

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**I giudici dell'esecuzione,**

richiamata la precedente circolare del 9 marzo 2020;

dato atto dell'entrata in vigore del d.l. 17 marzo 2020, n. 18, contenente "Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19";

evidenziato che il predetto testo normativo, per il periodo compreso tra il 9 marzo e il 15 aprile 2020, prevede il rinvio d'ufficio delle udienze fissate (salve le eccezioni espressamente previste) e la sospensione dei termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti civili e penali e, in generale, dei termini procedurali (indipendentemente, quindi, dalla circostanza che in essi siano o meno calendarizzate udienze nel periodo di riferimento, per come espressamente chiarito nella relazione illustrative);

ritenuto di dover dare indicazioni operative ai delegati/custodi, nonché agli esperti stimatori, rientrando i procedimenti di esecuzione immobiliare nel campo di applicazione dell'art. 83 dl 18/2020;

rinvio a **separato provvedimento individuale** per le vendite in programma tra il 9 marzo e il 15 aprile 2020;

ritenuto, allo stato, di poter disporre solo per il nuovo periodo "cuscinetto" sopra indicato, dovendosi attendere, per il periodo successivo, le linee guida dei capi dell'ufficio a cui rinvia lo stesso d.l. 18/2020;

**DISPONGONO**

**Con riferimento all'attività dei delegati/custodi:**

- Devono intendersi sospesi tutti i termini stabiliti nelle ordinanze di delega ex art. 591 bis cpc: tali termini, salvo quanto specificamente disposto per le vendite in programma fino al 15 aprile 2020, riprenderanno a decorrere a partire dal 16 aprile 2020;
- Devono intendersi sospesi i termini per il pagamento del saldo del prezzo in caso di vendite già concluse con aggiudicazione provvisoria; tali termini riprenderanno a decorrere a partire dal 16 aprile 2020;
- Devono intendersi sospesi i termini assegnati a debitori o terzi occupanti per l'esecuzione spontanea di ordinanze di liberazione: deve osservarsi, altresì, che l'art. 103, u.c., dl 18/2020 ha disposto che "L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 30 giugno 2020";
- Devono essere differite, in generale, le attività di delegato e custode che comportino contatti con terzi (a titolo esemplificativo: accessi all'immobile pignorato, salvi casi di urgenza, visite di interessati all'acquisto ecc.), che riprenderanno, salva diversa disposizione, a partire dal 16 aprile 2020; il differimento non opera per le attività di natura sostanziale svolte dal custode (ad esempio, la riscossione di canoni di locazione) e per eventuali 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), nonché per le attività compatibili con l'attuazione da remoto o comunque tramite attività on-line (versamento su conti correnti, istanze al giudice dell'esecuzione, interlocuzione con le parti, controllo della documentazione, presentazione di bozze di provvedimenti ecc.);

- I delegati che, in esecuzione di ordinanza di delega, non abbiano ancora fissato tentativi di vendita, li programmeranno per data successiva al 1° luglio 2020. Eventuali comunicazioni da farsi al debitore non costituito e che non disponga di indirizzo PEC potranno, nell'immediato, farsi informalmente ai recapiti a disposizione del delegato, salva formalizzazione in data successiva al 15 aprile 2020. Dell'adempimento il delegato relazionerà al giudice e darà atto nella formale comunicazione poi inviata al debitore;
- Le vendite calendarizzate fino al 15 aprile 2020 saranno revocate con specifico provvedimento del GE, che darà al delegato tutte le istruzioni sul modo di procedere per la pubblicizzazione del provvedimento e per la restituzione delle cauzioni: ove il delegato non ricevesse il relativo provvedimento lo segnalerà tempestivamente al giudice. I delegati segnaleranno, altresì, l'avvenuta calendarizzazione di vendite in data successiva al 15 aprile 2020, ma con termini per la presentazione delle offerte destinati a scadere nel periodo di sospensione di cui al d.l. 18/2020, al fine di consentire al giudice i provvedimenti di competenza;
- I termini processuali collegati all'udienze già fissate dai G.E., ove previsti, devono intendersi differiti di un numero di giorni pari ai giorni intercorrenti tra la nuova data di udienza e quella originariamente prevista. In particolare, ove il decorso del termine abbia inizio durante il periodo di sospensione, l'inizio stesso deve intendersi differito alla fine di detto periodo. Quando il termine è computato a ritroso e ricade in tutto o in parte nel periodo di sospensione, l'attività da cui decorre il termine sarà differita in modo da consentirne il rispetto.
- Allo stato, salve diverse indicazioni che saranno date all'esito delle linee guida diramate dall'ufficio, possono mantenersi le vendite rispetto alle quali la scadenza dei termini per la presentazione delle offerte è destinata a spirare successivamente al periodo di sospensione previsto dalla legge (9 marzo/15 aprile 2020) e rispetto ad esse il delegato potrà porre in essere gli adempimenti di sua spettanza;
- In relazione, comunque, alle procedure per le quali la vendita è prevista tra il 16 aprile 2020 e il 30 giugno 2020 sarà cura di questo Ufficio fornire per tempo istruzioni adeguate ai delegati, in concomitanza ad eventuali provvedimenti organizzativi che saranno adottati dal capo dell'ufficio.

#### **Con riferimento all'attività degli esperti stimatori**

- Fino al 15 aprile 2020 l'esperto stimatore potrà svolgere tutta l'attività di controllo della documentazione agli atti del Fascicolo Telematico, nonché richiedere, ottenere e valutare, tutta la documentazione presente presso i Pubblici Uffici, che sia richiedibile, visionabile ed ottenibile con modalità telematica, mentre sarà sollevato dallo svolgere qualunque attività di accesso presso i Pubblici Uffici ed allo stesso modo presso il cespite staggito, salvo ove al presenza dello stesso sia necessaria ed indifferibile, unitamente a quella del custode, per urgenze improcrastinabili;
- I termini di deposito ed invio della perizia devono essere calcolati a ritroso in base alla data dell'udienza come eventualmente ricalendarizzata dal Giudice; ove tale termine non sia congruo - in relazione all'impossibilità di accesso presso i luoghi indicati nel periodo precedente o in quello che dovesse essere indicato con nuova

circolare- l'esperto depositerà istanza di proroga, esplicitando le circostanze di tempo e di fatto che non hanno reso possibile il deposito della perizia nei termini indicati dall'art. 173bis disp. att. c.p.c.

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, 18 marzo 2020

I giudici dell'esecuzione

TRIBUNALE DI COSENZA  
~~depositato~~ *depositato il 19-03-2020*  
Cosenza, 19 MAR, 2020

