



Tribunale di Messina

Seconda sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

Messina, 19 marzo 2020

Ai giudici delle esecuzioni immobiliari

Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

Dott. Daniele Carlo Madia

Dott. Danilo Maffa

Ai giudici onorari delle esecuzioni mobiliari

Dott.ssa Carmela Barbaro

Dott. Massimo Morgia

Dott.ssa Valeria Anna Pappalardo

Ai custodi e delegati alle vendite

Loro sedi

Ai gestori delle vendite

Ediservice s.r.l.

Astalegale.net s.p.a

E p.c.

Al Presidente del Tribunale

Al Direttore amministrativo cancelleria esecuzioni

Al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Messina

Al Presidente del Consiglio dell'Ordine dei Dottori commercialisti 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: nuova circolare in tema di procedimenti esecutivi (immobiliari e mobiliari) alla luce del **decreto legge 17 marzo 2020 n. 18**.

Facendo seguito alle circolari del 10 e dell'11 marzo, tenuto conto delle disposizioni (parzialmente innovative rispetto al d.l. n. 11/2020), introdotte dal d.l. 17 marzo 2020, n. 18, in esito a riunione sezionale a distanza ex art. 47 *quater* ord. giud., si trasmettono le seguenti indicazioni operative per il settore fallimentare, che sostituiscono ogni precedente circolare in materia: ciò 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, curatori, commissari e liquidatori giudiziali, esperti stimatori) e mobiliari e assicurare il rispetto delle misure precauzionali igienico-sanitarie imposte dalle autorità competenti al fine di evitare la diffusione del contagio da COVID-19, 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 esecuzioni forzate.

a) Quanto alla sospensione dei termini processuali.

Deve ricordarsi che, a norma dell'art. 83, co. 2, d.l. n. 18/2020, dal 9 marzo al 15 aprile 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, al di là di quanto si dirà infra per le vendite, a titolo esemplificativo sono sospesi per tutto il suddetto periodo nelle conversioni dei pignoramenti i termini per il versamento delle rate, avendo natura processuale, con slittamento delle mensilità e ogni altro termine previsto dagli artt. 474 ss. c.p.c..

b) Quanto al ricevimento dei giudici delle esecuzioni.

I colloqui in Tribunale da parte dei giudici delle esecuzioni, togati ed onorari, con custodi, professionisti delegati, esperti stimatori e, in generale, professionisti interessati alle procedure sono **sospesi, allo stato e salvo successiva proroga, sino al 15 aprile 2020.**

Eventuali urgenze potranno essere evidenziate con apposita istanza motivata, con “allerta” telematica di urgenza.

Ove si ritenga indispensabile un colloquio diretto (al di là di specifiche esigenze di incontro in Tribunale), conformemente alle prassi adottate da altri Uffici, sarà possibile contattare il giudice all'indirizzo di posta elettronica

istituzionale (nome.cognome@giustizia.it) per programmare un contatto telefonico ovvero a mezzo software “teams di Microsoft”, ove possibile (seguiranno ulteriori istruzioni sul punto).

c) Quanto alle udienze di esecuzione già fissate.

I giudici provvederanno a **differire – con decreti emessi fuori udienza – tutte le udienze di esecuzioni (immobiliari e mobiliari) fissate sino al 15 aprile 2020 a data successiva, secondo i carichi dei ruoli.**

Eventuali procedure urgenti previste dall’art. 83 d.l. n. 18/2020 (es. procedure in cui si chiede il pagamento di crediti di natura alimentare derivanti da rapporti di famiglia, di parentela, di matrimonio o di affinità; procedimenti nei quali, con valutazione rigorosa dei presupposti di urgenza, può ritenersi che la ritardata trattazione produca grave pregiudizio alle parti) potranno essere trattate ove la parte interessata depositi telematicamente, 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 (tendenzialmente in data successiva al 15 aprile, salvi casi particolarissimi).

Salvo diversa successiva determinazione (ed in attesa del decreto presidenziale previsto dall’art. 83, co. 6, d.l. n. 18/2020), le udienze di esecuzione fissate tra il 16 aprile e il 30 giugno 2020 saranno invece trattate regolarmente, con l’adozione di ogni necessaria cautela, anche di fascia oraria, per limitare al massimo la presenza di più persone in aula o nei corridoi.

Verranno successivamente fornite indicazioni perché possa avere piena e generalizzata attuazione la gestione “virtuale” delle udienze (con scambio di memorie e preverbal, senza la presenza fisica degli avvocati nell’aula del giudice in Tribunale) ovvero anche – ove possibile – mediante sistemi di video conferenza.

d) 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.), programmando le udienze stesse in data successiva al 30 giugno 2020, valutando in maniera rigorosa la sussistenza del presupposto dell’urgenza connesso al “*grave pregiudizio*” che deriverebbe dalla ritardata trattazione.

e) Quanto all’attività dell’esperto stimatore.

Nel periodo dal 9 marzo al 15 aprile 2020 (e salvo successiva proroga) 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 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.

f) 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 15 aprile 2020** (e salvo successiva proroga), **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.

g) Quanto agli ordini di liberazione.

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, 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) ai sensi dell'art. 113, co. 6, d.l. n. 18/2020 (secondo cui l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 30 giugno 2020), **sino alla data del 30 giugno 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.

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

Deve ricordarsi che, a norma dell'art. 83, d.l. n. 18/2020, dal 9 marzo al 15 aprile 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. Così come l'emissione dei decreti di trasferimento e gli atti pubblici di trasferimento ex art. 107, co. 1 legge fall., salve effettive e motivate ragioni di urgenza, da segnalare.

Gli **esperimenti di vendita da fissare** saranno fissati prudenzialmente per date successive al 30 giugno 2020.

Poiché, come detto al punto d), gli accessi al cespite in vendita da parte del custode/delegato per consentire agli interessati all'acquisto la visita del bene sono sospesi sino alla data del 15 aprile 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 30 aprile 2020**, salvo diversa determinazione del giudice (ad esempio, laddove sia possibile evitare qualsiasi rischio per il curatore e le parti, come nel caso di beni totalmente all'aperto (es. struttura portuale o terreno) o di beni immateriali (es. brevetti o licenze).

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 al 30 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 per le vendite oggetto di sospensione 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 30 aprile 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) in occasione degli 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 tra gli offerenti presenti, il delegato è autorizzato all'apertura delle offerte senza la 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 sospese 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.

i) Quanto alle vendite mobiliari.

Per le vendite mobiliari telematiche (nelle quali è possibile visionare i beni pignorati anche via internet) sino al 15 aprile 2020 l'IVG (a seguito della comunicazione pervenuta dallo stesso) ovvero altro commissionario possono procedere alla vendita in via telematica, con tutte le cautele necessarie, salvo che il potenziale acquirente intenda visionare direttamente i beni in vendita e ciò

non sia possibile senza rischi di contagio: in tal caso, la vendita verrà differita a data successiva al 16 aprile 2020.

Devono ritenersi invece sospese sino al 15 aprile 2020 le sole attività che, salvi i casi di assoluta urgenza, possono comportare contatti tra operatori e terzi (es. asportazione o consegna di beni).

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

Il Presidente della Seconda sezione civile
(Giuseppe Minutoli)

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