



**Tribunale Ordinario di Cosenza  
Sezione I Civile**

circolare dell'Ufficio Fallimenti/Esecuzioni in ordine alle:  
**MODALITÀ DI TRATTAZIONE UDIENZE FINO AL 31 GENNAIO 2020**  
**UFFICIO ESECUCIONI IMMOBILIARI/FALLIMENTI**

**MATERIA FALLIMENTARE**

**Udienza prefallimentare.**

- procedimenti con debitore non ancora costituito:  
trattazione in presenza (salvo eventuale provvedimento normativo di sospensione straordinaria dei termini processuali: in quest'ultimo caso rinvio a data successiva alla scadenza dei termini, come già avvenuto a seguito di d.l. 11 e 18/2020). Potendo, infatti, il debitore comparire in udienza personalmente e senza l'assistenza del difensore al fine di essere sentito, la trattazione di tali procedimenti non appare compatibile con il modulo della trattazione scritta o a mezzo applicativo Teams).
- procedimenti con debitore già costituito:  
trattazione scritta delle udienze (nelle modalità prevista da legge, fino a 5 giorni prima), salva valutazione del Giudice.

**Udienza di verifica del passivo.**

Si rimette la valutazione al singolo Giudice tra trattazione in presenza e trattazione scritta (pura o con la presenza in udienza del curatore).

**modalità operative trattazione scritta (con la presenza in udienza del curatore):**

Il curatore depositerà su PCT il progetto di stato passivo nei quindici giorni antecedenti l'udienza (art. 95 If), dandone contestualmente comunicazione alle parti (obbligate ad indicare un indirizzo PEC ai sensi dell'art. 93 If), che saranno avvertite della necessità di rispettare il termine di presentare osservazioni scritte e integrazioni documentali previsto dall'art. 95 co 2 If (cinque giorni prima dell'udienza). Il curatore depositerà su PCT anche le domande di ammissione al passivo e i relativi allegati (salvo il ricorso a programmi di condivisione di file in caso di particolare consistenza degli allegati).

**modalità operative trattazione scritta pura**

Oltre a quanto precede, entro due giorni prima dell'udienza il curatore farà pervenire al giudice bozza di verbale secondo i modelli già diffusi dai due GD esponendo dettagliatamente le proprie conclusioni all'esito delle integrazioni fatte pervenire dalle parti (ed allegando le integrazioni stesse). Il GD valuterà

l'opportunità di differire la trattazione di singole domande che necessitino di ulteriori integrazioni, al fine di evitare successivi giudizi di opposizione (essendo pacifica la possibilità per i creditori di integrare la documentazione presentata dinanzi al GD anche dinanzi al collegio in sede di opposizione).

**- Adunanza dei creditori nei procedimenti di concordato preventivo.**

Trattazione con forme volte a garantire ai creditori la possibilità di esercitare in forma cartolare il diritto di voto (che appaiono compatibili con quanto disposto dall'art. 175 l.f.). Fermo tutto quanto disposto dagli artt. 171 e 172 l.f., il CG avvertirà i creditori che non lo abbiano già fatto della possibilità di esprimere il voto a mezzo PEC (o con le altre modalità indicate dall'art. 178 l.f.) fino ai venti giorni successivi la data fissata per l'adunanza, senza possibilità di comparizione in udienza. Il giorno prima dell'udienza fissata per l'adunanza il CG depositerà su PCT prova di tutte le comunicazioni effettuate e delle dichiarazioni di voto già ricevute, nonché del nominativo dei creditori che non hanno esercitato il voto e dell'ammontare dei rispettivi crediti. Il giorno fissato per l'adunanza, il giudice darà atto delle dichiarazioni di voto già pervenute (come riepilogate dal CG) e di eventuali proposte concorrenti, avvertendo i creditori che non abbiano esercitato il voto della possibilità di far pervenire l'eventuale proprio dissenso nei termini e con le modalità previste dall'art. 178, co. 4, l. fall., in mancanza del quale dissenso verranno ritenuti consenzienti e come tali verranno considerati ai fini del computo della maggioranza dei crediti. La cancelleria darà atto in calce al predetto verbale delle manifestazioni di voto pervenute nel termine indicato, ai sensi dell'art. 178 co 4 l.f. Tale verbale, decorsi i venti giorni dall'udienza fissata per l'adunanza, sarà inserito dal cancelliere su PCT. Il debitore nei sette giorni successivi il termine ultimo per l'esercizio del diritto di voto da parte dei creditori (e, quindi, nei ventisette giorni successivi la data fissata per l'adunanza), eserciterà le facoltà di cui all'art. 175 co 4 l.f., mediante apposita nota da depositarsi su PCT per il tramite del difensore. Il CG, nei tre giorni successivi, depositerà nota riepilogativa delle maggioranze raggiunte, prendendo posizione sulle eventuali osservazioni del debitore. Il giudice adotterà i provvedimenti conseguenti ai sensi dell'art. 180 l.f.

**- Udienza di approvazione del conto di gestione del curatore.**

Modalità rimessa al prudente apprezzamento del Giudice la determinazione tra udienza in presenza o con il modulo della trattazione scritta..

