



**TRIBUNALE DI MONZA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

Addì 6 maggio alle ore 11,00 il Presidente Dott. Maria Gabriella Mariconda ed il Segretario dott. Alberto Crivelli, in videoconferenza, unitamente ai dott. Giovanetti, Nardecchia, Fuzio e Romito visto il proprio deliberato del 10 marzo; visto altresì quello di cui al 18 marzo ed infine quello del 6 aprile; ritenuto di doverlo aggiornare alla l. n. 27 del 2020 ed in ogni caso alle necessità che emergono a seguito della cd “FASE 2” seguente l'emergenza sanitaria

Visti quindi in particolare l'art.83 del d.l. n.23/2020, l'art.54 ter della l. 27/2020 ed infine la proroga al 31 luglio 2020 delle modalità alternativamente previste per la celebrazione delle udienze dall'art.83 d.l. 23/20, come disposta dal d.l. 27 aprile 2020

- Le udienze che sono previste o fissate sino al 31 luglio 2020, verranno celebrate con modalità di trattazione scritta che prevede termini per le parti al fine di consentire il contraddittorio; il giudice sarà comunque presente in ufficio soprattutto per far fronte ad eventuali richieste delle parti non costituite (segnatamente il debitore ed il fallito), a fronte delle quali si provvederà ad un rinvio oltre il termine indicato dal predetto decreto 27 aprile 2020;
- Per le udienze ex art.569 cpc si conferma quanto già disposto vale a dire il rinvio a data successiva al 31 luglio 2020;
- Per le udienze di istruttoria pre-fallimentare, le stesse verranno celebrate previa indicazione della loro urgenza, salvo quelle per le quali dovrà essere dichiarata l'improcedibilità ai sensi del d.l. n.23/2020;
- Per quanto riguarda l'emissione dei decreti di trasferimento, fermo restando quanto verrà più avanti indicato circa gli effetti della sospensione ex lege di cui all'art. 54 ter l. n. 27/2020, si adotteranno le seguenti misure

**Decreti che devono essere emessi allorché l'aggiudicatario intenda avvalersi per saldare il prezzo di un mutuo ipotecario;** si ricorrerà al disposto di cui all'art.2822 c.c. (ipoteca su beni altrui) e si procederà come segue:

- Stipula del mutuo nei locali della Banca (o nello studio del Notaio), con erogazione della provvista mediante bonifico a favore del conto corrente della Procedura ;
- Il mutuo contiene il riferimento sia alle modalità di aggiudicazione, sia alle disposizioni dell'articolo 585 c.p.c.;
- Successiva verifica da parte del professionista delegato dell'avvenuto versamento sul c/c della somma dovuta a saldo dall'aggiudicatario;
- Predisposizione della bozza di Decreto da parte dell'Ausiliario e deposito in Cancelleria.



Nel decreto dovrà essere inserita una clausola del seguente tenore:

“...che il pagamento del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di Euro \_\_\_\_\_ concessa a mutuo da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ 2020 N. \_\_\_\_\_ Repertorio a rogito Notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, e che la parte mutuante e la parte mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2822 c.c., di ipoteca di primo grado sostanziale a garanzia del rimborso del predetto finanziamento;

...conformemente a quanto disposto dall'articolo 585 terzo comma c.p.c. è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca;

....”

Il tutto come da precedente circolare della Sezione in data 6 giugno 2019.

- **I decreti di trasferimento verranno comunque emessi in forma telematica;** in particolare verrà fatta applicazione dell'art. 52 del Decreto Legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito con modificazioni dalla Legge 17 dicembre 2012, n. 221, il quale dispone che *“Le copie informatiche, anche per immagine, di atti processuali di parte e degli ausiliari del giudice nonché dei provvedimenti di quest'ultimo, presenti nei fascicoli informatici dei procedimenti indicati nel presente articolo, equivalgono all'originale anche se prive della firma digitale del cancelliere. Il difensore, il consulente tecnico, il professionista delegato, il curatore ed il commissario giudiziale possono estrarre con modalità telematiche duplicati, copie analogiche o informatiche degli atti e dei provvedimenti di cui al periodo precedente ed attestare la conformità delle copie estratte ai corrispondenti atti contenuti nel fascicolo informatico. Le copie analogiche ed informatiche, anche per immagine, estratte dal fascicolo informatico e munite dell'attestazione di conformità a norma del presente comma, equivalgono all'originale”*. In proposito il Ministero con apposita circolare ha chiarito che tale potere sussiste anche per i procedimenti instaurati precedentemente all'entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge sopra riportato. Il delegato provvederà ad autenticare le tre copie necessarie agli incompetenti di conservatoria e agenzia delle entrate.

