



TRIBUNALE DI PRATO

Ufficio di presidenza

Prot. n. 573/2020

Prato, 20 marzo 2020

Il Presidente,

esaminata e condivisa la proposta formulata in data 18 marzo 2020 dalla giudice delle esecuzioni immobiliari

richiamato per la parte in questa sede di interesse il proprio provvedimento in data 19 marzo 2020 assunto in attuazione dell'art. 83 comma 7 del Decreto Legge n. 18 del 17 marzo 2020 ;

ritenuto che la proposta, nell'immediato e sino al termine del periodo di sospensione di legge, sia conforme a criteri di razionalità organizzativa e funzionale all'esigenza, anche al fine di evitare incertezze interpretative o applicative nonché trattamenti differenziati di situazioni analoghe, di indicazioni comuni volte a disciplinare, ad integrazione di quelle dettate con provvedimento del 9 marzo 2020, le attività non svolte in udienza che coinvolgono gli Ausiliari a vario titolo nominati nelle procedure esecutive;

dispone

1. ATTIVITÀ DELL'ESPERTO STIMATORE

L'esperto stimatore potrà 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 aprile 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, ed in tale caso con l'utilizzo delle necessarie dotazioni protettive;
- i termini per il deposito della perizia sono **sospesi sino alla data del 15 aprile 2020** e riprenderanno a decorrere dal 16 aprile 2020, con la conseguenza che, ove non dovesse risultare più possibile il deposito della relazione nei trenta giorni anteriori all'udienza, come previsto dall'art. 173bis disp. att. c.p.c., l'Esperto presenterà istanza di proroga al G.E.

2. ATTIVITÀ 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 online (versamento su conti correnti, istanze al giudice dell'esecuzione, interlocuzione con le parti, controllo della documentazione...), invece:

- **le visite**, al fine di accompagnare potenziali offerenti presso i cespiti pignorati, sono sospese **sino alla data del 15 aprile 2020**;
- **gli accessi** presso il cespite pignorato sono sospesi **sino alla data del 15 aprile 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 concrete modalità attuative dell'accesso (che in ogni caso dovranno essere effettuate con utilizzo delle necessarie dotazioni protettive).

3. ATTIVITÀ 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 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 alla data del 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 particolari¹.

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

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

È utile richiamare i commi 1 e 2 dell'art. 83 del D.L. 17/2020 in base al quale *“dal 9 marzo 2020 al 15 aprile 2020 le udienze dei procedimenti civili e penali pendenti presso tutti gli uffici giudiziari*

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



sono rinviate d'ufficio a data successiva al 15 aprile 2020. 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...".

Ne consegue, che nel periodo di sospensione *ex lege* delle udienze civili TUTTE le vendite già fissate, **a prescindere dalla tipologia di vendita**², sono sospese. Gli esperimenti di vendita fissati nel *periodo cuscinetto* sopra indicato vanno intesi come differiti (e quindi sostanzialmente revocati), con restituzione della cauzione.

Deve quindi ritenersi superata l'eccezione riguardante le vendite telematiche per cui fossero già state effettuate le visite di potenziali acquirenti da parte del custode, contenuta nella precedente circolare del 9 marzo 2020. Tale disposizione era stata dettata per salvaguardare le aste telematiche (in particolare quelle fissate nella settimana 9-13 marzo 2020) per le quali il custode Isveg aveva confermato di aver già completato l'attività di accompagnamento nelle visite nella settimana precedente ai provvedimenti governativi che hanno inasprito le misure di contenimento dell'emergenza sanitaria.

Ad integrazione e/o modifica delle ordinanze di delega emesse, viene quindi disposto quanto segue:

- 1) **tutti gli esperimenti d'asta fissati sino alla data del 15 aprile 2020 sono differiti a data successiva al 30 settembre 2020** (data che appare congrua al fine di soddisfare l'esigenza superiore di salvaguardia della salute pubblica ed in relazione alla necessità di espletare i preventivi adempimenti pubblicitari), mandando a professionista delegato e 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 restituite";
- 2) i delegati e i gestori incaricati delle vendite non accetteranno più il deposito delle offerte cartacee in relazione alle vendite di cui agli esperimenti fissati nel periodo di cui al precedente punto e non consentiranno di effettuare offerte telematiche tramite il proprio sito;
- 3) il giorno fissato per gli esperimenti come sopra differiti, in presenza di offerte, 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.

² Per le vendite che vengono celebrate in modalità telematica anche mobiliare, tale soluzione si spiega, oltre che per esigenze di uniformità, alla luce dell'alterazione dell'assetto concorrenziale del mercato - specie se inteso (in linea con le esigenze sottese alla scelta del modello telematico) su scala nazionale - dovuta all'aggravarsi dell'emergenza sanitaria in atto.

