale e sottoscritto da tutti gli intervenuti. Uno degli originali deve essere depositato nella cancelleria del tribunale.

Per quanto non espressamente modificato dal Decreto n. 44/2020 del Presidente del Tribunale né dalla presente nota, per le attività successive all'11 maggio 2020, si rinvia al Decreto del Presidente del Tribunale n. 44/2020 e alle Linee guida di questo Ufficio del 22 aprile 2020, già sul sito on line del Tribunale.

ISTRUZIONI IN ORDINE ALL'APPLICABILITÀ DELL'ART. 54 TER, D.L. N. 18 DEL 2020, INTRODOTTO DALLA LEGGE DI CONVERSIONE N. 27 DEL 2020, ALLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI IN CORSO

Visto l'art. 54 *ter*, d.l. n. 18/20, inserito dalla l.conv. n. 27/20 in base al quale *“Al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID19, 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”* (e pertanto dal 30.04.2020 al 30.10.2020 compreso);

rilevato che per abitazione principale debba intendersi *“quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà ovvero altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente”* (ai sensi dell'art. 10, comma 3 *bis*, T.U. delle imposte sui redditi, d.P.R. n. 917 del 22.12.1986); considerato che, da un lato, la potenziale ampiezza interpretativa della norma e, dall'altro, la molteplicità delle fasi e delle situazioni che caratterizzano il processo esecutivo impongono uno sforzo interpretativo per l'esatta individuazione dell'ambito di operatività dell'art. 54 *ter*, in relazione alla sua *ratio*

individuabile nella tutela del diritto del debitore esecutato a che sia temporaneamente arrestata ogni attività esecutiva diretta a privarlo definitivamente del bene destinato a sua abitazione principale, aggravando la sua posizione già incisa dalle conseguenze anche economiche della emergenza sanitaria;

ritenuto, pertanto, alla luce di tale interpretazione (nonché dell'art. 10, comma 3 *bis*, T.U.I.R.) che per “**abitazione principale**” deve intendersi quella nella quale il debitore e i suoi familiari dimorano abitualmente (intesa come destinazione stabile, effettiva e durevole dell'immobile ad abitazione del debitore) e che tale requisito deve necessariamente sussistere al momento della notifica dell'atto di pignoramento e permanere al momento dell'entrata in vigore della l. n. 27/20;

rilevato, invece, che la norma *de qua* non trova applicazione nel caso in cui l'immobile costituisca (sin dal pignoramento o successivamente e al momento dell'entrata in vigore della l. n. 27/20) la dimora principale non del debitore esecutato, ma di persone diverse dallo stesso, ancorché a questi legate da rapporti di parentela o di coniugio;

- considerato che, in caso di **più immobili pignorati**, l'esecuzione resta sospesa relativamente al solo immobile costituente l'abitazione principale del debitore e prosegue per gli altri beni (anche se collegati all'abitazione, quali boxauto o locali deposito, ma idonei ad essere autonomamente venduti o già individuati come lotti separati);

- considerato, ancora, che si ritiene che la norma in oggetto, pur non vietando la notifica di nuovi atti di pignoramento, tenda a **bloccare le procedure in itinere in riferimento allo svolgimento della fase liquidatoria sino all'aggiudicazione (anche provvisoria) e a sospendere tutti i termini relativi alle attività esecutive, siano esse del creditore, del debitore o degli ausiliari, ma senza pregiudicare la tutela dell'aggiudicatario che, una volta versato il saldo prezzo avrà diritto al decreto di trasferimento, né inerendo affatto alla fase distributiva;**

ritenuto, pertanto e alla luce di quanto sopra argomentato, che devono in linea generale considerarsi sospese, per il tempo indicato dalla legge, tutti i termini e le attività facenti capo agli organi della procedura (G.E. e ausiliari) che precedono l'aggiudicazione dell'immobile pignorato;

