



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
Prima Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice coordinatore

Visto il Decreto Legge n. 18 del 17.03.2020 recante misure straordinarie ed urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19 e contenere gli effetti negativi sullo svolgimento dell'attività giudiziaria;

rilevato che:

l'art. 83 comma 1 del predetto decreto prevede che: *“Dal 9 marzo 2020 al 15 aprile 2020 le udienze dei procedimenti civili e penali pendenti presso tutti gli uffici giudiziari sono rinviate d'ufficio a data successiva al 15 aprile 2020”*;

che il comma 2 prevede che: *“Dal 9 marzo 2020 al 15 aprile 2020 è sospeso il decorso dei termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti civili e penali. Si intendono pertanto sospesi, per la stessa durata, i termini stabiliti per la fase delle indagini preliminari, per l'adozione di provvedimenti giudiziari e per il deposito della loro motivazione, per la proposizione degli atti introduttivi del giudizio e dei procedimenti esecutivi, per le impugnazioni e, in genere, tutti i termini procedurali. Ove il decorso del termine abbia inizio durante il periodo di sospensione, l'inizio stesso è differito alla fine di detto periodo. Quando il termine è computato a ritroso e ricade in tutto o in parte nel periodo di sospensione, è differita l'udienza o l'attività da cui decorre il termine in modo da consentirne il rispetto.....”*;

che il comma 3 individua i casi in cui non operano le disposizioni di cui ai commi 1 e 2;

che il medesimo art. 83 al comma 6 così recita: *“Per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19 e contenerne gli effetti negativi sullo svolgimento dell'attività giudiziaria, per il periodo compreso tra il 16 aprile e il 30 giugno 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, anche d'intesa con le Regioni, dal Dipartimento della funzione pubblica della Presidenza del Consiglio dei ministri, dal Ministero della giustizia e delle prescrizioni adottate in materia con decreti del Presidente del Consiglio dei ministri, al fine di evitare assembramenti all'interno dell'ufficio giudiziario e contatti ravvicinati tra le persone...”*, mentre il comma 7 elenca le diverse misure da adottarsi

a cura dei capi degli uffici per assicurare le finalità di cui al comma 6, 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 30 giugno 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 fa corpo unico con lo svolgimento della procedura esecutiva e riguarda i luoghi ed i soggetti che compongono l'Ufficio del Giudice dell'Esecuzione;

ritenuta pertanto la necessità di individuare delle regole e delle linee guida onde poter assicurare il rispetto delle misure precauzionali igienico-sanitarie imposte dalle autorità competenti al fine di evitare la diffusione del contagio da COVID-19;

ritenuto altresì, e con specifico riferimento alle vendite, che la situazione contingente di allarme e preoccupazione per il futuro anche del Paese sia idonea a incidere sulla possibilità di raggiungere il giusto prezzo ex art. 586 c.p.c., falsando il mercato per l'incertezza, l'ovvia accentuata difficoltà di accedere al credito, finendo per poter favorire in tendenza implicitamente le concentrazioni economiche speculative e che ragionevolmente per iniziare il riequilibrio vi è necessità di un periodo maggiore di quello di sospensione di cui al decreto n. 18/2020;

DISPONE QUANTO SEGUE

1. ATTIVITA' DELL'ESPERTO STIMATORE

Il chiaro dettato normativo implica che l'esperto stimatore potrà serenamente 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 30 giugno 2020 sarà sollevato dallo svolgere qualunque attività di accesso presso i Pubblici Uffici ed allo stesso modo presso il cespite staggito, salvo ove la presenza dello stesso sia necessaria ed indifferibile, unitamente a quella del custode, come esplicitato nel paragrafo seguente.

I termini di deposito ed invio della perizia saranno calcolati a ritroso in base alla data dell'udienza come eventualmente 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. 173bis disp. att. c.p.c.

