Nuova circolare per i delegati alle vendite delle procedure esecutive immobiliari a fronte dell'emergenza COVID-19
Disposizioni precauzionali sulle vendite a seguito del D.L. 18/2020 e del DPCM 9 marzo 2020

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

I Giudici dell'Esecuzione

Visto il D.L. 18/2020 del 17 marzo 2020, recante misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID - 19;

visto l'art. 83, comma2, del citato decreto legge, il quale dispone dal 9 marzo al 15 aprile 2020 la sospensione del decorso dei termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti civili e penali;

visto il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 9 marzo 2020, con cui le misure di cui all'art. 1 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del giorno 8 marzo 2020 sono state estese all'intero territorio nazionale, vietando ogni forma di assembramento di persone in luoghi pubblici o aperti al pubblico, e sono efficaci dal 10 marzo al 3 aprile 2020;

vista la circolare dei Giudici dell'Esecuzione del giorno 9 marzo e la successiva integrazione del giorno 10 marzo 2020 che ha dettato, tra le altre misure, disposizioni sullo svolgimento delle vendite delegate;

considerate le difficoltà tecniche nelle more riscontrate dai professionisti delegati per attuare la disposta sospensione degli esperimenti già fissati con differimento della vendita a data successiva;

considerato, infatti, che, stando a quanto disposto dalle specifiche tecniche ministeriali (d.m. 32/2015), una volta pubblicato l'avviso di vendita sul PVP, ed aver inserito sia la data della vendita che il termine per la presentazione delle offerte, non è più consentita la modifica sia dell'una che dell'altro;

riscontrato, pertanto, un oggettivo limite tecnico che impedisce di differire i termini per la presentazione delle offerte;

rilevato, altresì, che, per le vendite telematiche immobiliari, il Ministero della Giustizia, in ottemperanza al d.m. 32/2015, invia al gestore della vendita telematica, indicato in fase di inserimento dell'inserzione su PVP, le offerte telematiche pervenute, in un lasso temporale che va tra 180 minuti e 120 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, prendendo come riferimento la data e l'orario di inizio delle operazioni di vendita indicati sull'inserzione pubblicata sul PVP e non un'eventuale data alternativa inserita, ad esempio, come campo testuale tramite un avviso di rettifica;

ritenuto, pertanto, opportuno dettare, per il periodo compreso dal 9 marzo 2020 al 30 giugno 2020, disposizioni sulle vendite, in rettifica delle precedenti circolari;

ritenuto, altresì, che l'esigenza di disporre sin d'ora anche con riferimento alle vendite fissate fino al 30 giugno 2020 e, quindi, ben oltre il termine di sospensione del 15 aprile 2020, è strettamente collegata all'esigenza di riprogrammazione degli avvisi di vendita da parte dei delegati, attività alla quale è strettamente connessa quella pubblicitaria;

ritenuto, infatti, che la grave situazione di emergenza sanitaria, la cui evoluzione non è allo stato prevedibile, suggerisce di sospendere tutta l'attività di pubblicazione degli avvisi di vendita sul PVP, anche al fine di evitare inutili esborsi monetari da parte dei creditori, in un momento di criticità della liquidità;

ritenuto che le esigenze anzidette possano essere contemperate revocando sin d'ora le vendite fissate dal 16 aprile al 30 giugno, limitatamente a quelle per le quali non sia stata già effettuata la pubblicazione degli avvisi di vendita (sui siti commerciali ovvero sul PVP), sicché gli eventuali esborsi a tal fine già sostenuti dal creditore potranno essere utilizzati per le pubblicazioni degli avvisi relativi alle vendite che saranno successivamente fissate;

ritenute condivisibili le comuni linee guida adottate in numerose sedi giudiziarie con riferimento allo svolgimento delle operazioni di vendita delegate nel periodo critico indicato;

ritenuto, altresì, necessario disporre l'estensione, fino al 15 aprile 2020, delle misure a tutela della salute già dettate per le altre attività dei professionisti custodi e delegati e degli esperti stimatori, onde poter assicurare il rispetto delle direttive igienico-sanitarie imposte dalle autorità competenti al fine di evitare la diffusione del contagio da COVID-19

