



Decr. n. 45 / 2020

TRIBUNALE DI MATERA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

IL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE

Visto il Decreto Legge n. 9 del 2020, nonché da ultimo il Decreto Legge n. 11 dell'8.03.2020;

Sentiti i giudici dell'Ufficio esecuzioni immobiliari ex art. 47 *quater* O.G.;

Rilevato che il Decreto dell'8.03.2020 n. 11 dell'8.03.2020, all'art. 1 c. 1 prevede che: *“a decorrere dal giorno successivo alla data di entrata in vigore del presente decreto e sino al 22 marzo 2020 le udienze dei procedimenti civili e penali pendenti presso tutti gli uffici giudiziari, con le eccezioni indicate all'articolo 2, comma 2, lettera g), sono rinviate d'ufficio a data successiva al 22 marzo 2020”*, mentre al comma 2 prevede che: *“a decorrere dal giorno successivo alla data di entrata in vigore del presente decreto e sino al 22 marzo 2020 sono sospesi i termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti indicati al comma 1, ferme le eccezioni richiamate”*;

Considerato che il medesimo Decreto all'art. 2, comma 1 così recita: *“ferma l'applicazione delle previsioni di cui al decreto-legge 2 marzo 2020 n. 9, per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19 e contenerne gli effetti negativi sullo svolgimento dell'attività giudiziaria, a decorrere dal 23 marzo e fino al 31 maggio 2020 i capi degli uffici giudiziari, sentiti l'autorità sanitaria regionale, per il tramite del Presidente della Giunta della Regione, e il Consiglio dell'ordine degli avvocati, adottano le misure organizzative, anche relative alla trattazione degli affari giudiziari, necessarie per consentire il rispetto delle indicazioni igienico-sanitarie fornite dal Ministero della salute...”*, mentre il comma 2 elenca le diverse misure da adottarsi a cura dei capi degli uffici per assicurare le finalità di cui al comma 1, tra cui è prevista una serie di modalità di gestione delle udienze che evitino o comunque limitino al minimo la compresenza delle parti nelle aule di Tribunale, tra cui (lettera g) il rinvio delle udienze a data successiva al 31 maggio 2020 nei procedimenti civili e penali;

Ritenuto che la stessa *ratio* non può non accompagnare, per il Giudice dell'Esecuzione, anche l'attività svolta materialmente fuori udienza (ed all'esterno del Palazzo di Giustizia) ma che è parte

 1

integrante della procedura esecutiva e riguarda quindi anche i luoghi ed i soggetti che compongono l'Ufficio del Giudice dell'Esecuzione;

Ritenuto pertanto di dover dettare delle regole e delle linee guida per assicurare il rispetto delle misure precauzionali igienico-sanitarie imposte dalle autorità competenti al fine di evitare la diffusione del contagio da COVID-19;

Ritenuto che le esigenze di salvaguardia della salute pubblica e della incolumità delle persone, incluse le parti, il personale e gli ausiliari dell'Ufficio, devono comunque avere la precedenza su ogni altra esigenza processuale;

Ritenuto che le linee di intervento concordate debbano attenere sia alle procedure esecutive pendenti per le quali risultino già emessi ordinanze di delega delle operazioni di vendita, avvisi di vendita e/o fissati esperimenti d'asta, sia a quelle agli esordi e per cui, comunque, ancora non sia stata disposta l'ordinanza di vendita:

DISPONE

1. UDIENZE *ex art. 569 c.p.c.*

Tali udienze non contemplano attività connotate dai caratteri di urgenza. Quindi i GE procederanno a rinviare le udienze in questione a data successiva al 31.05.2020 con singoli decreti di differimento, con conseguente differimento anche dei termini processuali collegati all'udienza.

I custodi segnaleranno per via telematica al GE eventuali problematiche connesse al loro incarico.

I debitori esecutati che intendono presentare istanza di conversione procederanno al deposito telematico dell'istanza con allegata la prova del versamento previsto per poter accedere al beneficio.

Il giudice valuterà la ammissibilità della istanza con apposito atto e fisserà udienza dopo il 31 maggio 2020, avendo cura di precisare che la valutazione dell'ammissibilità dell'istanza resterà ancorata alla data del provvedimento del GE, nonostante il lasso temporale intercorrente tra valutazione di ammissibilità e data di udienza.

