

TRIBUNALE DI COSENZA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

I giudici dell'esecuzione,

richiamate le precedenti circolari del 9 e del 18 marzo 2020 e del 14 aprile 2020;

osservato che il d.l. 8 aprile 2020, n. 23 - contenente "Misure urgenti in materia di accesso al credito e di adempimenti fiscali per le imprese, di poteri speciali nei settori strategici, nonché interventi in materia di salute e lavoro, di proroga di termini amministrativi e processuali" - in lettura combinata con il precedente d.l. 18/2020 (richiamato all'art. 36 del d.l. 23/2020, ai fini del differimento all'11 maggio 2020 del termine del 15 aprile 2020 ivi previsto) e con il d.l. 28/2020 rimette, per il periodo compreso tra il 12 maggio e il 31 luglio 2020, ai capi degli uffici giudiziari, sentiti l'autorità sanitaria regionale, per il tramite del Presidente della Giunta della Regione, e il Consiglio dell'ordine degli avvocati, l'adozione delle misure organizzative, anche relative alla trattazione degli affari giudiziari, necessarie per consentire il rispetto delle indicazioni igienico-sanitarie fornite dal Ministero della salute, anche d'intesa con le Regioni, dal Dipartimento della funzione pubblica della Presidenza del Consiglio dei ministri, dal Ministero della giustizia e delle prescrizioni adottate in materia con decreti del Presidente del Consiglio dei ministri, al fine di evitare assembramenti all'interno dell'ufficio giudiziario e contatti ravvicinati tra le persone;

dato atto dell'emissione, da parte del Presidente del Tribunale e in forza dei sopra citati provvedimenti normativi, del decreto n. 26/2020 del 5 maggio 2020;

rinvio a **separato provvedimento individuale** per le vendite in programma tra il 12 maggio e il 31 luglio 2020 e per la regolamentazione delle modalità di svolgimento delle udienze già calendarizzate;

DISPONGONO

Con riferimento all'attività dei delegati/custodi:

- Dal 12 maggio 2020 riprenderanno a decorrere tutti i termini procedurali sospesi in forza dei d.l. 11, 18 e 23/2020. In relazione ad attività soggette a termini procedurali ricaduti in periodo di sospensione, il delegato/custode farà applicazione del comma 2 dell'art. 83 del d.l. 18/2020, ai sensi del quale "Ove il decorso del termine abbia inizio durante il periodo di sospensione, l'inizio stesso è differito alla fine di detto periodo. Quando il termine è computato a ritroso e ricade in tutto o in parte nel periodo di sospensione, è differita l'udienza o l'attività da cui decorre il termine in modo da consentirne il rispetto". In caso di termini non a ritroso, ove gli stessi abbiano preso a decorrere antecedentemente al 9 marzo 2020, essi riprenderanno a decorrere dal 12 maggio 2020, tenendosi conto del numero dei giorni già trascorsi fino all'8 marzo 2020;
- Devono intendersi, tuttavia, ancora sospesi i termini assegnati a debitori o terzi occupanti per l'esecuzione spontanea di ordinanze di liberazione: deve osservarsi, infatti, che l'art. 103, u.c., dl 18/2020 (convertito in l. 27/2020 e ulteriormente modificato con l. 28/2020) ha disposto che "L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 1° settembre 2020";