4.2. VENDITE GIA' FISSATE SINO AL 30 GIUGNO 2020

Come emerge dal testo normativo, successivamente al periodo di sospensione ex lege, 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 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. Esigenze non molto dissimili si registrano anche per le vendite telematiche "pure", in cui da un lato non può escludersi che gli offerenti possano richiedere l'ausilio tecnico di altri soggetti (secondo le regole allo scopo previste), dall'altro la situazione sanitaria comprime verosimilmente la serenità degli offerenti, qualunque sia la vendita prevista, senza tralasciare inoltre che l'impossibilità di effettuare le visite degli immobili riduce la probabilità che eventuali interessati formulino offerte d'acquisto con il conseguente rischio di vanificare l'esperimento di vendita.

Fatte tali premesse, si dispone che:

- 1) **tutte le vendite telematiche o analogiche fissate sino alla data del 30 giugno 2020 devono essere differite a data successiva al 30 settembre 2020** (data che appare congrua al fine di soddisfare l'esigenza superiore di salvaguardia della salute pubblica ed in relazione alla necessità di espletare i preventivi adempimenti pubblicitari), 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";
- 2) i delegati e i gestori incaricati delle vendite non accetteranno più il deposito delle offerte cartacee in relazione alle vendite di cui agli esperimenti fissati nel periodo di cui al precedente punto e non consentiranno di effettuare offerte telematiche tramite il proprio sito;
- 3) 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 vendita deve essere differita secondo i criteri di cui al precedente punto 1.

5. VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In virtù della sospensione dei termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti civili e penali, di cui al comma 2 dell'art. 83 D.L. 17/2020, è **sospeso, sino alla data del 15 aprile 2020, 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 di sospensione ex lege 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.

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

I decreti di trasferimento vengono regolarmente inviati in bozza dai delegati e sottoscritti dal g.e. in modalità telematica.

Gli adempimenti successivi, tra cui registrazione e trascrizione del decreto, saranno curati secondo le modalità già disciplinate dall'ufficio, limitando, per quanto possibile, l'accesso e la presenza fisica negli uffici preposti.

7. PROGETTI DI DISTRIBUZIONE

Le udienze di approvazione del progetto di distribuzione fissate sono sospese. Devono quindi essere rinviate ed espressamente fissate a cura del Professionista Delegato nel rispetto delle *"indicazioni igienico-sanitarie fornite dal Ministero della salute ... al fine di evitare assembramenti all'interno dell'ufficio giudiziario e contatti ravvicinati tra le persone"*.

In considerazione del combinato disposto di cui agli articoli 596 e 597 c.p.c., tale tipo di udienza si presta alla trattazione "cartolare" di cui all'art. 83 comma 7 lett. h) del D.L. 17/2020, attraverso il deposito di eventuali osservazioni scritte al progetto ovvero dichiarazioni di approvazione, nel caso in cui tutte le parti - e quindi anche il debitore esecutato - siano costituite. In tale ipotesi, il professionista delegato, nel provvedimento di fissazione dell'udienza di discussione e approvazione del progetto di distribuzione (da comunicare alle parti secondo le indicazioni fornite con la circolare del 21 marzo 2019), inviterà le parti a depositare una dichiarazione di approvazione e a non comparire all'udienza in assenza di contestazioni, avvisandole che, in tal caso, il progetto sarà approvato ex art. 597 c.p.c.; se invece le parti intendessero sollevare contestazioni, le stesse andranno depositate nel fascicolo telematico ed in tale ipotesi il professionista delegato avviserà il G.E. che provvederà a fissare l'udienza innanzi a sé a decorrere dal 30 giugno 2020.

Residuano dubbi sull'applicabilità di tale modalità operativa nel caso in cui il debitore non sia costituito e non abbia eletto domicilio o dichiarato la propria residenza e quindi l'avviso di fissazione dell'udienza *de qua* gli debba essere comunicato in Cancelleria ai sensi dell'art. 492 c.p.c., posto che la limitazione degli accessi agli uffici giudiziari potrebbe impedire all'esecutato di conoscere la data dell'udienza di approvazione del progetto di distribuzione e delle modalità di trattazione della stessa, con lesione del suo diritto di difesa e conseguente nullità dell'udienza e degli atti derivati. Si consiglia quindi ai professionisti delegati, nel caso in cui non sia possibile fissare udienza nel rigoroso rispetto delle regole precauzionali igienico-sanitarie imposte a tutela della salute pubblica, di ricalendarizzare le udienze sospese e differite a decorrere dal 30 giugno 2020 o comunque in modo da garantire la regolarità e l'effettività del contraddittorio.

La segreteria della presidenza provvederà alla comunicazione alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari per la massima diffusione mediante pubblicazione sul sito del Tribunale e trasmissione agli ordini professionali, nonché per l'inserimento nei fascicoli dei procedimenti in cui siano già state delegate le vendite.

Il Presidente

Francesco Gratteri