Si precisa che entrambe le suddette modalità saranno adottate in via generale ed esclusiva, **anche dopo la cessazione del regime emergenziale.**

Con riferimento alle tematiche inerenti la sospensione prevista dall'art.54 ter del d.l. n. 18/2020 come convertito in l. n.27/2020, si osserva quanto segue:

#### **1. SOSPENSIONE EX LEGE. OPERATIVITA'.**

L'art.54-ter cit. delinea una ipotesi di sospensione *ex lege* delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore dalla data di entrata in vigore (30 aprile 2020) fino al 30 ottobre 2020. I custodi già nominati, nell'ambito delle procedure pendenti alla data di entrata in vigore della legge, provvederanno a depositare, solo ove riscontrino dagli atti una situazione abitativa rilevante in base alla disciplina suddetta, una sintetica relazione circa lo stato attuale di occupazione dell'immobile, **entro 10 giorni dalla comunicazione della presente circolare**. A tale scopo si precisa che assume rilievo la situazione abitativa del debitore al momento dell'entrata in vigore della legge, anche se sopravvenuta rispetto alla notifica del pignoramento. Si



precisa che ai fini della definizione di abitazione principale si farà riferimento al disposto di cui all'art.13 dl 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"<sup>1</sup>

Per le procedure in cui non vi sia ancora il custode, lo stesso provvederà a quanto sopra non appena il giudice provvederà alla sua nomina.

## **2. AMBITO DELLA SOSPENSIONE.**

Al fine dell'individuazione delle attività sospese può assumere rilievo l'esegesi più accreditata dell'art. 626 c.p.c.

In particolare, sarà possibile:

- compiere attività conservativa e di gestione del cespite pignorato. In particolare si potrà procedere a nominare il custode ex art. 559 c.p.c., in sostituzione del debitore pignorato, anche al fine di accertare l'esistenza della condizione per la sospensione. Lo stesso poi provvederà a percepire i frutti (eventualmente in relazione ad una porzione del cespite), a vigilare e a preservare l'immobile (sia da violazioni da parte del debitore e terzi, sia in caso di necessità di lavori necessari ad evitarne il perimento o comunque la conservazione, con spese a carico dei creditori).

Sotto altro profilo sarà possibile:

- assumere provvedimenti diretti a liberare i beni dal pignoramento ovvero ad incidere sul suo oggetto: il GE potrà quindi non solo dichiarare l'estinzione della procedura esecutiva per rinuncia o cause prodotesi anteriormente, ma anche decidere sulla richiesta di limitazione dei mezzi di espropriazione ex art. 483 c.p.c., nonché sull'istanza di riduzione del pignoramento ex art. 496 c.p.c.,
- provvedere sulla richiesta di conversione del pignoramento. In particolare, non potrà essere inibito al debitore di continuare o portare a termine il sub-procedimento di conversione già instaurato, né di proporre istanza di conversione, con l'adozione dei consequenziali provvedimenti.

All'opposto sono da ritenersi senz'altro sospese le attività di liquidazione del bene (e quelle ad esse connesse), nonché quelle di liberazione del cespite ed in particolare, devono intendersi sospese:

- a) le attività implicanti la prosecuzione del processo esecutivo e in particolare quelle strumentali alla vendita del cespite da compiersi dopo l'entrata in vigore della norma (comprese le attività di accompagnamento degli offerenti a visitare l'immobile staggito):

---

<sup>1</sup> Gli ausiliari, nell'adempire all'onere informativo di cui al precedente punto avranno cura di trarre elementi conoscitivi dalla documentazione in atti (*in primis* certificato di residenza anagrafica; quindi stato di stabile occupazione riscontrato in sede di operazioni di stima, verbali dei sopralluoghi eseguiti) e segnaleranno, in particolare: 1) i soggetti occupanti nonché il loro nominativo (debitore e/o nucleo familiare di questi o solo suoi familiari) 2) epoca a cui risale l'attuale stato occupativo dell'immobile; 3) fonte conoscitiva delle informazioni fornite



- b) le operazioni di liberazione del cespite, salvo che le stesse siano strumentali alla conservazione dell'immobile in relazione soprattutto ad eventuali violazioni da parte del debitore.

### 3. SOSPENSIONE E FASE DELLA VENDITA

Quanto detto nei paragrafi precedenti, implica un'attenzione particolare all'attività liquidatoria cui dare impulso o già *in itinere*, ma non ancora giunta all'aggiudicazione dell'immobile pignorato.

