



Tribunale di Messina

Seconda sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

Messina, 10 marzo 2020

Ai giudici delle esecuzioni immobiliari

Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

Dott. Daniele Carlo Madia

Dott. Danilo Maffa

Ai gestori delle vendite

Ediservice s.r.l.

Astalegale.net s.p.a

E p.c.

Al Direttore amministrativo cancelleria esecuzioni

Al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Messina

Al Presidente del Consiglio dell'Ordine dei Dottori commercialisti

ed Esperti contabili di Messina

Al Presidente del Consiglio notarile dei Distretti riuniti di Messina, Barcellona,

Patti e Mistretta

Al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri di Messina

Al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Architetti di Messina

Al Presidente del Collegio dei Geometri di Messina

Al Presidente del Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi di Messina

Oggetto: circolare in tema di procedimenti di esecuzioni immobiliari alla luce del decreto legge 8 marzo 2020 n. 11 – linee guida per custodi giudiziari, delegati alle vendite, esperti stimatori.

E' noto che, a norma dell'art. 1 d.l. n. 11/2020, le udienze fissate tra il 9 e il 22 marzo 2020 sono rinviate d'ufficio successivamente a quest'ultima data, salve le eccezioni indicate all'articolo 2, comma 2, lettera g) e che per il medesimo periodo "sono sospesi i termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti indicati al comma 1, ferme le eccezioni richiamate"; inoltre, ai sensi del successivo art. 2, co. 1, i capi degli uffici giudiziari adottano le misure

organizzative idonee ad evitare assembramenti all'interno dell'ufficio giudiziario e contatti ravvicinati tra le persone, tra cui il rinvio delle udienze a data successiva al 31 maggio 2020, fatte salve le predette eccezioni.

Inoltre, in data 9 marzo 2020 è stato emanato un decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri che ha dichiarato sino al 3 aprile p.v. l'emergenza in tutto il territorio nazionale.

Ciò premesso, in esito alla riunione organizzata il 9 marzo 2020 dal Presidente della Corte di appello di Messina, ad informale riunione sezionale ex art. 47 *quater* ord. giud. nonché a specifiche istanze di alcuni delegati alle vendite, si è ritenuto opportuno individuare alcune prescrizioni, al fine di rendere effettivo l'obiettivo di tutelare la salute degli operatori del diritto interessati alla trattazione e gestione delle procedure esecutive immobiliari (giudici, cancellieri, custodi, delegati alla vendita, difensori delle parti, esperti stimatori) e assicurare il rispetto delle misure precauzionali igienico-sanitarie imposte dalle autorità competenti al fine di evitare la diffusione del contagio da COVID-19: ciò con riferimento ai vari adempimenti ed attività (ivi comprese le udienze, gli accessi *in loco*, le vendite). Infatti, in aderenza a quanto emerso a seguito di interlocuzione con altri Uffici giudiziari, la *ratio legis* di "evitare assembramenti all'interno dell'ufficio giudiziario e contatti ravvicinati tra le persone" non può non riguardare, al di là della funzione giudiziaria *stricto sensu*, anche l'attività svolta materialmente fuori udienza ed all'esterno del Palazzo di Giustizia, a contatto con terzi, ma che è strettamente collegata anche funzionalmente con lo svolgimento della procedura esecutiva e riguarda i luoghi ed i soggetti che compongono nel suo complesso l'Ufficio esecutivo.

Pertanto, comunico quanto segue, con salvezza di eventuali nuove disposizioni qualora non si verificano i paventati peggioramenti della situazione sanitaria nella nostra Regione e, al contrario, si alleggeriscano le esigenze attuali, che impongono massima cautela per tutto il periodo considerato nel decreto legge n. 1/2020 e non solo nel c.d. periodo cuscinetto sino al 22 marzo p.v.

a) Quanto alle udienze di esecuzione già fissate.