2. ATTIVITA' DELL'ESPERTO STIMATORE

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:

- sino alla data del 31 maggio 2020 sarà sollevato dallo svolgere qualunque attività di accesso presso i Pubblici Uffici ed allo stesso modo presso il cespite staggito, salvo ove la necessità di accesso all'immobile si imponga per urgenze indifferibili, come esplicitato nel paragrafo seguente, da rappresentare tempestivamente al GE;

- i termini di deposito ed invio della perizia saranno calcolati a ritroso in base alla data dell'udienza come ricalendarizzata dal Giudice dell'esecuzione. Ove tale termine non sia congruo - in relazione all'impossibilità di accesso presso i luoghi indicati nel periodo precedente -



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. 173 *bis* disp. att. c.p.c.

3. ATTIVITA' DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Anche per l'attività del custode giudiziario vanno applicate le stesse cautele previste per l'esperto stimatore.

In particolare, il custode continuerà a svolgere tutta quell'attività compatibile 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 *et similia...*), invece:

- gli accessi presso il bene pignorato sono sospesi sino alla data del **31.05.2020**, ad eccezione delle 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, ecc...); b) verosimile attività di danneggiamento alla consistenza materiale del cespite ad opera degli occupanti.

In questi casi il custode ne notizierà prontamente il Giudice dell'Esecuzione, al fine di determinare le modalità attuative dell'accesso.

- il custode sottoporrà al Giudice dell'Esecuzione modalità *on-line* di gestione del cespite (per acquisizione documentazione, per accrediti dei frutti del cespite) al fine di valorizzare il bene oggetto di pignoramento.

4. ATTIVITA' DI LIBERAZIONE

La situazione contingente implica una regolamentazione attenta dell'attività di liberazione che pur non dimenticando l'interesse del creditore e dell'aggiudicatario, tenga conto dell'esigenza sanitaria in corso, a tutela dei soggetti che occupano il cespite, ma anche di coloro che saranno deputati alla liberazione, pertanto:

- sono sospese **tutte le attività di liberazione** – anche in corso e anche ove l'aggiudicazione sia avvenuta - sino alla data del 22 marzo 2020, tranne ove si riscontrino le situazioni già enucleate nel paragrafo 2, ossia: 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, ecc...); b) verosimile attività di danneggiamento alla consistenza materiale del cespite ad opera degli occupanti. Tali situazioni dovranno in ogni caso essere preventivamente segnalate al GE;

- sono sospese **sino al 31 maggio 2020** le attività di liberazione **in cui non sia già avvenuta l'aggiudicazione del bene**, salvo per quelle attività prodromiche che possono compiersi anche senza accesso al cespite, ossia notifica, ove eseguita via pec dell'ordine di liberazione, pre-allerta (telefonica o *on-line*) delle Autorità di Pubblica Sicurezza eventualmente necessarie per l'assistenza al custode;

- **per le procedure in cui sia avvenuta l'aggiudicazione – sempre in relazione al periodo successivo al 22 marzo 2022 – ma la liberazione non si sia stata portata a termine** oppure non sia stata ancora disposta, il custode

invierà al Giudice dell'Esecuzione una bozza dell'ordine di liberazione corredata da sintetica relazione circa lo stato di occupazione del bene (come risultante dagli atti) sia dal punto di vista soggettivo che oggettivo, indicando anche se sia o meno stato versato il saldo prezzo, nonché altra utile precisazione in relazione alle modalità attuative dell'ordine di liberazione che possono influire sulle superiori esigenze di prevenzione della salute pubblica e contenimento del contagio. Tanto al fine della valutazione da parte del GE di ogni consequenziale provvedimento.

