



## **TRIBUNALE DI CASSINO**

### **SEZIONE CIVILE**

#### **- Area Esecuzioni Immobiliari -**

#### **Circolare sulla gestione delle procedure esecutive immobiliari fino al 30 giugno 2020**

#### **Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare**

- visti i decreti legge n. 9, 11 e 18 del 2020;
- sentiti il Presidente del Tribunale ed il Presidente di Sezione Civile ex art. 47 quater O.G.;
- rilevato che il Decreto Legge n. 18 del 17 marzo 2020, all'art. 83 comma 1 prevede che: "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", mentre al comma 2 prevede che: "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. Si intendono pertanto sospesi...i termini...per l'adozione dei provvedimenti giudiziari...per la proposizione degli atti introduttivi del giudizio e dei procedimenti esecutivi...";
- rilevato che la disposizione prevede il potere dei capi degli uffici giudiziari di prevedere (co. 5 e 7), per l'attività d'udienza urgente da compiersi anche nel periodo di sospensione (identificata in quella il cui ritardo potrebbe recare grave pregiudizio alle parti) e per quella da compiersi successivamente al 15 aprile 2020, la possibilità di prevedere che quelle che non richiedono la presenza di soggetti diversi dalle parti e dai difensori lo svolgimento da remoto (co.7, lett. f), e per quelle che prevedono la presenza dei soli difensori il contraddittorio scritto (co. 7. lett h) o in alternativa ancora il rinvio delle udienze a data successiva al 30 giugno 2020; il tutto con la finalità di contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19 e contenerne gli effetti negativi sullo svolgimento dell'attività giudiziaria (co. 6);
- ritenuto che la stessa ratio deve accompagnare, per il giudice dell'Esecuzione, anche l'attività svolta materialmente fuori udienza (ed all'esterno del Palazzo di Giustizia) ma che fa corpo unico con lo svolgimento della procedura esecutiva e riguarda i luoghi ed i soggetti che compongono l'Ufficio del Giudice dell'Esecuzione;

- convenuto pertanto di dover indicare delle regole e delle linee guida onde poter assicurare il rispetto delle misure precauzionali 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,

### **dispone quanto segue**

#### **1. Celebrazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.**

L'udienza in questione non rappresenta una attività connotata dai caratteri di urgenza.

Quindi il G.E. rinvierà le udienze a data successiva al 30 giugno 2020, anche in considerazione della sospensione dell'attività degli esperti stimatori.

Nel decreto di differimento verrà specificato che possono ritenersi differiti i termini processuali collegati all'udienza in questione.

I Custodi procederanno a segnalare in via telematica eventuali problematiche al giudice connesse al loro incarico.

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 giudice valuterà la ammissibilità della istanza con apposito atto e fisserà udienza dopo il 30 giugno 2020, precisando che la valutazione della ammissibilità della istanza resterà ferma alla data del provvedimento del G.E. nonostante il lasso temporale intercorrente tra la valutazione di ammissibilità e la data di udienza.

Sempre con contraddittorio scritto si terranno gli incombeni inerenti la verifica delle conversioni di pignoramento. I termini per il versamento delle rate ricompresi tra il 9 marzo 2020 ed il 15 aprile 2020, avendo natura processuale, sono sospesi in conformità al disposto di cui all'art. 83 D.L. n. 18/2020, con slittamento delle mensilità. Nei casi di versamento effettuato su libretto, se l'udienza di assegnazione parziale sia fissata nell'intervallo temporale tra il 9 marzo e il 30 giugno 2020, tenuto conto dell'esigenza di limitare l'accesso alle Cancellerie, l'incombente della distribuzione sarà differito di sei mesi e si procederà – quindi – al versamento di quanto riscosso nell'ultimo anno.

## **2. 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 30 giugno 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. Attività del Custode giudiziario**

Anche per l'attività del Custode giudiziario 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 30 giugno 2020;

- gli accessi presso il cespite pignorato sono sospesi sino alla data del 30 giugno 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 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. 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, tiene 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 co. 6, D.L. n. 18/2020, 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.

- per le procedure in cui sia avvenuta l'aggiudicazione e versato il saldo prezzo ma la liberazione non 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. Gli esperimenti di vendita e l'attività del professionista delegato**

##### **5.1. Esperimenti di vendita già fissati tra il 9 marzo 2020 ed il 15 aprile 2020**

Tutti gli esperimenti di vendita fissati tra il 9 marzo ed il 15 aprile 2020 sono da intendersi revocati e verranno ricalendarizzati secondo quanto previsto nel successivo punto 7), pertanto:

1) sono revocati tutti gli esperimenti di vendita fissati tra il 9 marzo ed il 15 aprile 2020, mandando al Custode-Professionista delegato ai fini della sollecita pubblicazione del presente provvedimento sui siti di pubblicità indicati nell'ordinanza e sul PVP, specificando nella motivazione "vendita revocata dal G.E.";

2) la Cancelleria non accetterà più il deposito delle offerte in relazione alle vendite di cui agli esperimenti fissati nel periodo di cui al precedente punto;