I giudici provvederanno a **differire – con decreti emessi fuori udienza - le udienze di esecuzioni immobiliari fissate tra il 9 marzo il 31 maggio 2020 prudenzialmente a data successiva all'1 giugno 2020.**

Nel predetto arco temporale tratteranno, invece:

a) le opposizioni con istanze di sospensione;

- b) le procedure in cui si chiede il pagamento di crediti di natura alimentare derivanti da rapporti di famiglia, di parentela, di matrimonio o di affinità;
- c) i procedimenti nei quali, con valutazione rigorosa dei presupposti di urgenza, può ritenersi che la ritardata trattazione produca grave pregiudizio alle parti¹.

Nei casi *sub* b) e c), è necessario che la parte interessata depositi telematicamente, al più presto e, comunque, almeno cinque giorni prima dell'udienza fissata, richiesta di trattazione, con evidenziazione di "urgenza" e con specifica indicazione dei motivi a sostegno. Il g.e. comunicherà l'accoglimento o meno dell'istanza in tempo utile per l'eventuale conferma dell'udienza ovvero per la fissazione a breve di altra udienza.

Per le udienze fissate nel periodo dal 3 aprile (data ricavabile dal citato DPCM 9 marzo 2020) al 31 maggio 2020 per specifici adempimenti (ad esempio approvazione del progetto di distribuzione) i giudici delle esecuzioni possono valutare, ai sensi dell'art. 2 co. 2 lettera h) del d.l. n. 11/2020, di tenere le udienze, previo decreto con il quale invitano le parti a non comparire all'udienza stessa in assenza di contestazioni, avvisando che in tal caso, nella ipotesi di mancata comparizione, il progetto sarà approvato ex art. 597 c.p.c. Nel caso in cui le parti invece intendessero sollevare contestazioni, il g.e. calendarizzerà l'udienza dopo il 31 maggio 2020.

b) Quanto alle udienze da fissare.

Analoga precauzione deve essere adottata per le udienze da fissare (es. per conversione del pignoramento, richiesta di stipula di mutui e/o vendite notarili con contestuale cancellazione di gravami, ecc.), valutando in maniera rigorosa la sussistenza del presupposto dell'urgenza connesso al "grave pregiudizio" che deriverebbe dalla ritardata trattazione.

c) Quanto all'attività dell'esperto stimatore.

Nel periodo dal 9 marzo al 31 maggio 2020 l'esperto stimatore sarà sollevato dallo svolgere qualunque attività di accesso presso i Pubblici Uffici e presso il cespite staggito, salvo casi di urgenza, da valutare rigorosamente dal giudice su specifica istanza delle parti o dello stesso esperto.

I termini di deposito ed invio della perizia saranno calcolati a ritroso in base alla data dell'udienza come eventualmente ricalendarizzata dal Giudice

¹ A norma dell'art. 2, co. 2, lett. g), n. 1, "la dichiarazione di urgenza è fatta dal capo dell'ufficio giudiziario o dal suo delegato in calce alla citazione o al ricorso, con decreto non impugnabile e, per le cause già iniziate, con provvedimento del giudice istruttore o del presidente del collegio, egualmente non impugnabile"

dell'esecuzione. Ove tale termine non sia congruo – in relazione all'impossibilità di accesso presso i luoghi indicati nel periodo precedente – l'esperto depositerà tempestivamente istanza motivata di proroga.

d) Quanto all'attività del custode giudiziario.

Premesso che, con tutta evidenza, il custode continuerà a svolgere tutta quell'attività compatibile con l'attuazione da remoto o comunque tramite attività on-line, **gli accessi presso il cespite pignorato sono sospesi sino alla data del 31 maggio 2020, ad eccezione delle seguenti ipotesi**, con le necessarie cautele (previa interlocuzione con il giudice):

- 1) 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);
- 2) verosimile attività di danneggiamento alla consistenza materiale del cespite ad opera degli occupanti;
- 3) ogni altra ragione di urgenza non preventivamente qualificabile, ma che imponga l'esigenza dell'accesso non dilazionabile.

e) Quanto agli ordini di liberazione.

