



**TRIBUNALE CIVILE DI AGRIGENTO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Il Presidente della sezione civile,

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

sentiti i giudici dell'Area Esecuzioni, dott.ssa Federica Bonsangue, dott.ssa Rossana Musumeci e dott.ssa Beatrice Ragusa *ex art. 47 quater* O.G.;

rilevato, in particolare, che il D.L. n. 18 del 17 marzo 2020 all'art. 83, comma 1 prevede: *“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. Comma 2. 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. (...)”*

ritenuto che la stessa *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 e/o fissati esperimenti d'asta, sia le procedure in fase iniziale, per le quali non sia stata delegata la vendita;

visti gli orientamenti adottati da altri Uffici Giudiziari nel settore delle esecuzioni immobiliari,

tanto premesso,

**DISPONE QUANTO SEGUE:**

## 1. CONVERSIONE DEL PIGNORAMENTO

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

Sono sospesi dalla data del presente provvedimento e sino al 15 aprile 2020 i termini di deposito delle rate mensili previsti dal 4° comma dell'art. 495 c.p.c. in conformità al disposto di cui all'art.83 dl n. 18/20, con slittamento delle mensilità.

## 2. 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 15.4.2020 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.

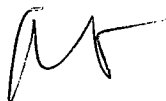
- I termini di deposito ed invio della perizia saranno calcolati a ritroso in base alla data dell'udienza come eventualmente ricalendarizzata dal Giudice dell'esecuzione. Ove tale termine non sia congruo - in relazione all'impossibilità di accesso presso i luoghi indicati nel periodo precedente - l'esperto 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 al 15.4.2020;



- gli accessi presso il cespite pignorato sono sospesi sino alla data del 15.4.2020, 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 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<sup>1</sup>;
- con riferimento al periodo successivo al 15 aprile 2020 per le procedure in cui sia avvenuta l'aggiudicazione e versato il saldo prezzo ma la liberazione non si sia stata

<sup>1</sup> Resta ferma l'applicabilità dei presupposti per la liberazione, in base alla normativa applicabile *ratione temporis*.



(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 AL 16 APRILE 2020)**

Si richiama il comma 1 dell'art. 83 del d.l. n. 17/2020 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:

- a. differimento di tutti gli esperimenti d'asta fissati sino al 15 aprile 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 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*";
- b. 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;



c. 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;

d. 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 al 15 aprile 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 16 aprile.

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. 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.

Per il successivo periodo al 15 aprile 2020, si procederà secondo le linee organizzative tracciate dal Capo dell'Ufficio e le disposizioni della normativa



**emergenziale; in ogni caso gli eventuali rinvii delle udienze saranno tempestivamente comunicati.**

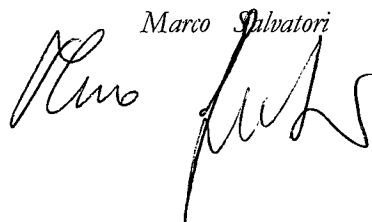
La presente circolare viene sottoscritta dal solo Presidente, previa approvazione dei Giudici del settore immobiliare a seguito della riunione sopra indicata.

Sia data massima diffusione alla presente circolare mediante deposito in Cancelleria e pubblicazione sul sito internet di questo Tribunale.

Agrigento, 25 marzo 2020

Il Presidente

Marco Salvatori

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marco Salvatori', written in a cursive style.