5. LE VENDITE E L'ATTIVITA' DEL PROFESSIONISTA DELEGATO.

5.1 VENDITE FISSATE NEL PERIODO DI SOSPENSIONE FERIALE ex D.L. 9/2020 (fino al 22 MARZO 2020).

È utile richiamare l'art. 1 in base al quale, “(...) *dal giorno successivo all'entrata in vigore e sino al 22 marzo 2020 le udienze dei procedimenti civili e penali pendenti presso tutti gli uffici giudiziari, con le eccezioni indicate all'articolo 2, comma 2, lettera g), sono rinviate d'ufficio a data successiva al 22 marzo 2020.* 2. *A decorrere dal giorno successivo alla data di entrata in vigore del presente decreto e sino al 22 marzo 2020 sono sospesi i termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti indicati al comma 1, ferme le eccezioni richiamate. Ove il decorso abbia inizio durante il periodo di sospensione, l'inizio stesso è differito alla fine di detto periodo*”.

Ne consegue, che nel periodo di sospensione *ex lege* delle udienze civili TUTTE le vendite già fissate, **a prescindere dalla tipologia di vendita**¹, sono sospese.

Tutti gli esperimenti di vendita fissati nel *periodo cuscinetto* sopra indicato (ossia dal 9 marzo 2020 al 22 marzo 2020 compreso) vanno intesi come revocati.

Ne consegue, pertanto, la restituzione delle cauzioni già depositate.

Alla luce delle premesse fin qui tracciate, ad integrazione e/o modifica delle ordinanze di delega emesse, sono diramate le seguenti indicazioni:

1) revoca di tutti gli esperimenti d'asta fissati sino al 22 marzo 2020 mandando a professionista delegato e custode, per quanto di rispettiva competenza, ai fini della sollecita pubblicazione del presente provvedimento sui siti di pubblicità indicati nell'ordinanza, sul sito del gestore e sul PVP, specificando nella motivazione “*vendita revocata dal GE*”;

2) comunicazione ai professionisti delegati e ai gestori incaricati delle vendite di non accettare più il deposito delle offerte in relazione alle vendite di cui agli esperimenti fissati nel periodo di cui al precedente punto e non consentire di effettuare offerte telematiche tramite il proprio sito;

3) il giorno fissato per gli esperimenti come sopra differiti, i delegati sono autorizzati a verbalizzare sinteticamente l'operazione di apertura delle

¹ Per le vendite che vengono celebrate in modalità telematica “pura” o in modalità “asincrona” anche mobiliare, tale soluzione si spiega, oltre che per esigenze di uniformità, alla luce dell'alterazione dell'assetto concorrenziale del mercato - specie se inteso (in linea con le esigenze sottese alla scelta del modello telematico) su scala nazionale - dovuta all'aggravarsi dell'emergenza sanitaria in atto.

buste contenenti le offerte al solo fine di dare esecuzione al presente provvedimento di revoca con l'eventuale restituzione delle cauzioni agli offerenti, sia telematici che analogici, con modalità tali, per questi ultimi, da assicurare il rigoroso rispetto delle regole precauzionali igienico-sanitarie imposte a tutela della salute pubblica; a tal fine, in caso di cospicuo numero di offerte che non consenta di garantire in sala aste (presso il Tribunale o presso lo studio del professionista) la distanza di due metri tra gli offerenti presenti, il delegato è autorizzato all'apertura delle offerte senza la presenza degli offerenti e a dare a questi ultimi, con la collaborazione del gestore della vendita, le opportune disposizioni per la restituzione scaglionata delle cauzioni;

4) in relazione alle procedure nelle quali risultino depositati avvisi di vendita non ancora pubblicati su PVP, giornale e siti, come prescritto nell'ordinanza di delega emessa, l'avviso deve intendersi revocato e la pubblicazione è sospesa sino a nuovo ordine.

È utile raccomandare l'inserimento della circolare, a cura della cancelleria in tutti i fascicoli delle esecuzioni già delegate ai professionisti, anche mediante deposito massivo.

Nel periodo cuscinetto sopra indicato, cioè fino al 22 marzo 2020 (compreso), a mente dell'art. 1, cit., *sono sospesi i termini per il compimento di qualsiasi atto.*

Di conseguenza, deve considerarsi **sospeso**, per tutto il suddetto periodo, **il termine per il versamento del saldo prezzo**, quale che sia la modalità secondo cui lo stesso debba avvenire: pertanto, se il termine viene a scadenza nel periodo cuscinetto il suo decorso riprenderà dal 23 marzo 2020.