9
Come evidenziato dal confronto con altri Uffici giudiziari, la grave 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 sia dei soggetti che occupano il cespite, sia di coloro che saranno deputati alla liberazione.

Pertanto, tenendo anche conto della sostanziale brevità del periodo in questione e fatte salve le attività prodromiche che possono compiersi anche senza accesso al cespite (notifica dell'ordine di liberazione, pre-allerta delle Autorità di Pubblica Sicurezza eventualmente necessarie per l'assistenza al custode) **sino alla data del 31 maggio 2020 sono sospese le attività materiali di liberazione (anche in corso), ad eccezione delle seguenti ipotesi** e salve le necessarie cautele, previa interlocuzione con il giudice, che valuterà eventuali criticità, sia dal punto di vista pratico che sanitario, dell'attività liberatoria:

- 1) liberazione di immobile già aggiudicato, a meno che l'aggiudicatario non chieda un differimento;
- 2) 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);

- 3) verosimile attività di danneggiamento alla consistenza materiale del cespite ad opera degli occupanti.

f) Quanto alle vendite ed all'attività del professionista delegato.

Deve ricordarsi che, a norma dell'art. 1, co, 2, d.l. n. 11/2020, a decorrere dal 9 marzo e sino al 22 marzo 2020 sono sospesi i termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti civili e penali ed ove il decorso abbia inizio durante il periodo di sospensione, l'inizio stesso è differito alla fine di detto periodo. Pertanto, **deve considerarsi sospeso, per tutto il suddetto periodo, il termine per il versamento del saldo prezzo** da parte dell'aggiudicatario, che tuttavia potrà, con tutta evidenza, pagare quanto dovuto.

Gli **esperimenti di vendita da fissare** saranno disposti per date successive all'1 giugno 2020.

Per le **vendite già fissate**, gli accessi al cespite in vendita da parte del delegato per consentire agli interessati all'acquisto la visita del bene, sono sospesi sino alla data del 15 maggio 2020.

Conseguentemente, venendo meno una attività informativa essenziale per il potenziale acquirente, **sono sospese le vendite (di qualunque tipologia: modalità telematica "pura" o modalità "asincrona" ovvero sincrona mista) fissate sino al 31 maggio 2020**.

Pertanto:

- 1) i termini previsti per le attività di delega, ivi compresa la data della vendita, verranno automaticamente prorogati di novanta giorni ed il delegato provvederà a rifissare l'esperimento in data successiva all'1 giugno 2020, dandone comunicazione al giudice;
- 2) il delegato darà avviso della predetta sospensione sia agli eventuali offerenti che pubblicamente sul sito del gestore e sul PVP, specificando che trattasi di "vendita differita ai sensi del d.l n. 11/2020. Le cauzioni già versate verranno tenute ferme per la nuova asta salvo richiesta di restituzione";
- 3) le offerte già ritualmente pervenute verranno considerate valide per il nuovo esperimento, salvo, per l'appunto, che l'offerente non chieda la restituzione della cauzione già depositata;
- 4) i delegati sino al 31 maggio 2020 non accetteranno più il deposito delle offerte cartacee in relazione alle vendite sospese e comunicheranno ai gestori incaricati delle vendite stesse di non consentire di effettuare offerte telematiche tramite il proprio sito;

- 5) nel giorno fissato per gli esperimenti come sopra sospesi, 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; per converso, laddove la vendita sia celebrata nelle aule del Tribunale, in caso di assenza di offerte attestata dalla Cancelleria, il delegato potrà procedere alla redazione del verbale secondo le modalità sopra indicate;
- 6) 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.

La presente circolare sarà trasmessa, a cura della cancelleria, ai soggetti ed Enti in indirizzo e pubblicata sul sito del Tribunale.

Il Presidente della Seconda sezione civile

(Giuseppe Minutoli)



Visto,
Me 10.3.2020
Il Presidente del Tribunale ff

(Mario Samperi)