Modalità operative per l'ipotesi di trattazione scritta: Il curatore entro il giorno precedente l'udienza, ore 11:00, depositerà su PCT prova delle comunicazioni inviate ai creditori ammessi al passivo e al fallito, con elenco analitico del nominativo dei soggetti a cui le comunicazioni sono state inviate e attestazione del perfezionamento/mancato perfezionamento delle comunicazioni medesime. Darà atto, altresì, della presenza o assenza di osservazioni/contestazioni fatte pervenire nelle forme di cui all'art. 93 l.f. nei cinque giorni antecedenti l'udienza (art. 116 l.f.) nonché, ove possibile e specie ove non abbia l'evidenza del perfezionamento rituale della notifica, dichiarazione da parte del fallito persona fisica o dal r.l.p.t. della società di assenza di osservazioni. Il giorno dell'udienza e previa verifica della regolarità delle comunicazioni, il giudice potrà approvare il rendiconto in assenza di osservazioni/contestazioni degli interessati; in presenza di osservazioni/contestazioni sarà rimessa all'apprezzamento del Giudice la scelta tra la fissazione di un'altra udienza in presenza, ove vi sia la possibilità di risoluzione bonaria, o altrimenti la rimessione diretta dinanzi al collegio ai sensi dell'art. 116 u.c. l.f.

### **- Vendite fallimentari.**

Per quanto riguarda le vendite fissate dinanzi al giudice delegato ex art. 107 co 2 lf, le stesse si terranno regolarmente fatta salva l'ipotesi di bene costituente abitazione principale, per cui vale la sospensione ex lege fino al 31.12.2020;

In questo caso il Giudice disporrà la revoca della vendita e la ricalendarizzazione a prima successiva utile.

Ove invece il bene oggetto di vendita non costituisca abitazione principale, le vendite saranno tenute salva espressa richiesta in senso contrario da parte del curatore che dovrà essere analiticamente motivata e trovare effettivi riscontri nell'impossibilità di garantire la tutela della salute pubblica.

Essendo, infatti, tali vendite destinate a svolgersi con modalità mista (e, quindi, con possibilità di presentazione di offerte sia in forma analogica mediante consegna di busta in cancelleria, sia in forma telematica) la loro revoca può avvenire solo ove il compimento di fatto frustrerebbe le finalità preventive e di tutela della salute pubblica, sia con riguardo alle attività che normalmente precedono la vendita (contatti con il curatore, visite da parte dei potenziali offerenti, ecc.), sia con riguardo alle attività di vendita in senso stretto (essendo possibile, in presenza di più offerte, la necessità di una gara tra gli offerenti di cui dovrebbe garantirsi la possibilità di spostamento e il successivo distanziamento sociale).

Sarà cura dei GD prendere posizione in ordine ad un'eventuale richiesta di revoca dei tentativi di vendita programmati, su istanza del professionista che depositerà in PCT rubricandola "revoca vendita ex 107 l.f. causa emergenza Covid-19": salvo deroghe motivate ed accolte, il compimento dell'esperimento di vendita deve intendersi assicurato.

Analogo discorso deve farsi per le vendite con procedura competitiva ex art. 107 co 1 lf di cui i curatori abbiano previsto lo svolgimento dinanzi a sé con modalità sincrona mista e a mezzo concessionario.

Si terranno, e senza alcuna possibilità di deroga, le vendite competitive destinate a svolgersi con modalità asincrona o comunque telematica (ad esempio nel caso della vendita con invito ad offrire o manifestazione di interesse), non postulando tali tipologie di vendita contatti tra gli offerenti e il curatore o degli offerenti tra loro e non presentando, pertanto, di regola, alcun rischio per la salute pubblica. Resta ferma la possibilità per il curatore di chiedere motivatamente la revoca di tali tipologie di vendita in relazione al caso concreto e al fine di tutela della salute pubblica.

## **RUOLO DI SOVRAINDEBITAMENTO**

Modalità rimessa al prudente apprezzamento del Giudice, avuto riguardo alle peculiarità del fascicolo ed allo stato dell'emergenza.

modalità trattazione scritta:

Nel giudizio in cui sia stata già fissata udienza per l'omologa del piano del consumatore, il gestore della crisi avvertirà tutti i creditori interessati della necessità di presentare nei sette giorni antecedenti l'udienza le proprie contestazioni sulla convenienza/legittimità del piano, mediante note da depositarsi su PCT (qualora vi sia costituzione del creditore a mezzo di legale) o da trasmettersi direttamente al medesimo gestore. Il

gestore, in ogni caso, cinque giorni prima dell'udienza, depositerà dettagliata relazione contenente prova delle comunicazioni effettuate, segnalando eventuali comunicazioni non andate a buon fine e darà atto delle osservazioni/contestazioni pervenute, interpellando, eventualmente, il debitore, ove ritenuto necessario e prendendo specifica posizione su esse.

Nel giudizio in cui sia stata già fissata udienza per l'omologa della proposta di accordo di composizione della crisi, nella comunicazione di cui all'art. 12, co 1, l. 3/2012, il gestore della crisi avvertirà le parti della necessità di contraddittorio cartolare e del rispetto tassativo dei termini e delle forme previste dalla citata norma.

Cinque giorni prima dell'udienza, il gestore depositerà dettagliata relazione contenente prova delle comunicazioni effettuate, segnalando eventuali comunicazioni non andate a buon fine e darà atto di eventuali osservazioni/contestazioni pervenute da parte dei creditori non aventi diritto al voto, interpellando, eventualmente, il debitore, ove ritenuto necessario, prendendo specifica posizione su esse; darà atto, altresì, del raggiungimento/mancato raggiungimento dell'accordo ai sensi dell'art. 11, co 2, lf.