2. ATTIVITA' DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Anche per l'attività del custode giudiziario e forse a maggior ragione, in relazione alla stessa, 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 (istanze al giudice dell'esecuzione, interlocuzione con le parti, controllo della documentazione, presentazione di bozze di provvedimenti et similia...), invece:

- **le visite**, al fine di accompagnare potenziali offerenti presso i cespiti pignorati, sono sospese sino al **30.06.2020**;

- **gli accessi** presso il cespite pignorato sono sospesi sino alla data del **30.06.2020**, 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); 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.

3. 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 - **sino alla data del 15 aprile 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); b) verosimile attività di danneggiamento alla consistenza materiale del cespite ad opera degli occupanti.

- sono sospese **sino al 30 giugno 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 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 15 aprile 2020** – ma la liberazione non si sia stata (per qualsiasi motivo) portata a termine; oppure (per qualche motivo) non ancora disposta, il custode invierà al giudice dell'Esecuzione: (eventualmente) istanza di emissione dell'Ordine di Liberazione (ove non ancora emesso), corredata di 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 alla delicatezza (sia dal punto di vista pratico che sanitario) dell'attività liberatoria. All'esito di ciò il Giudice provvederà sulla liberazione, eventualmente prevedendo cautele o tempistiche particolari.

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

4.1 VENDITE FISSATE NEL PERIODO DI SOSPENSIONE EX LEGE (FINO AL 15 APRILE 2020)

In forza della previsione di cui all'art. 83 comma 1 prima citata nel periodo di sospensione *ex lege* delle udienze civili TUTTE le vendite già fissate sono sospese.

Tutti gli esperimenti di vendita fissati nel *periodo cuscinetto* sopra indicato vanno intesi come differiti.

Ne consegue, pertanto, su richiesta dell'offerente la restituzione delle cauzioni già depositate. In difetto l'offerta resterà ferma fino alla nuova asta in ragione della cauzione già versata.

Pertanto si dispone:

1) il differimento di tutti gli esperimenti d'asta fissati sino al 15 aprile 2020 mandando a professionista delegato e custode (con riguardo alle vendite davanti al G.E.), 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 sospesa dal GE." Le cauzioni già versate verranno tenute ferme per la nuova asta salvo richiesta di restituzione;

2) il divieto per il delegato e per la cancelleria di non accettare più il deposito delle offerte cartacee in relazione alle vendite di cui agli esperimenti fissati nel periodo di cui al precedente punto;

3) il giorno fissato per gli esperimenti come sopra differiti, 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 di differimento 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 la distanza di due metri tra gli offerenti presenti, il delegato è autorizzato all'apertura delle offerte non alla 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 on line e siti, come prescritto nell'ordinanza di delega emessa, l'avviso deve intendersi revocato e la pubblicazione è sospesa sino a nuovo ordine.

Nel periodo cuscinetto sopra indicato, cioè fino al 15 aprile 2020 (compreso), a mente dell'art. 83 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 16 aprile 2020.

Laddove l'aggiudicatario proceda al versamento del saldo prezzo nell'arco del menzionato intervallo temporale resta salvo l'acquisto compiuto.

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.

4.2. VENDITE GIA' FISSATE SINO AL 30 GIUGNO 2020

Come emerge dal testo normativo, successivamente al periodo di sospensione, le misure organizzative idonee, secondo la realtà locale, a soddisfare le esigenze superiori di salvaguardia della salute pubblica sono sostanzialmente affidate ai capi degli uffici di concerto con le altre autorità a ciò preposte.

Anche l'organizzazione degli uffici delle esecuzioni immobiliari, intorno ai quali ruotano una pluralità di soggetti che sono chiamati a svolgere plurime attività non solo in Tribunale

e nelle aule d'udienza ma anche direttamente sul territorio, impone un ripensamento organizzativo ispirato da un lato a soddisfare appieno l'esigenza superiore di salvaguardia della salute pubblica e, dall'altro, a non frustrare del tutto il sistema delle esecuzioni immobiliari che è scandito da precise tempistiche funzionali anche a garantire la trasparenza del mercato delle vendite coattive, e ciò anche allo scopo di impedire intenti speculativi che in questo momento potrebbero essere favoriti.

