



TRIBUNALE CIVILE DI AGRIGENTO

LINEE GUIDA PER L' AREA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Presidente della sezione civile,

visti i decreti legge n. 9, 11, 18 e 23 del 2020;

preso atto di quanto specificatamente rappresentato dai giudici dell' area esecuzioni immobiliari, dott.sse B. Ragusa, R. Musumeci e F. Bonsangue ex art. 47 quater O.G., e delle specifiche indicazioni operative fornite dagli stessi Giudici per un più efficace e congruo espletamento delle procedure, alla luce della situazione di fatto e di diritto quale delineatasi, in ordine al rischio di diffusione del contagio da COVID-19;

rilevato che ai sensi dell'art. 36 del d.l. n. 23 dell'8 aprile 2020, comma 1 "il termine del 15 aprile 2020 previsto dall'articolo 83, commi 1 e 2, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 è prorogato all'11 maggio 2020. Conseguentemente il termine iniziale del periodo previsto dal comma 6 del predetto articolo è fissato al 12 maggio 2020. Le disposizioni del presente articolo si applicano, in quanto compatibili, ai procedimenti di cui ai commi 20 e 21 dell'articolo 83 del decreto-legge n. 18 del 2020"

richiamato l'art. 83, comma 6 del d.l. n. 18/2020 e ritenuto che la ratio della normativa emergenziale richieda di disciplinare – nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari – anche l'attività svolta materialmente fuori udienza, in ragione del coinvolgimento di molteplici soggetti, quali ausiliari del G.E. (esperti estimatori, delegati, custodi), procuratori delle parti e non da ultimo cittadini a diverso titolo interessati (debitori, terzi occupanti gli immobili, offerenti, aggiudicatari ecc.);

convenuto, pertanto, di dover delineare delle linee guida finalizzate ad assicurare il rispetto delle misure precauzionali igienico-sanitarie imposte dalle autorità competenti, ed evitare, quindi, il rischio di diffusione del contagio da COVID-19;

ritenuto, infine, che le presenti linee guida debbano disciplinare sia le procedure esecutive pendenti per le quali risultino già emessi ordinanze di delega delle operazioni di vendita, avvisi di vendita c/o fissati esperimenti d'asta, sia le procedure in fase iniziale, per le quali non sia stata delegata la vendita;

tenuto conto anche degli orientamenti adottati da altri Uffici Giudiziari nel settore delle esecuzioni immobiliari,
tanto premesso,

SI RAPPRESENTA

1.2. CONVERSIONE DEL PIGNORAMENTO

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

Il singoli giudici valuteranno la ammissibilità della istanza con apposito atto e fisserà udienza dopo il 30 giugno, avendo cura di precisare che la valutazione della ammissibilità della istanza resterà ferma alla data del provvedimento del GE nonostante il lasso temporale intercorrente tra valutazione di ammissibilità e la data di udienza.

2. ATTIVITA' DELL'ESPERTO STIMATORE

Il 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 dell' 11 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 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. 173 bis disp. att. c.p.c.

3. 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 (versamento su conti correnti, 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 all'11 maggio 2020;

- gli accessi presso il cespite pignorato sono sospesi sino alla data dell'11 maggio 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 notificherà 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 – sino alla data del 30 giugno 2020, anche in considerazione di quanto disposto dall'art. 103, 6° co., d.l. n. 18/2020 (“*l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 30 giugno 2020*”), tranne ove si riscontrino le situazioni già enunciate 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 custode²;

- con riferimento al periodo successivo all'11 maggio 2020 per le procedure in cui sia avvenuta l'aggiudicazione e versato il saldo prezzo 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, 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.

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

5.1 VENDITE FISSATE NEL PERIODO DI SOSPENSIONE *ex lege* (FINO ALL'11 MAGGIO 2020)

Si richiama il comma 1 dell'art. 36 del d.l. n. 23/2020 come sopra riportato.

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

Tali effetti conseguono *ex se* dalla emanazione del presente provvedimento, senza necessità di ulteriori autorizzazioni.

Sulla scorta della suddetta premessa, TUTTE le ordinanze di delega devono intendersi integrate/modificate nei termini che seguono:

e. differimento di tutti gli esperimenti d'asta fissati sino all'11 maggio 2020 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

² Resta ferma l'applicabilità dei presupposti per la liberazione, in base alla normativa applicabile *ratione temporis*.

nell'ordinanza, sul sito del gestore e sul PVP, specificando nella motivazione “*vendita differita dal GE. Le cauzioni già versate verranno tenute ferme per la nuova asta salvo richiesta di restituzione*” ;

f. comunicazione alle Cancellerie o ai gestori incaricati delle vendite 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 e non consentire di effettuare offerte telematiche tramite il proprio sito;

g. 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 o presso lo studio del professionista a ciò autorizzato, 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;

h. 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.

5.2. SOSPENSIONE DEI TERMINI – saldo prezzo

Nel periodo cuscinetto sopra indicato, cioè fino all'11 maggio 2020 (compreso), a mente dell'art. 83, comma 2 del d.l. 18/2020 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 dall'11 maggio 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.

6. ISTANZE DI LIQUIDAZIONI AUSILIARI E ISTANZE DI MANDATI DI PAGAMENTO

Nel periodo di sospensione e fino al 30 giugno, saranno evase le istanze di liquidazione depositate dagli ausiliari (periti, delegati, custodi); si raccomanda l'invio telematico, unitamente alla documentazione comprovante le spese sostenute.

Le istanze di emissione degli ordini di mandato di pagamento dovranno essere depositate con modalità telematica.

7. RUOLI DI UDIENZA POST 11 MAGGIO 2020

Per periodo successivo all'11 maggio 2020, si procederà secondo le linee organizzative che verranno tracciate dal Capo dell'Ufficio e le disposizioni della normativa emergenziale; in ogni caso gli eventuali rinvii delle udienze saranno comunicati almeno un giorno prima della data di udienza.

8. COLLEGAMENTI TELEMATICI

E' sospeso il colloquio con gli ausiliari del GE fino a diversa disposizione.

Si invitano gli ausiliari già nominati al massimo utilizzo del PCT, con richiamo alla valutazione ponderata della segnalazione delle urgenze.

Si manda alla Cancelleria per la diffusione massima del presente provvedimento, anche mediante deposito nei fascicoli , e trasmissione al Consiglio dell'Ordine in sede.

Agrigento, 10 aprile 2020

Il Presidente della Sezione Civile

Mario *Mario Salvatore*