Nell'ipotesi in cui i creditori o altre parti dovessero costituirsi successivamente al termine di 5 giorni prima, il Giudice, ove ritenuto opportuno concederà ulteriore breve termine per consentire repliche. Con le medesime modalità provvederà a fronte di note che non siano meramente riassuntive di argomenti già trattati negli scritti difensivi delle parti, nonché in presenza di costituzione in giudizio o deposito note entro l'orario di udienza.

#### RUOLO CONTENZIOSO (OPPOSIZIONI ALLO STATO PASSIVO/GIUDIZI DI DIVISIONE ENDOESECUTIVA)

Modalità rimessa al prudente apprezzamento del Giudice, auspicata la trattazione scritta fatte salve le ipotesi di necessaria presenza personale di parti (ad esempio escussione testi).

Modalità trattazione scritta: concessione termine fino a cinque giorni prima dell'udienza per deposito di note per entrambe le parti. Il Giudice, ove ritenuto opportuno, concederà ulteriore breve termine per consentire repliche a fronte di note che non siano meramente riassuntive di argomenti già trattati negli scritti difensivi delle parti, nonché in sussistenza di profili che inducano a ravvisare l'opportunità di sentire le parti

#### MATERIA ESECUCIONI IMMOBILIARI

##### - Udienze ex art. 569 c.p.c. di delega delle operazioni di vendita.

trattazione in presenza, essendo possibile e non infrequente la costituzione anche fino al giorno dell'udienza di debitore e creditori intervenuti, evenienza non appieno tutelata in caso di trattazione scritta

Tuttavia, al fine della contemperamento anche dell'interesse all'incolumità pubblica, e dunque al fine di evitare assembramenti, è rimessa al Giudice la valutazione in ordine all'opportunità di disporre la trattazione scritta avuto riguardo alle peculiarità del fascicolo, come nelle ipotesi in cui, ad esempio, il numero delle parti non renda opportuna la presenza contestuale di tutte le parti.

Udienze ex art. 569 c.p.e. relative a procedure esclusivamente con beni costituenti abitazione principale: rinvio a data successive al 31.12.2020 in ragione della proroga ai termini inizialmente previsti dall' 54 ter. d.l.18/2020 avvenuta con Decreto Legge n. 137/2020, art. 4.

Udienze ex art. 569 c.p.e. relative a procedure aventi più cespiti, di cui alcuni non costituenti abitazione principale: relativamente ai beni non costituenti abitazione principale viene rimessa al Giudice la valutazione in ordine al rinvio (al fine di disporre nel prosieguo la vendita unitariamente) o meno della procedura. La valutazione del Giudice si baserà sul parere rilasciato dal custode/delegato (entro 10 giorni prima dell'udienza), sulla volontà manifestata dai creditori (eventualmente espressa motivatamente con nota in PCT, entro 5 giorni prima dell'udienza) nonché sulla base della contestuale situazione emergenziale

**- Udienze fissate per estinzione/improcedibilità/ascolto delle parti su questioni specifiche evidenziate dal giudice nel decreto di fissazione di udienza o nell'ultimo verbale di udienza:**

rimessione alla valutazione del Giudice che sceglierà la soluzione più opportuna, tenuto conto dello stato dell'emergenza epidemiologica e della peculiarità del fascicolo, fra trattazione in presenza e trattazione scritta (con le medesime modalità già indicate).

In ipotesi di scelta della trattazione scritta da parte del Giudice, questi ove ritenuto opportuno, concederà ulteriore breve termine per consentire repliche a fronte di note che non siano meramente riassuntive di argomenti già trattati negli scritti difensivi delle parti, nonché in sussistenza di profili che inducano a ravvisare l'opportunità di sentire le parti, nonché in ipotesi di costituzione intervenuta oltre il termine di 5 giorni prima dell'udienza.

**- Udienze aventi ad oggetto la richiesta di sospensiva nelle opposizioni all'esecuzione (ex art. 615 co. II c.p.e) e agli atti esecutivi (ex art. 617 co.II c.p.e).**

rimessione alla valutazione del Giudice che sceglierà la soluzione più opportuna, tenuto conto dello stato dell'emergenza epidemiologica e della peculiarità del fascicolo, fra trattazione in presenza e trattazione scritta (con le medesime modalità già indicate).

In ipotesi di scelta della trattazione scritta da parte del Giudice, questi ove ritenuto opportuno, concederà ulteriore breve termine per consentire repliche a fronte di note che non siano meramente riassuntive di argomenti già trattati negli scritti difensivi delle parti, nonché in sussistenza di profili che inducano a ravvisare l'opportunità di sentire le parti, nonché in ipotesi di costituzione intervenuta oltre il termine di 5 giorni prima dell'udienza.

**- Udienze aventi ad oggetto l'approvazione del progetto di distribuzione (parziale o finale)**

Mantenimento della prassi, in applicazione delle Buone Prassi del CSM in materia esecutiva dell'ottobre 2017, di delega dell'udienza per l'approvazione del piano di riparto al professionista, anche al fine ridurre il tempo-udienza del giudice. Nel decreto di fissazione udienza il Giudice darà disposizione al delegato a rappresentare alle parti (creditori, debitore) che, anziché comparire presso il proprio studio il giorno della fissata udienza, potranno depositare eventuali osservazioni a mezzo pec (o mail nel caso di debitore non

costituito: il professionista si premurerà di indicare anche account di posta ordinaria) o dichiarazione di non avere osservazioni, entro 5 giorni prima dell'udienza, che non si terrà

Nei due giorni successivi dalla data fissata il professionista relazionerà in PCT al Giudice che:

- in ipotesi di assenza di contestazioni, prenderà atto e approverà in via definitiva il progetto di distribuzione autorizzando i pagamenti;
- in ipotesi di contestazioni:
  - o di regola, anziché fissare udienza ex art. 512 c.p.c., darà termini all'opponente e alle altre parti per difendersi cartolarmente, riservando all'esito la determinazione;
  - o ove dovesse, alla luce dei profili delle contestazioni, ritenere opportuno sentire le parti e non ravvedesse una particolare urgenza, fisserà udienza ex art. 512 c.p.c. rinviando ad oltre il 30 giugno 2020.