Gli strumenti da mettere in campo possono così schematizzarsi, facendo leva sui poteri di direzione della procedura esecutiva spettanti al GE, anche attraverso l'attività dei propri ausiliari (esperto custode e delegato):

- al custode competerà segnalare, anche mediante una sintetica relazione aggiuntiva rispetto a quella precedentemente inviata, corredata da idonea documentazione come al § 1 – l'attuale condizione abitativa al momento dell'emissione dell'ordinanza di vendita (ferma l'irrilevanza dello spostamento della residenza presso l'immobile pignorato successivamente all'entrata in vigore della legge)
- Al delegato spetterà in ogni caso effettuare, prima di compiere qualsiasi atto del-subprocedimento liquidatorio successivo al 30 Aprile 2020 (avviso di vendita, pubblicità, tenuta dell'esperimento di vendita) la verifica dei presupposti di cui all'art. 54<sup>ter</sup> L. cit., come indicati al § 1

Ciò implica:

- 1) la predisposizione da parte del GE di una comunicazione in cui si diano indicazioni agli ausiliari circa gli accertamenti da compiere e le informazioni da rimettere al GE (vedi § 1) e la comunicazione della stessa attraverso canali tipo sito, associazione delegati *et similia*
- 2) la specificazione che gli ausiliari, ove riscontrassero una situazione abitativa come sub § 1, dovranno sottoporre la questione al GE arrestando nelle more la propria attività; negli altri casi, dovranno continuare nelle proprie attività per cui hanno ricevuto l'incarico.

In caso di emersione della circostanza che il cespite o i cespiti staggiti rappresentino l'abitazione principale del debitore, al giudice spetterà l'emissione del provvedimento dichiarativo della sospensione, dando già indicazione ai propri ausiliari di riprendere l'attività di cui ai rispettivi incarichi, secondo le modalità indicate al § 6 o fissando la nuova udienza a data successiva alla cessazione della causa di sospensione.

### 4. L'EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

L'adozione o meno del decreto di trasferimento presuppone la condizione abitativa di cui all'art. 54<sup>ter</sup> di talché essa dipende dalla previa verifica di tale circostanza

Già sulla base di quanto precedentemente osservato deve escludersi il ricorrere delle condizione per la sospensione *ex lege* in tutti i casi in cui l'immobile non sia attualmente adibito ad abitazione principale del debitore.



Il *discrimen* dunque sta nel verificare se esso – al momento dell’entrata in vigore della legge - sia o meno adibito ad abitazione principale del debitore, per cui: a) se l’immobile è abitato dal debitore, nel senso di cui all’art.13 dl 201/11, il processo esecutivo è sospeso e dunque non sarà possibile emettere; b) se invece l’immobile per qualsiasi ragione non è - o non è più - adibito ad abitazione principale, ad esempio perché anteriormente alla sospensione è stato eseguito un ordine di liberazione (o anche posteriormente a causa di violazioni del debitore) o si sia volontariamente trasferito altrove, in tal caso sarà possibile emettere il decreto di trasferimento.

## **5. PROGETTO DI DISTRIBUZIONE**

Quanto alla fase distributiva, non opera la sospensione di cui all’art. 54 *ter* in quanto, trasferito l’immobile all’aggiudicatario, l’oggetto della procedura esecutiva si concentra sul ricavato della vendita. Alla luce di ciò, ove emesso il decreto di trasferimento, si procederà secondo le modalità già in uso presso l’ufficio alla celebrazione o fissazione dell’udienza di approvazione del progetto. Nelle ipotesi di versamento del saldo prezzo e di mancata adozione del decreto di trasferimento a causa della sospensione in oggetto, il professionista avrà cura di compiere tutte le attività prodromiche alla predisposizione del progetto da approvarsi tempestivamente al termine della sospensione suddetta.

## **6. RIATTIVAZIONE DELLE PROCEDURE SOSPENSE**

Le procedure esecutive sospese ai sensi dell’art. 54 *ter* l. n. 27/2020 riprenderanno il loro corso allo scadere del termine di sei mesi dall’entrata in vigore della predetta legge (30 aprile 2020). Nel caso di procedure esecutive in cui sia stata già emessa l’ordinanza di delega i professionisti provvederanno a fissare nuovi esperimenti di vendita debitamente preceduti dalla notifica dell’avviso di vendita e l’espletamento dei prescritti adempimenti pubblicitari, il tutto a partire da data posteriore al 30 ottobre 2020. Per le procedure non ancora delegate il giudice dell’esecuzione, contestualmente al provvedimento di sospensione *ex lege*, provvederà, in base all’organizzazione del proprio ruolo, a fissare udienza in data successiva al periodo di sospensione *ex lege*.

Null’altro essendovi da deliberare la riunione viene sciolta.

Il Presidente Maria Gabriella Mariconda

Il segretario Alberto Crivelli