Per lo stesso periodo, sono sospese le attività del custode funzionali alla liquidazione del bene, e cioè le visite all'immobile da parte di eventuali interessati.

5.2. VENDITE GIA' FISSATE sino al 31 MAGGIO 2020.

Nel periodo successivo al 22 marzo 2020, appare opportuno, anche allo scopo di impedire intenti speculativi che in questo momento potrebbero essere favoriti, il differimento delle vendite, in quanto le attività che normalmente le precedono (contatti con il professionista, visite da parte dei potenziali offerenti, etc.) di fatto frustrerebbero le finalità preventive e di tutela della salute pubblica.

Le indicazioni operative sono perciò le seguenti:

1) per le vendite fissate successivamente al 22 marzo 2020 e sino al 31 maggio 2020, è disposta la revoca di tutti gli esperimenti d'asta già fissati mandando al professionista delegato e al custode, per quanto di rispettiva competenza, ai fini della sollecita pubblicazione del presente provvedimento sui siti di pubblicità indicati nell'ordinanza, sul sito del gestore e sul PVP, specificando nella motivazione "*vendita revocata dal GE*";

2) comunicazione alle Cancellerie o ai gestori incaricati delle vendite di non accettare più il deposito delle offerte in relazione alle vendite di cui agli esperimenti fissati nel periodo di cui al precedente punto e non consentire di effettuare offerte telematiche tramite il proprio sito;



3) il giorno fissato per gli esperimenti come sopra revocati, i delegati sono autorizzati a verbalizzare sinteticamente l'operazione di apertura delle buste contenenti le offerte al solo fine di dare esecuzione al presente provvedimento con la restituzione delle cauzioni agli offerenti, sia telematici che analogici, con modalità tali, per questi ultimi, da assicurare il rigoroso rispetto delle regole precauzionali igienico-sanitarie imposte a tutela della salute pubblica; a tal fine, in caso di cospicuo numero di offerte che non consenta di garantire in sala aste in sala aste (presso il Tribunale o presso lo studio del professionista) la distanza di due metri tra gli offerenti presenti, il delegato è autorizzato all'apertura delle offerte senza la presenza degli offerenti e a dare a questi ultimi, con la collaborazione del gestore della vendita, le opportune disposizioni per la restituzione scaglionata delle cauzioni;

4) in relazione alle procedure nelle quali risultino depositati avvisi di vendita non ancora pubblicati su PVP, giornale e siti, come prescritto nell'ordinanza di delega emessa, l'avviso deve intendersi revocato e la pubblicazione è sospesa sino a nuovo ordine.

5) Calendarizzazione delle vendite revocate comprese tra il 9 marzo 2020 e il 26 aprile 2020 a far data dal 15 settembre 2020 e delle vendite revocate comprese tra il 27 aprile 2020 e il 31 maggio 2020 a far data dal 15 ottobre 2020;

Si dispone l'inserimento della presente circolare, a cura della cancelleria, in tutti i fascicoli delle esecuzioni già delegati ai professionisti.

6. EMISSIONE DEI DECRETI DI TRASFERIMENTO ex art. 586 cpc

Ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento il deposito della bozza da parte del professionista delegato e l'allegazione dei documenti, avverrà esclusivamente in modalità telematica.

A tal fine la presente circolare è comunicata a cura della Cancelleria ai professionisti delegati ed agli Ordini professionali.

Gli adempimenti successivi tra cui registrazione e 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.

Si invitano tutti i destinatari della presente di adoperarsi per l'immediata e urgente esecuzione degli incumbenti loro assegnati.

Manda alla Cancelleria per le diffusione del presente provvedimento a tutte le parti dei procedimenti esecutivi ed agli ausiliari del Giudice.

Si comunichi a tutti i magistrati e al personale dell'Ufficio, al Procuratore della Repubblica, al Presidente del C.O.A., al Presidente del Consiglio notarile, al Presidente dell'ordine dei commercialisti, ed al Presidente della Corte d'Appello.

Matera, 10 marzo 2020.

IL PRESIDENTE del TRIBUNALE

(Giorgio Pica)