- considerato, più in particolare, che **sono sospesi:**

- i termini per il creditore procedente per il deposito della istanza di vendita e della documentazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c., anche integrativa a richiesta del g.e.;

- le attività di stima del compendio pignorato;

- i termini per il versamento delle rate in conversione;

- l'assegnazione e la vendita (in sede di vendita il delegato provvederà all'apertura delle buste al solo fine di restituire le cauzioni);

- gli accessi all'immobile per le visite;

- la pubblicazione degli avvisi di vendita e, ove già effettuata prima dell'inizio della sospensione, deve intendersi senza effetto;

- la liberazione dell'immobile ordinata dal G.E.;

- il decorso del termine per il versamento del saldo prezzo per gli immobili aggiudicati prima della sospensione e, in caso di versamento del saldo prezzo, l'emissione del decreto di trasferimento;

- considerato, invece, che **sono esclusi dalla sospensione:**

- la custodia giudiziaria dell'immobile pignorato;

- la formazione, l'approvazione e l'attuazione del progetto di distribuzione del ricavato

della vendita;

- rilevato, poi, che durante il periodo di sospensione **non è inibito** al creditore procedente di porre in essere gli adempimenti di cui è onerato (quali, il deposito dell'istanza di vendita, della documentazione ipocatastale e delle relative integrazioni, ancorché i termini siano da intendersi sospesi), né ad altri creditori di spiegare intervento nella procedura, né al debitore di chiedere la conversione (per cristallizzare la posizione debitoria) e la riduzione (per sottrarre uno o più beni al vincolo) del pignoramento, o proporre eventuali opposizioni;
- considerato che, per quanto tutto sopra argomentato, nonostante la sospensione sia disposta per legge e a prescindere da un espresso provvedimento del g.e., è ad ogni modo necessario l'accertamento dei requisiti sopra richiesti e la verifica della applicabilità della norma in base allo stato della procedura;
- che tali norme siano applicabili, nei limiti della compatibilità, anche alla liquidazione relativa al fallimento di persona fisica;

SI INVITANO

tutti gli ausiliari del GIUDICE, siano essi CURATORI, custodi, esperti stimatori o professionisti delegati, qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- 1. l'immobile pignorato risulti dimora abituale e sia altresì abitato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare sia al momento del pignoramento (o del fallimento), sia alla data del 30 aprile 2020;**
- 2. l'immobile pignorato e come descritto al punto precedente non risulta ancora aggiudicato (ancorché in via provvisoria);**

ad arrestare la propria attività e a segnalare tempestivamente al GIUDICE, con apposita relazione anche sullo stato della procedura, l'avvenuto riscontro delle circostanze sopra meglio evidenziate, **allegando certificato di residenza anagrafica del debitore esecutato**, e ad attendere il successivo decreto del GIUDICE per la conferma dell'arresto per il tempo previsto dalla legge o l'eventuale ripresa delle attività esecutive.

Con il decreto il GIUDICE provvederà anche a fissare udienza in prosieguo successivamente al 30.10.2020 o a dare disposizioni al curatore e/o al professionista delegato per la fissazione di nuovo esperimento di vendita successivamente al semestre di sospensione.

Manda alla Cancelleria per l'immediata affissione nei locali giudiziari (cancellerie e corridoi nei pressi delle aule dei GG.EE. e del G.D.).

Manda alla Segreteria di Presidenza per la pubblicazione sul sito onlinedel Tribunale e la comunicazione al Consiglio del Notariato, agli Ordini degli Avvocati, dei Dottori Commercialisti, degli Architetti e degli Ingegneri del Distretto e ai gestori delle vendite telematiche (Astalegale ed Edicom) .

Telematicamente, 5.06.2020

Il Presidente del Tribunale
Dr. Mario Samperi

I Giudici

Dr. ssa Concetta Alacqua

Dr. ssa Michela La Porta

Dr. Gianluca Peluso