Quanto detto impedisce di fatto la tenuta delle vendite analogiche e miste in quanto le attività che normalmente le precedono (contatti con il professionista, visite da parte dei potenziali offerenti, ecc.) di fatto frustrerebbero le finalità preventive e di tutela della salute pubblica.

Pertanto si dispone:

1) per tutte le vendite telematiche, miste o analogiche, fissate successivamente al 15 aprile 2020, va disposto il differimento di tutti gli esperimenti d'asta fissati a data successiva al 30 giugno 2020 – potenzialmente secondo la calendarizzazione di cui al punto 5 - 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 sospesa dal GE." Le cauzioni già versate verranno tenute ferme per la nuova asta salvo richiesta di restituzione;

2) il divieto per il delegato e la cancelleria di non accettare più il deposito delle offerte cartacee in relazione alle vendite di cui agli esperimenti fissati nel periodo di cui al precedente punto;

3) il giorno fissato per gli esperimenti come sopra differiti, 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 di differimento 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 la distanza di due metri tra gli offerenti presenti, il delegato è autorizzato all'apertura delle offerte non alla 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 on line 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 sospese/differite comprese tra il 9 marzo 2020 e il 26 aprile 2020 a far data dal 15 luglio 2020 e delle vendite sospese/differite comprese tra il 27 aprile 2020 e il 30 giugno 2020 a far data dal 30 settembre 2020, previo nuovo avviso di vendita ed espletamento della pubblicità nei medesimi termini di cui alla vendita sospesa/differita.

5. EMISSIONE DEI DECRETI DI TRASFERIMENTO EX ART.586 CPC

Si potrà continuare ad emettere i decreti di trasferimento, purché il deposito della bozza da parte del professionista delegato/custode giudiziario e la allegazione dei documenti, avvenga esclusivamente in modalità telematica.

La redazione dell'atto avverrà anche essa in modalità esclusivamente telematica. 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.

6. PROGETTI DI DISTRIBUZIONE - APPROVAZIONE IN ASSENZA DELLE PARTI

Premesso che il difficile momento di emergenza sanitaria ed economica rende necessaria la tempestività delle operazioni di riparto nelle procedure esecutive e in tale ottica occorre sollecitare i professionisti al deposito dei relativi progetti, il G.E., in considerazione del combinato disposto di cui agli articoli 596 e 597 c.p.c., dopo il periodo di sospensione (ossia dopo il 15 aprile 2020), potrà (ex art. 83 c. 7 lettera h) del d.l. n. 18 del 2020) procedere alla approvazione dei progetti di distribuzione nelle procedure non delegate, previo decreto con il quale invita le parti a depositare le eventuali contestazioni nel fascicolo telematico entro cinque giorni anteriori all'udienza già fissata; nel giorno e nelle ore in cui si sarebbe dovuta svolgere l'udienza, il g.e. con decreto (*telematico e comunicato ai difensori*) darà atto di aver ricevuto le eventuali osservazioni e adotterà i provvedimenti conseguenti sul progetto di distribuzione.

Analogamente nelle procedure delegate ove la fissazione dell'udienza è prevista solo in caso di contestazioni, il G.E. con decreto inviterà le parti a formulare entro un certo termine

eventuali osservazioni sulle contestazioni omettendo la fissazione dell'udienza e successivamente adotterà i provvedimenti conseguenti sul progetto di distribuzione.

Si dispone che la Cancelleria dia comunicazione del presente provvedimento al Presidente del Tribunale, agli Ordini degli Avvocati e dei Dottori Commercialisti di Reggio Calabria, nonché a Edicom s.r.l. e Asta Legale.net s.p.a. e provveda ad inserirlo altresì sul sito web del Tribunale di Reggio Calabria.

Reggio Calabria, 19 marzo 2020

Il Giudice coordinatore
dr.ssa Tiziana Drago