## RICEVIMENTI

Viene prorogata la sospensione dei ricevimenti in presenza, salve limitate ipotesi vagliate dai Giudice alla luce di quanto verrà motivatamente esposto via mail o tramite cancelleria.

In ogni caso i Giudici possono essere contattati ai seguenti indirizzi email:

dott.ssa Savaglio:

- mariarosaria.savaglio@giustizia.it

dott. Previte:

- proc.concorsuali-previte@outlook.it
- proc.esecutive-previte@hotmail.com

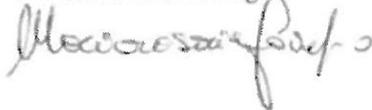
nonché per effettive urgenze tramite interlocuzioni –in ogni caso senza recarsi in Tribunale- con le cancellerie competenti

Si dispone la diffusione della presente circolare per affissione e mediante invio all'ordine degli avvocati, dei commercialisti e all'ANPEC, nonché all'ordine degli ingegneri, architetti e geometri.

Cosenza, 19.11.2020

I Giudici (G.D./ G.E.)

Mariarosaria Savaglio



Giorgio Previte



TRIBUNALE DI COSENZA  
Depositata in cancelleria  
oggi, 19 NOV 2020





Tribunale Ordinario di Cosenza

Sezione I Civile – Ufficio Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari

## Linee guida dedicate ai professionisti in materia di esecuzioni immobiliari e fallimenti nell'attuale periodo emergenziale.

### **DISCIPLINA GENERALE – tenuto conto del dpcm 3.11.2020 – istituzione Regione Calabria zona rossa**

la normativa attualmente in vigore, differentemente da quanto avvenuto nella cd. fase uno dell'emergenza (8.3.2020-11.5.2020) non comporta la sospensione dei termini processuali.

Di conseguenza non deve essere considerato sospeso alcun termine, esemplificativamente:

- né, per quanto riguarda l'attività specifica del ctu, ivi incluso l'accesso presso i luoghi da periziare;
- né per quanto concerne l'attività propria di custodi, delegati, volta a sopralluoghi, accessi presso enti pubblici, compimento di altre attività.

Ove possibile queste saranno compiute in modalità on-line (ad esempio per quanto concerne versamento su conti correnti, istanze al giudice dell'esecuzione, interlocuzione con le parti, controllo della documentazione, presentazione di bozze di provvedimenti ecc.), diversamente verranno svolte in presenza ma nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, e con l'adozione delle misure adeguate (prenotazione degli appuntamenti, cadenzamento delle visite agli immobili) e salva evidente incompatibilità delle suddette attività con l'andamento della situazione epidemiologica nei propri territori

Ove possibile verrà da parte degli ausiliari evitata l'attività che comporti contatti prolungati con terzi (a titolo esemplificativo: le visite di interessati all'acquisto verranno programmate per tempo, gli accessi all'immobile pignorato, salvi casi di urgenza, saranno contingentati ecc.).

Gli spostamenti, del resto, alla luce dell'attuale dato normativo, rimangono consentite per motivi di lavoro:

*Art. 3 dpcm 3.11.2020, "ulteriori misure di contenimento del contagio su alcune aree del territorio nazionale caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto", co. IV lett.A: "è vietato ogni spostamento in entrata e in uscita dai territori di cui al comma 1, nonché all'interno dei medesimi territori, salvo che per gli spostamenti motivati da comprovate esigenze lavorative o situazioni di necessità ovvero per motivi di salute"*

nel caso specifico peraltro funzionalmente destinati alla tutela dell'interesse pubblico al corretto andamento della cosa pubblica e alla giustizia.

E' rimessa ai professionisti l'individuazione del punto di equilibrio nel contemperamento da una parte della tutela dell'incolumità propria e altrui e dall'altra nel rispetto dei doveri sottesi all'esercizio della funzione pubblica rivestita a seguito di nomina. Così, per esempio, in ipotesi di urgenze che dovessero presentarsi nell'esecuzione dell'incarico (ad esempio, in relazione a rischi di crollo/perimento dell'immobile in custodia che richiedano interventi urgenti), il professionista dovrà recarsi sul luogo salva la sussistenza di grave e motivata ragione prevalente, che dovrà essere adeguatamente illustrata al Giudice.

L'eventuale allentamento della classificazione del grado di rischio regionale, con passaggio a zona arancione o gialla, determinerà che il compimento delle attività che pure in questo momento possono essere compiute dai professionisti, verranno egualmente compiute, pur sempre nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di prassi volte ad evitare il contagio: un eventuale inadempimento/ritardo andrà più adeguatamente giustificato essendo prima facie meno oggettivamente giustificabile

Le vendite verranno ritualmente tenute, ( salvo quanto infra in ordine alle vendite *inerenti ad immobili qualificabili come abitazione principale del debitore*). *Le vendite già fissate verranno ritualmente tenute, assicurando (per quanto concerne le operazioni in sala d'asta l'adeguato distanziamento, d'intesa con il gestore delle vendite).*

I delegati che, in esecuzione di ordinanza di delega, non abbiano ancora fissato tentativi di vendita, li programmeranno ordinariamente (salvo quanto infra in ordine alle vendite inerenti ad immobili qualificabili come abitazione principale del debitore), concertando con il gestore gli adeguati cadenzamenti temporali e utilizzo degli spazi a disposizione.

