

Prot. N. 12/2021



TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda sezione civile – Ufficio esecuzioni immobiliari

Messina, 12 gennaio 2021

Ai curatori fallimentari
Al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati
di Messina
Al Presidente del Consiglio dell'Ordine dei Dottori commercialisti
ed Esperti contabili di Messina

e p.c. al Presidente del Tribunale
ai Giudici delegati ai fallimenti
Al Funzionario responsabile della Cancelleria fallimentare
sede

Oggetto: applicazione ai fallimenti della sospensione *ex lege* sino al 30 giugno 2021 delle vendite coattive aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore e dei provvedimenti di rilascio (art. 13, co 13 e 14, d.l. n. 183/2020).

L'art. 13, co. 14, del d.l. 31 dicembre 2020, n. 183 (c.d. Milleproroghe) ha **prorogato al 30 giugno 2021 la sospensione delle procedure esecutive aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore**, già prevista prima sino al 31 ottobre 2020 e, da ultimo, sino al 31 dicembre 2020.

A sua volta, il co. 13 del medesimo articolo dispone **la proroga sino al 30 giugno 2021 della sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili** (prevista dall'articolo 103, comma 6, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27) limitatamente (...) ai provvedimenti di rilascio conseguenti all'adozione, ai sensi dell'articolo 586, comma 2, c.p.c., del **decreto di trasferimento di immobili pignorati ed abitati dal debitore e dai suoi familiari**.

Ciò premesso, si ritiene opportuno evidenziare che le summenzionate norme possono trovare applicazione analogica anche alle procedure fallimentari, in quanto il fallimento costituisce una sorta di esecuzione collettiva sul patrimonio

del fallito (cfr. *ex multis* Cass. 26 febbraio 2019, n. 5655), con le seguenti specificazioni.

1. Individuazione delle procedure sospese e delle attività inibite ex art. 13, co. 14, d.l. n. 183/2020.

1.1 - Sono sospese *ex lege* le procedure fallimentari (rectius: le attività di seguito specificate delle predette procedure) che hanno ad oggetto, in tutto o in parte, un immobile che attualmente, costituisce la casa principale di abitazione del fallito/persona fisica anche convivente pro quota.

Ai fini della definizione di abitazione principale si farà riferimento al disposto di cui all'art.13 dl n. 201/11 secondo cui "*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*".

Con tutta evidenza, in caso di plurimi beni pignorati, la sospensione riguarderà solo l'abitazione principale.

Non si ravvisano i presupposti della sospensione per i beni accessori all'abitazione principale del fallito (es. box-auto o locali deposito) a meno che la vendita separata degli stessi determini un sicuro deprezzamento.

1.2 – La sospensione riguarda **qualunque attività o adempimento (di udienza o extra udienza) del processo fallimentare funzionale all'espropriazione forzata del bene**: es. la stima; il programma di liquidazione per ciò che concerne il bene in questione, l'assegnazione e la vendita; la liberazione dell'immobile ordinata dal giudice ex art. 560 c.p.c., a meno che non ricorrano le seguenti ipotesi:

- a) pericolo di danni a persone o a cose derivanti dal cespite pignorato, di cui si abbia contezza o notizia verosimile (anche attraverso denunce, istanze di condomini, verbali dell'autorità giudiziaria), senza che l'occupante collabori per l'eliminazione del pericolo;
- b) verosimile attività di danneggiamento alla consistenza materiale del cespite ad opera degli occupanti.

Sono esclusi dalla sospensione ex art. 54 ter

- c) le incombenze inerenti la **custodia** giudiziaria da parte del curatore dell'immobile acquisito alla massa (ivi compresa l'emanazione del decreto di nomina del custode steso ovvero del custode/delegato)

- d) ogni attività non direttamente funzionale all'effetto espropriativo, come
- 1) la formazione, l'approvazione e l'attuazione del piano di riparto (in quanto l'oggetto della procedura si concentra non più sul bene, ma, per l'appunto, sul ricavato della vendita)
 - 2) l'emissione del decreto di trasferimento, in quanto atto conseguente ad una vendita già stabilizzata e che ha ormai avuto effetto, sussistendo il diritto dell'aggiudicatario al trasferimento della proprietà di un immobile di cui ha già pagato il prezzo di aggiudicazione;

1.3 – Come accennato, sono sospese sino al 30 giugno 2021 anche le attività di esecuzione del rilascio dell'immobile aggiudicato che siano conseguenza del decreto di trasferimento, ove ricorra il presupposto che si tratti di abitazione del fallito/persona fisica e dei suoi familiari.

L'uso della congiuntiva "e" impone di escludere dalla sospensione i beni occupati solo da familiari del debitore.

E' comunque da ritenere che, a tutela del diritto dell'aggiudicatario divenuto nelle more proprietario del bene venduto coattivamente e del canone generale della buona fede, che la sospensione non operi (come sopra) in caso di

- a) pericolo di danni a persone o a cose derivanti dal cespite pignorato, di cui si abbia contezza o notizia verosimile (anche attraverso denunce, istanze di condomini, verbali dell'autorità giudiziaria), senza che l'occupante collabori per l'eliminazione del pericolo;
- b) verosimile attività di danneggiamento alla consistenza materiale del cespite ad opera degli occupanti.

2. Officiosità della sospensione.

Trattandosi di sospensione disposta direttamente dalla legge ex art. 623 c.p.c. e che, quindi, opera automaticamente, in caso di istanza del fallito o del curatore o di un ausiliario della procedura (esperto stimatore) il giudice delegato con decreto provvede a prendere atto dell'effetto legale, previa verifica della sussistenza dei presupposti.

3. Riattivazione della procedura.

Alla scadenza del termine di legge, il curatore provvederà a riattivare autonomamente le attività oggetto di sospensione, eventualmente previo raccordo con il giudice.

4. Disposizioni in materia di vendite.

Richiamando quanto disposto con circolare dell'11 maggio 2020, al fine di dare adeguato **avviso della sospensione della vendita** sia sul sito internet del gestore/commissionario che sul PVP, la soluzione migliore dovrebbe essere quella di utilizzare, all'interno della sezione "**Gestione esiti ed eventi**", l'opzione "**Avviso di rettifica**", specificando che *"la vendita inizialmente fissata per il _____ deve intendersi sospesa ai sensi dell'art. 13, d.l. n. 183/2020 e differita al _____, con termine per la presentazione delle offerte fino alle ore 12:00 del giorno _____"*.

Ove tale soluzione non fosse praticabile, l'alternativa potrebbe essere quella di utilizzare la dicitura "sospensione", che lascia l'inserzione visibile per ulteriori 60 giorni dalla data dell'inserimento dell'evento, inibendo da quel momento in caso di vendita in modalità telematica la possibilità per l'offerente di compilare un'offerta telematica", dopodiché "effettuare una nuova inserzione con la nuova data di vendita.

Il Presidente della seconda sezione civile
(Giuseppe Minutoli)