- Deve, inoltre, rammentarsi che l'art. 54 ter del d.l. 18/2020, introdotto in sede di conversione dalla l. 27/2020 ha stabilito che “al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, in tutto il territorio nazionale è sospesa, per la durata di sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, di cui all'articolo 555 del codice di procedura civile, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore”. I delegati/custodi, rimetteranno, quindi, gli atti al GE per le determinazioni di competenza depositando su PCT, entro quindici giorni dalla diffusione della presente circolare, nota – rubricata espressamente “ricognizione per sospensione ex art. 54 ter, d.l. n. 18/2020, conv. nella l. n. 27/2020” - con la quale indicheranno al G.E. per punti e schematicamente, come infra indicato:
 1. se oggetto della procedura esecutiva è bene immobile che risulta costituire l'abitazione principale del debitore esecutato, specificandone gli estremi catastali.
 2. se vi sono o meno altri beni immobili oggetto di esecuzione nella procedura, non costituenti abitazione principale, specificandone gli estremi catastali;
 A tale scopo, dopo aver adeguatamente illustrato, motivando, gli elementi funzionali alla propria ricognizione, il professionista concluderà sinteticamente (con carattere grassetto) con una delle seguenti ipotesi:
 - (A) esclude il carattere abitazione principale in ordine al bene/uno dei beni oggetto della procedura
 - (B) ravvisa il carattere abitazione principale in ordine al bene/uno dei beni oggetto della procedura
 - (C) rimette all'attenzione del Giudice la determinazione in ordine al carattere, ritenendo tuttavia la sussistenza di elementi che inducano a ritenere preferibile l'individuazione del bene come “abitazione principale” / “immobile non destinato ad abitazione principale”
 In via di approssimazione e al solo fine di agevolare l'attività dei delegati/custodi, si precisa:
 - a) che trattasi di sospensione ex lege, operante, quindi, indipendentemente da un provvedimento espresso del GE;
 - b) che la sospensione ha inizio il 30 aprile 2020 (data di entrata in vigore della legge di conversione del d.l. 18/2020) e termina il 30 ottobre 2020, senza necessità di un formale provvedimento di riassunzione degli interessati;
 - c) che trattasi di sospensione i cui termini non si cumulano con altre sospensioni, né sospensione feriale né eventuali ipotesi sospensive tipiche della procedura esecutiva, quali sospensione ex art. 624 c.p.c., ex art. 624 bis c.p.c.;
 - d) che la sospensione riguarda solo le attività connesse agli immobili costituenti abitazione principale del debitore e non preclude, quindi, lo svolgimento delle attività di delega con riferimento agli altri beni eventualmente oggetto della procedura, salva diversa valutazione che potrà essere fatta dal GE in sede di autorizzazione alla vendita ex art. 569 c.p.c., ove sia ritenuto opportuno non scindere le attività delegate e salva valutazione del caso concreto su sollecitazione del delegato (qualora, ad esempio, siano pignorati beni formalmente distinti dalla abitazione principale del debitore, ma funzionalmente legati ad essi);
 - e) che la nozione di “abitazione principale” va individuata con riferimento alla normativa tributaria, dovendosi, in particolare, fare riferimento all'art. 10, comma 3-bis del T.U. delle imposte sui redditi (d.P.R. n. 22 dicembre 1986, n. 917), il quale dispone che per abitazione principale “si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari

dimorano abitualmente”, con la precisazione dell’irrelevanza della “variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l’unità immobiliare non risulti locata”, nonché all’art. 13 d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, recante “Disposizioni urgenti per la crescita, l’equità e il consolidamento dei conti pubblici”, convertito con modifiche dalla l. 22 dicembre 2011, n. 214: “Per abitazione principale si intende l’immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente”: il delegato/custode, quindi, dovrà verificare che l’immobile sia abitato in modo stabile o continuativo dal debitore e/o da persone riconducibili al suo nucleo familiare, che ivi abbiano anche la formale residenza (sarà utile, quindi, acquisire un formale certificato di residenza prima di relazionare al giudice). Sarà necessario, altresì, verificare che le condizioni sopra richiamate, oltre che sussistenti all’attualità, fossero sussistenti anche al momento della notifica del pignoramento.

Schematicamente, quindi, l’ausiliare del G.E. nelle precisazioni che fornirà con nota:

- escluderà il carattere dell’abitazione principale nelle ipotesi in cui:
 - la destinazione dell’immobile è ictu oculi estranea a finalità abitative del debitore (come nelle ipotesi immobile libero, immobile occupato da terzi senza titolo, immobile destinato a fini commerciali o professionali, ovvero qualora si tratti di terreno ad uso agricolo o non edificato);
 - alla residenza anagrafica non segue la residenza effettiva;
 - ravviserà il carattere dell’abitazione principale, integrante l’effetto sospensivo della procedura:
 - se vi sono evidenze, anche sulla base della relazione di stima dell’esperto o di atti della procedura, quale l’autorizzazione al debitore a continuare ad occupare l’immobile a titolo oneroso o gratuito, della dimora abituale, continuativa nell’immobile da parte del debitore sin dalla data della notifica del pignoramento e all’attualità (30.4.2020);
 - sottoporrà all’attenzione del G.E. i casi dubbi in cui:
 - dovesse individuare elementi discordanti in ordine alla riconducibilità dell’immobile a luogo di dimora stabile, effettiva e continuativa da parte del debitore: in tal caso rappresenterà tuttavia analiticamente i vari elementi e fornirà comunque un parere finale;
 - dovesse individuare elementi univoci nel senso della sussistenza o meno del requisito della stabile dimora, tuttavia mutato tra la data del pignoramento e l’attualità: in tal caso si precisa che, ove il pignoramento sia risalente a data antecedente al 2015 avrà comunque rilievo superiore l’attuale regime abitativo;
- f) che la sospensione non opera qualora nella procedura esecutiva, che pure abbia avuto ad oggetto immobile adibito ad abitazione principale del debitore, il cespite sia stato già venduto e si debba procedere a riparto della somma ricavata dalla vendita;
- g) che qualora operi la sospensione sono sospesi anche gli altri termini del procedimento (art. 298, co 2, c.p.c.) e nessun atto esecutivo può essere compiuto salva diversa disposizione del GE (art. 626 c.p.c.): la sospensione del procedimento non sospende, tuttavia, l’attività del custode, quella meramente conservativa e attinente alla fase distributiva. Qualora, inoltre, sia già avvenuto il saldo del prezzo