Fase distributiva:

Sarà possibile per i delegati, in forza delle linee guida del Capo dell'Ufficio di imminente pubblicazione data, fissare udienza dinanzi a sé per l'approvazione dei progetti di distribuzione, parziali o finali, per come già previsto nell'ordinanza di delega: il delegato, in particolare, rappresenterà alle parti (creditori e debitore, anche se non costituito) che, anziché comparire presso il proprio studio il giorno della fissata udienza, potranno depositare eventuali osservazioni a mezzo pec (o mail nel caso di debitore non costituito: il professionista si premurerà di indicare anche account di posta ordinaria) o dichiarazione di non avere osservazioni, entro 5 giorni prima dell'udienza, che non si terrà. Nei due giorni successivi dalla data fissata il professionista relazionerà in PCT al Giudice che:

- a) in ipotesi di assenza di contestazioni, prenderà atto e approverà in via definitiva il progetto di distribuzione autorizzando i pagamenti;
- b) in ipotesi di contestazioni:
  - b1) in via di regola, anziché fissare udienza ex art. 512 c.p.c., darà termini a opponente e alle altre parti per difendersi cartolarmente, riservando all'esito la determinazione;
  - b2) ove dovesse, alla luce dei profili delle contestazioni, opportuno sentire le parti e non ravvedesse una particolare urgenza, fisserà udienza ex art. 512 c.p.c. rinviando ad oltre il 30 giugno 2020.

**DISCIPLINA SPECIFICA**– *tenuto conto del Decreto Legge n. 137/2020, art. 4 (proroga art. 54 ter, d.l.18/2020)*

Nell'ipotesi in cui il bene oggetto di procedura esecutiva costituisca l'abitazione principale del debitore

- l'art. 54 ter del D.L. 18/2020, come convertito con legge 27/20, rubricato "sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa" aveva previsto che "al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, 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;
- che il decreto-legge 28 ottobre 2020, n. 137, "Ulteriori misure urgenti in materia di tutela della salute, sostegno ai lavoratori e alle imprese, giustizia e sicurezza, connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19", all'art. 4, intitolato "Sospensione delle procedure esecutive immobiliari nella prima casa", dispone la proroga del termine di sospensione delle procedure esecutive previste dall'art. 54-ter del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile n. 27, sostituendo alle parole "per la durata di mesi sei a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto" le parole "fino al 31 dicembre 2020

deve dunque intendersi prorogata fino al 31 dicembre 2020:

- da una parte la sospensione ex lege delle procedure aventi ad oggetto immobili costituente abitazione principale (parzialmente in presenza di più immobili, di cui solo alcuni aventi tale carattere);
- dall'altra, e conseguentemente, le disposizioni fornite da questo Ufficio con circolare del 11.5.2020, che per comodità si richiamano (come debitamente integrate):

• *Ove non ancora compiuto, i delegati/custodi, rimetteranno, quindi, gli atti al GE per le determinazioni di competenza depositando su PCT, entro quindici giorni dalla diffusione della presente circolare, nota – rubricata espressamente "ricognizione per sospensione ex art. 54 ter, d.l. n. 18/2020, conv. nella l. n. 27/2020" - con la quale indicheranno al G.E. per punti e schematicamente, come infra indicato:*

1. *se oggetto della procedura esecutiva è bene immobile che risulta costituire l'abitazione principale del debitore esecutato, specificandone gli estremi catastali.*

2. *se vi sono o meno altri beni immobili oggetto di esecuzione nella procedura, non costituenti abitazione principale, specificandone gli estremi catastali;*

*A tale scopo, dopo aver adeguatamente illustrato, motivando, gli elementi funzionali alla propria ricognizione, il professionista concluderà sinteticamente (con carattere grassetto) con una delle seguenti ipotesi:*

*(A) esclude il carattere abitazione principale in ordine al bene/uno dei beni oggetto della procedura*

*(B) ravvisa il carattere abitazione principale in ordine al bene/uno dei beni oggetto della procedura*

*(C) rimette all'attenzione del Giudice la determinazione in ordine al carattere, ritenendo tuttavia la sussistenza di elementi che inducano a ritenere preferibile l'individuazione del bene come "abitazione principale" / "immobile non destinato ad abitazione principale"*

*Al solo fine di agevolare l'attività dei delegati/custodi, si precisa:*

a) *che trattasi di sospensione ex lege, operante, quindi, indipendentemente da un provvedimento espresso del GE;*

b) *che la sospensione (salvo ulteriore proroga del legislatore) termina il 31 dicembre 2020, senza necessità di un formale provvedimento di riassunzione degli interessati;*

c) *che trattasi di sospensione i cui termini non si cumulano con altre sospensioni, né sospensione feriale né eventuali ipotesi sospensive tipiche della procedura esecutiva, quali sospensione ex art. 624 c.p.c., ex art. 624 bis c.p.c.;*

d) *che la sospensione riguarda solo le attività commesse agli immobili costituenti abitazione principale del debitore e non preclude, quindi, lo svolgimento delle attività di delega con riferimento agli altri beni eventualmente oggetto della procedura, salva diversa valutazione che potrà essere fatta dal GE in sede di autorizzazione alla vendita ex art. 569 c.p.c., ove sia ritenuto opportuno non scindere le attività delegate e salva valutazione del caso concreto su sollecitazione del delegato (qualora, ad esempio, siano pignorati beni formalmente distinti dalla abitazione principale del debitore, ma funzionalmente legati ad essi);*