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;

sentito il Capo dell'Ufficio e concordate le disposizioni di seguito indicate;

DISPONGONO

1. **la sospensione dal 9 marzo 2020 al 15 aprile 2020 dei termini** per il versamento del **saldo prezzo** per le intervenute aggiudicazioni e dei termini per il versamento delle **rate di conversione**;
2. la revoca di tutte le vendite fissate **dal 9 marzo al 15 aprile 2020**, mandando al delegato di curare la pubblicazione del presente provvedimento sui siti di pubblicità e sul PVP ove è stato pubblicato l'avviso di vendita, specificando nella motivazione "*vendita revocata dal GE*"; la revoca di tutte le vendite fissate **anche in data successiva al 15 aprile 2020 e fino al 30 giugno 2020, limitatamente a quelle** per le quali **non sia stata** già **espletata** la pubblicità (da intendersi come **pubblicazione** su siti commerciali o sul PVP) e la pubblicazione è sospesa sino a nuova disposizione;

il delegato o il soggetto specializzato incaricato delle operazioni di vendita non accetterà più il deposito delle offerte cartacee in relazione alle vendite di cui agli esperimenti fissati nel periodo di cui al precedente punto e non consentirà di effettuare offerte telematiche;

il giorno fissato per gli esperimenti delle vendite come sopra revocate, 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 revoca 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 negli studi professionali o 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 soggetto specializzato delegato alla vendita, le opportune disposizioni per la restituzione scaglionata delle cauzioni;

3. per il periodo di sospensione indicato dalla legge (**dal 9 marzo al 15 aprile**) è sospesa qualsiasi attività oggetto di delega (come l'emissione di nuovi avvisi di vendita);
4. per il periodo di sospensione indicato dalla legge (**dal 9 marzo al 15 aprile**) sono **sospesi accessi e attività di visita** presso gli immobili del custode, **anche** relative al **primo accesso, 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;

   diversamente, 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*...);
5. per il periodo di sospensione indicato dalla legge (**dal 9 marzo al 15 aprile**) è **sospesa l'attuazione degli ordini di liberazione** <u>tranne</u> ove si riscontrino **le situazioni già enucleate nel punto 4**, 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;

   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 (resta ferma l'applicabilità dei presupposti per la liberazione, in base alla normativa applicabile *ratione temporis*);

6. **sino alla data del 15 aprile 2020 l'esperto stimatore 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 meglio spiegato al **punto 4**;
   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.;
7. è **sospesa fino al 15 aprile 2020** l'attività di **deposito delle bozze dei decreti di trasferimento** da parte dei delegati;
   i G.e. sospendono l'emissione dei decreti di trasferimento con riferimento alle bozze già depositate;

PRECISANO

in relazione agli esperimenti di vendita revocati,

che le disposizioni governative impongono oggi, di escludere l'obbligo dei Delegati di recarsi presso lo studio professionale o presso la sala aste e procedere all'apertura delle buste, alla restituzione delle cauzioni e alla verbalizzazione delle operazioni di vendita;

che l'apertura delle buste e la restituzione delle cauzioni potrà essere dal Delegato differita ad una data successiva, una volta cessata l'efficacia delle disposizioni più restrittive da ultimo adottate e sopra richiamate;

che, al contempo, i Delegati avranno cura di assicurare la massima pubblicità alla revoca dell'esperimento di vendita già fissato e al differimento delle operazioni di apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto e di restituzioni delle cauzioni, in modo che tali misure siano portate a conoscenza degli offerenti interessati;

Mandano alla Cancelleria di comunicare la presente circolare al Presidente del Tribunale ed a tutti i Delegati, e di curarne la pubblicazione sul sito internet del Tribunale di Termini Imerese.

Termini Imerese, 19 marzo 2020

I Giudici dell'esecuzione Laura Di Bernardi - Antonia Libera Oliva

V° per approvazione

h)