3) le operazioni ed i verbali di apertura delle buste relativi agli esperimenti di vendita che avrebbero dovuto tenersi nei giorni ricompresi tra il 9 marzo ed il 15 aprile 2020 sono tutti rinviati al 7 maggio 2020, presso la sala Avvocati, sede di via Tasso, al solo fine di dare

esecuzione al presente provvedimento di revoca con la restituzione da parte della Cancelleria delle cauzioni agli offerenti 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 presso la sala Avvocati di via Tasso, 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, le opportune disposizioni per la restituzione scaglionata delle cauzioni;

4) in relazione alle procedure nelle quali gli avvisi di vendita non siano stati ancora pubblicati su PVP, giornale e siti, come prescritto nell'ordinanza di delega emessa, l'avviso deve intendersi revocato e la pubblicazione seguirà la calendarizzazione prevista nel successivo punto 7);

5) 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) è inoltre 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 2020. Laddove l'aggiudicatario proceda al versamento del saldo prezzo nell'arco del menzionato intervallo temporale resta salvo l'acquisto compiuto;

7) gli esperimenti di vendita che avrebbero dovuto tenersi tra il 9 marzo ed il 15 aprile 2020 sono ricalendarizzati dal Delegato a far data dal 15 ottobre 2020, previo nuovo avviso di vendita ed espletamento della pubblicità nei medesimi termini di cui all'ordinanza di vendita delegata.

## **5.2. Esperimenti di vendita già fissati tra il 16 aprile 2020 ed il 30 giugno 2020**

Successivamente al periodo di sospensione (16 aprile 2020), 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.

Quanto detto impedisce di fatto la tenuta delle vendite 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, pertanto:

1) in relazione agli esperimenti di vendita fissate tra il 16 aprile 2020 ed il 30 giugno 2020 si dispone il differimento secondo la calendarizzazione di cui al successivo punto 5). Si manda, pertanto, al Custode-delegato 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 G.E.";

2) la Cancelleria non accetterà più il deposito delle offerte in relazione alle vendite di cui agli esperimenti fissati nel periodo di cui al precedente punto;

3) il giorno originariamente 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 la restituzione delle cauzioni agli offerenti, 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 un cospicuo numero di offerte che non consenta di garantire presso la Sala Avvocati, in via Tasso, 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 le opportune disposizioni per la restituzione scaglionata delle cauzioni;

4) in relazione alle procedure nelle quali gli avvisi di vendita non siano stati ancora pubblicati su PVP, giornale e siti, come prescritto nell'ordinanza di delega emessa, l'avviso deve intendersi revocato e la pubblicazione seguirà la calendarizzazione prevista nel successivo punto 5);

5) Gli esperimenti di vendita che avrebbero dovuto tenersi tra il 16 aprile 2020 ed il 30 giugno 2020, sono ricalendarizzati dal Delegato a far data dal 15 novembre 2020, previo nuovo avviso di vendita ed espletamento della pubblicità nei medesimi termini di cui all'ordinanza di vendita delegata.

## **6. Emissione dei decreti di trasferimento ex art. 586 c.p.c.**

Il Giudice dell'Esecuzione continuerà ad emettere i decreti di trasferimento, purché il deposito della bozza (in word) da parte del Professionista delegato e la allegazione dei documenti, avvenga esclusivamente in modalità telematica, compatibilmente con il ripristino dell'attività di Cancelleria.

La redazione dell'atto avverrà anche essa in modalità esclusivamente telematica.

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

### **7. Progetti di distribuzione – Delega ai Professionisti delegati.**

Il G.E., delegherà ai Professionisti delegati l'udienza di approvazione dei progetti di distribuzione fissati fino al 30 giugno 2020. In particolare, rinverrà ad una data successiva al 15 aprile 2020 l'approvazione dei progetti inizialmente fissata in data antecedente, che si terrà sempre davanti ai Delegati.

In considerazione del combinato disposto di cui agli artt. 596 e 597 c.p.c., tenuto conto che "la mancata comparizione alla prima udienza e in quella fissata a norma dell'articolo 485 ultimo comma, importa approvazione del progetto", si invitano le parti a non comparire all'udienza in assenza di contestazioni.

A tal riguardo il Delegato avrà cura di inviare il progetto al debitore e a tutti i creditori, corredato da un modulo per l'espressione del parere (favorevole o contrario - con eventuali motivazioni). Il professionista delegato si renderà, inoltre, disponibile a spiegare chiaramente i criteri che sono stati posti a fondamento del progetto, in tutte le sue componenti, effettuando - se necessario - delle modifiche al progetto depositato. E' importante che il professionista delegato cerchi di raccogliere in modo esplicito tutti i pareri dei soggetti che sono chiamati ad esprimersi, tramite i moduli inviati.

Nel caso in cui le parti invece intendessero sollevare contestazioni, le stesse andranno depositate nel fascicolo telematico entro cinque giorni anteriori all'udienza già fissata; in tal caso, il G.E. fisserà udienza davanti a sé dopo il 30 giugno 2020. Nel caso di necessità di fissazione di nuove udienze di approvazione del progetto di distribuzione dopo il 15 aprile 2020, il G.E. adotterà analogo decreto.

Resta inteso che, relativamente al compenso (e al rimborso delle spese) per l'opera prestata da tutti gli Ausiliari, è indispensabile ottenere preventivamente la liquidazione da parte del G.E..

**Manda** alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento agli Ordini professionali degli Avvocati e dei Dottori Commercialisti e per la sua pubblicazione sul sito web di questo Tribunale.

Roma-Cassino, 25 marzo 2020

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Lorenzo Sandulli