e) *che la nozione di "abitazione principale" va individuata con riferimento alla normativa tributaria, dovendosi, in particolare, fare riferimento all'art. 10, comma 3-bis del T.U. delle imposte sui redditi (d.P.R. n. 22 dicembre 1986, n. 917), il quale dispone che 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", con la precisazione dell'irrelevanza della "variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata", nonché all'art. 13 d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, recante "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici", convertito con modifiche dalla l. 22 dicembre 2011, n. 214: "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": il delegato/custode, quindi, dovrà verificare che l'immobile sia abitato in modo stabile o continuativo dal debitore e/o da persone riconducibili al suo nucleo familiare, che ivi abbiano anche la formale residenza (sarà utile, quindi, acquisire un formale certificato di residenza prima di relazionare al giudice). Sarà necessario, altresì, verificare che le condizioni sopra richiamate, oltre che sussistenti all'attualità, fossero sussistenti anche al momento della notifica del pignoramento.*

*Schematicamente, quindi, l'ausiliare del G.E. nelle precisazioni che fornirà con nota:*

✓ *escluderà il carattere dell'abitazione principale nelle ipotesi in cui:*

o *la destinazione dell'immobile è ictu oculi estranea a finalità abitative del debitore (come nelle ipotesi immobile libero, immobile occupato da terzi senza titolo, immobile destinato a fini commerciali o professionali, ovvero qualora si tratti di terreno ad uso agricolo o non edificato);*

o *alla residenza anagrafica non segue la residenza effettiva;*

✓ *ravviserà il carattere dell'abitazione principale, integrante l'effetto sospensivo della procedura;*

o *se vi sono evidenze, anche sulla base della relazione di stima dell'esperto o di atti della procedura, quale l'autorizzazione al debitore a continuare ad occupare l'immobile a titolo oneroso o gratuito, della dimora abituale, continuativa nell'immobile da parte del debitore sin dalla data della notifica del pignoramento e all'attualità (30.4.2020);*

✓ *sottoporrà all'attenzione del G.E. i casi dubbi in cui:*

o *dovesse individuare elementi discordanti in ordine alla riconducibilità dell'immobile a luogo di dimora stabile, effettiva e continuativa da parte del debitore: in tal caso rappresenterà tuttavia analiticamente i vari elementi e fornirà comunque un parere finale;*

o dovesse individuare elementi univoci nel senso della sussistenza o meno del requisito della stabile dimora, tuttavia mutato tra la data del pignoramento e l'attualità: in tal caso si precisa che, ove il pignoramento sia risalente a data antecedente al 2015 avrà comunque rilievo superiore l'attuale regime abitativo;

f) che la sospensione non opera qualora nella procedura esecutiva, che pure abbia avuto ad oggetto immobile adibito ad abitazione principale del debitore, il cespite sia stato già venduto e si debba procedere a riparto della somma ricavata dalla vendita;

g) che qualora operi la sospensione sono sospesi anche gli altri termini del procedimento (art. 298, co 2, c.p.c.) e nessun atto esecutivo può essere compiuto salva diversa disposizione del GE (art. 626 c.p.c.): la sospensione del procedimento non sospende, tuttavia, l'attività del custode, quella meramente conservativa e attinente alla fase distributiva. Qualora, inoltre, sia già avvenuto il saldo del prezzo in caso di aggiudicazione provvisoria (ovvero l'aggiudicatario provveda al saldo del prezzo senza avvalersi della sospensione del termine) il delegato invierà comunque al giudice la bozza del decreto di trasferimento, ferme le valutazioni del medesimo giudice sull'emissione di esso in presenza di immobili adibiti ad abitazione principale del debitore. Il delegato, in ogni caso, prima dell'invio della bozza, interpellerà l'aggiudicatario sull'opportunità di attendere il 31 ottobre 2020 per l'eventuale liberazione del bene, anche alla luce del disposto dell'art. 103, u.c., d.l. 18/2020 che in ogni caso inibisce le procedure coattive di rilascio fino al 1° settembre 2020. Ove vi sia l'assenso dell'aggiudicatario, il delegato ne acquisirà dichiarazione scritta, che produrrà contestualmente alla bozza di decreto di trasferimento. Il delegato darà atto, altresì, sempre acquisendone dichiarazione scritta, della eventuale volontà dell'aggiudicatario di non avvalersi del meccanismo liberatorio di cui all'art. 560 co 6 c.p.c., onde accelerare le formalità di trasferimento della proprietà;

h) Ove, all'esito di relazione del delegato/custode, emerga la sussistenza dei presupposti per la sospensione di cui all'art. 54 ter d.l. 18/2020, allo scadere del periodo previsto dalla legge, il delegato riprenderà le attività oggetto di delega, riprogrammando, in particolare, immediatamente la vendita dell'immobile pignorato. In particolare il delegato provvederà immediatamente dopo il periodo di sospensione a porre in essere il primo adempimento per la vendita, consistente nella formazione e deposito avviso di vendita e nella fissazione della data della gara, che non potrà quindi essere fissato prima del 31.10.2020 per data immediatamente successiva alla scadenza, ma che sconterà necessariamente i tempi necessari per la pubblicità (come indicati in ordinanza, salvo quanto infra indicato), motivo per cui si chiede al delegato di attivarsi non appena la scadenza del termine di sospensione lo consenta. Per l'effetto, si precisa, fino al 31.12.2020 (o successiva eventuale proroga) il professionista non deve dare seguito alle attività di predisposizione della vendita che comportino spese da sostenere, dovendo diversamente le stesse essere rimborsate dal professionista medesimo in difetto di corretto adempimento di quanto previsto dall'art. 54 ter come prorogato dall'art. 4 d.l. 137/202 e interpretativamente dalla presente circolare.

Per gli stessi motivi si invita il delegato (I) per le procedure che abbiano capienza di attivo per almeno un tentativo di vendita, di procedere –salva proroga della disciplina normativa– a far data dal 1.1.2021 con gli adempimenti indicati, contestualmente richiedendo l'integrazione; (II) per le procedure che non dispongano all'attualità di fondo spese sufficiente per riattivare le operazioni di vendita al 1.11.2020, a sollecitare ampiamente per tempo il creditore interessato a integrare il fondo spese per l'importo necessario al compimento di almeno un tentativo di vendita, segnalando che il mancato adempimento entro 15 giorni dal termine del periodo di sospensione (e precisamente entro il 18.11.2020) sarà considerato causa imputabile al creditore di mancata pubblicazione sul PVP ex art. 631 bis e sarà segnalata al G.E. per gli opportuni provvedimenti estintivi.

Ciò il delegato farà anche in mancanza di un provvedimento ricognitivo della sospensione da parte del giudice, trattandosi, come detto, di ipotesi di sospensione direttamente prevista dalla legge, sia in ordine alla sua decorrenza iniziale, sia con riferimento alla sua decorrenza finale.

*E' fatta salva per il delegato –ed anzi in alcune ipotesi potrebbe pure lasciarsi preferire, al fine di massimizzare la finalità della procedura esecutiva di vendere prima possibile (e al prezzo più alto), senza con ciò derogare alla sospensione ex lege- la possibilità di chiedere al G.E. in tempo utile l'abbreviazione dei termini per la pubblicità (attualmente fissati nelle ordinanze in termine non inferiore ai 120 giorni per i primi due esperimenti del ciclo e in 90 per gli ultimi due fino a 60 giorni in meno –con istanza rubricata "istanza abbreviazione termini pubblicità immobili abitazione principale ex art. 54 ter"- in presenza di validi ed univoci elementi (esemplificativamente: elevato numero di visite dell'immobile nel periodo pre emergenza Covid-19) che denotano nel senso dell'effettiva opportunità di abbreviazione nell'interesse degli interessati e della procedura.*

• *Le vendite calendarizzate fino al 31 dicembre 2020 (costituenti abitazioni principali) saranno revocate con specifico provvedimento del GE su richiesta espressa del delegato (che verrà sottoposta a conoscenza del G.E. con tutti i mezzi opportuni): con il decreto di revoca verranno date al delegato tutte le istruzioni sul modo di procedere per la pubblicizzazione del provvedimento e per la restituzione delle cauzioni: ove il delegato non dovesse ricevere il relativo provvedimento lo segnalerà tempestivamente al giudice: le spese di pubblicità delle nuove vendite saranno poste a carico del medesimo soggetto che le aveva sostenute per la vendita revocata (creditore procedente, o creditore "surrogato"), salva comunque la possibilità per il delegato di richiederle, in seconda battuta, a tutti i creditori muniti di titolo che possano avere interesse alla prosecuzione della procedura, secondo le modalità genericamente stabilite nell'ordinanza di delega;*

*Nelle procedure in cui non sia stato ancora nominato il custode, l'esperto stimatore relazionerà immediatamente al giudice in presenza di immobili da stimare che presentino le caratteristiche indicate nel paragrafo precedente ai fini dell'applicazione dell'art. 54 ter d.l. 18/2020; nelle procedure in cui sia stato già nominato il custode, l'esperto si coordinerà con quest'ultimo per le relative valutazioni.*

- *Nelle procedure per le quali è prevista udienza ex art. 569 c.p.c. e per le quali viene riscontrata la presenza di un immobile prima casa il ctu (I) ove abbia già effettuato l'accesso al bene, provvederà a depositare l'elaborato peritale in data successiva al 31.12.2020 (o sua eventuale proroga) ed entro trenta giorni; (II) ove non abbia ancora effettuato il sopralluogo, provvederà a pianificare il sopralluogo entro i venti giorni successivi allo spirare del termine di sospensione, e a depositare l'elaborato peritale entro il 30.12.2020, organizzando la propria attività nel rispetto del termine*

### ***Specifiche indicazioni per i periti stimatori***

- *Giuramenti CTU incaricati della stima.*

Non apparendo opportuno il giuramento dinanzi al cancelliere ai sensi dell'art. 569 c.p.c. prosegue l'adozione, anche in linea con la delibera del CSM recante "buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari", il modello del giuramento telematico, in forza del quale l'esperto, nella data o nell'arco temporale già stabilito dal GE in sede di nomina, depositerà su PCT il giuramento di legge e l'accettazione dell'incarico, secondo modelli che saranno diffusi ai vari ordini professionali con apposita circolare e modalità operative che saranno, comunque, esplicitate nel decreto di fissazione dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. (contenente anche la nomina dell'esperto).

Tribunale Ordinario di Cosenza

Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

ESPERTO STIMATORE

ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO

Il/la sottoscritto/a, arch./geom./ing. \_\_\_\_\_,  
rilevato che è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con decreto del giudice  
dell'esecuzione di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;

preso atto:

delle modalità di accettazione dell'incarico precisate nel decreto di nomina;

del contenuto del sopra citato decreto;

delle prescrizioni generali concernenti le modalità di deposito telematico degli atti richiamate nel  
decreto di nomina;

delle modalità di accettazione dell'incarico previste nelle linee guida del Presidente del Tribunale del  
5 maggio 2020

DICHIARA

- di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'incarico affidato;

- di accettare l'incarico affidato;

letto quindi l'art. 161 disp. att. c.p.c.:

GIURA

di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate con il presente decreto allegato a quello di  
fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;

e segnatamente:

DICHIARA

di aver preso atto del contenuto dell'incarico conferito e delle prescrizioni formulate dal giudice  
dell'esecuzione secondo le seguenti prescrizioni indicate nel decreto di fissazione udienza ex art. 569  
c.p.c. e nomina perito;

DICHIARA

di essere consapevole che:

- le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione che non  
sia disposta dal giudice, e che in nessun caso può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini  
su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; non costituendo le trattative tra le parti –  
salvo espresse autorizzazioni del G.E. limitate a casi eccezionali- legittimo motivo di sospensione  
delle operazioni peritali;

- le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il  
rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo  
esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU.

I ritardi ingiustificati saranno peraltro valutati in sede di liquidazione del compenso come previsto ai  
sensi dell'art. 52 DPR 115-2002, e richiamato dal Protocollo di Intesa del 16.12.2019 tra Tribunale di  
Cosenza, Procura e ordini avente ad oggetto le regole per l'iscrizione e la permanenza nell'albo dei  
CTU del Tribunale di Cosenza;

Solo per difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza  
dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al GE  
tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del  
termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico.

La mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese  
(l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento, oltre ad  
essere giusta causa di revoca

COMUNICA

di essere reperibile presso i seguenti recapiti: Città / Via / Numero Civico / CAP /  
Telefono  
Cellulare  
FAX  
Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC)

PROCEDE

infine alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale ed all'invio telematico alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni.

Luogo e Data

L'esperto stimatore Arch./geom./ing.

***specifiche indicazioni per i curatori fallimentari, commissari giudiziari, liquidatori giudiziari:***

fatti salvi i principi generali di cui supra e le modalità organizzative comuni a quelle per l'attività di custode/delegato, per le peculiarità della funzione e quanto non espressamente in questa sede regolato è fatta salva interlocuzione con i Giudici con gli strumenti dagli stessi messi a disposizione.

A puro titolo esemplificativo:

il curatore/commissario/liquidatore dovrà continuare a compiere tutte le attività gestorie del proprio ufficio che non comportino contatti con il pubblico (ad esempio, deposito di istanze, operatività sul conto della procedura ecc) e potrà comunque svolgere tutte le attività che possano essere svolte in condizioni di sicurezza adottate a livello governativo per fronteggiare il contagio da Covid-19;

Si raccomanda il deposito tempestivo delle relazioni ex art. 33 (co I o co. V) l.f. di cui si ribadisce nuovamente il contenuto.

oltre alle indicazioni su 1.stato della procedura; 2. attivo realizzato 3. prospettive di realizzazione attivo, 4.giudizi pendenti, 5. passivo accertato, 6. eventuale presenza di ulteriori domande di ammissione al passivo 7. giudizi pendenti. 8. riparti parziali effettuati. 9. operazioni compiute e rendiconto di gestione 10.conclusioni, dovrà essere data indicazione anche delle ragioni che impediscono la chiusura del fallimento e la previsione in ordine ai tempi di chiusura della procedura, e dovranno essere presenti anche, in testa alla relazione ed in risalto, espressa indicazione dell'attivo disponibile presente sul C/C-libretto all'attualità e dell'esistenza o meno del Comitato dei Creditori.

Si richiamano i curatori a compiere approfonditamente la relazione ex art. 33 co.I l.f. e a privilegiare le attività di chiusura dei fallimenti (sia quelli privi di attivo sia quelli con attivo in cui siano state esaurite le attività previste nel programma di liquidazione), nonché le attività di riparto, parziale o finale, specie in presenza di fallimenti risalenti; allo stesso modo i curatori sono sollecitati ad aggiornare lo stato del fascicolo, a seguito di ricognizione dello stesso, depositando gli

atti nevralgici della propria attività (ex pluribus, le richiamate relazioni semestrali ex art. 33 co. V l.f. e il programma di liquidazione ex art. 104 ter l.f., giusta causa di revoca del professionista in caso di omesso o tardivo deposito) ove non ancora curati e riscontrando eventuali richieste di chiarimenti/solleciti del G.D.;

In relazione alle udienze di verifica e di approvazione dei rendiconti di gestione si rimanda alla circolare dell'Ufficio di pari data "modalità di trattazione udienze periodo 15 novembre /31 gennaio 2020"

Si dispone la diffusione della presente circolare per affissione e mediante invio all'ordine degli avvocati, dei commercialisti e all'ANPEC, nonché all'ordine degli ingegneri, architetti e geometri.

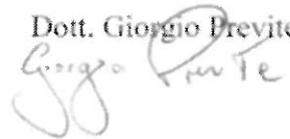
Cosenza, 19.11.2020

I G.D./G.E.

Dott.ssa Mariarosaria Savaglio



Dott. Giorgio Prevede



TRIBUNALE DI COSENZA  
Depositata in cancelleria  
ogg. 19 NOV 2020  
Il Cancelliere