in caso di aggiudicazione provvisoria (ovvero l'aggiudicatario provveda al saldo del prezzo senza avvalersi della sospensione del termine) il delegato invierà comunque al giudice la bozza del decreto di trasferimento, ferme le valutazioni del medesimo giudice sull'emissione di esso in presenza di immobili adibiti ad abitazione principale del debitore. Il delegato, in ogni caso, prima dell'invio della bozza, interpellerà l'aggiudicatario sull'opportunità di attendere il 31 ottobre 2020 per l'eventuale liberazione del bene, anche alla luce del disposto dell'art. 103, u.c., d.l. 18/2020 che in ogni caso inibisce le procedure coattive di rilascio fino al 1° settembre 2020. Ove vi sia l'assenso dell'aggiudicatario, il delegato ne acquisirà dichiarazione scritta, che produrrà contestualmente alla bozza di decreto di trasferimento. Il delegato darà atto, altresì, sempre acquisendone dichiarazione scritta, della eventuale volontà dell'aggiudicatario di non avvalersi del meccanismo liberatorio di cui all'art. 560 co 6 c.p.c., onde accelerare le formalità di trasferimento della proprietà;

- h) Ove, all'esito di relazione del delegato/custode, emerga la sussistenza dei presupposti per la sospensione di cui all'art. 54 ter d.l. 18/2020, allo scadere del periodo previsto dalla legge, il delegato riprenderà le attività oggetto di delega, riprogrammando, in particolare, immediatamente la vendita dell'immobile pignorato. In particolare il delegato provvederà immediatamente dopo il periodo di sospensione a porre in essere il primo adempimento per la vendita, consistente nella formazione e deposito avviso di vendita e nella fissazione della data della gara, che non potrà quindi essere fissato prima del 31.10.2020 per data immediatamente successiva alla scadenza, ma che sconterà necessariamente i tempi necessari per la pubblicità (come indicati in ordinanza, salvo quanto infra indicato), motivo per cui si chiede al delegato di attivarsi non appena la scadenza del termine di sospensione lo consenta.

Per gli stessi motivi si invita il delegato (I) per le procedure che abbiano capienza di attivo per almeno un tentativo di vendita, di procedere a far data dal 1.11.2020 con gli adempimenti indicati, contestualmente richiedendo l'integrazione; (II) per le procedure che non dispongano all'attualità di fondo spese sufficiente per riattivare le operazioni di vendita al 1.11.2020, a sollecitare ampiamente per tempo il creditore interessato a integrare il fondo spese per l'importo necessario al compimento di almeno un tentativo di vendita, segnalando che il mancato adempimento entro 15 giorni dal termine del periodo di sospensione (e precisamente entro il 18.11.2020) sarà considerato causa imputabile al creditore di mancata pubblicazione sul PVP ex art. 631 bis e sarà segnalata al G.E. per gli opportuni provvedimenti estintivi.

Ciò il delegato farà anche in mancanza di un provvedimento ricognitivo della sospensione da parte del giudice, trattandosi, come detto, di ipotesi di sospensione direttamente prevista dalla legge, sia in ordine alla sua decorrenza iniziale, sia con riferimento alla sua decorrenza finale.

E' fatta salva per il delegato –ed anzi in alcune ipotesi potrebbe pure lasciarsi preferire, al fine di massimizzare la finalità della procedura esecutiva di vendere prima possibile (e al prezzo più alto), senza con ciò derogare alla sospensione ex lege- la possibilità di chiedere al G.E. in tempo utile l'abbreviazione dei termini per la pubblicità (attualmente fissati nelle ordinanze in termine non inferiore ai 120 giorni per i primi due esperimenti del ciclo e in 90 per gli ultimi due fino a 60 giorni in meno –con istanza rubricata "istanza abbreviazione termini pubblicità immobili abitazione principale ex art. 54 ter"- in presenza di validi ed univoci elementi (esemplificativamente: elevato numero di visite dell'immobile nel periodo

pre emergenza Covid-19) che denotano nel senso dell'effettiva opportunità di abbreviazione nell'interesse degli interessati e della procedura.

- Fino al 31 luglio 2020 le attività di delegato e custode che comportino spostamenti e/o contatti con terzi potranno porsi in essere solo se consentite sulla base della normativa nazionale e regionale in materia di contenimento dell'epidemia in atto e con le cautele previste nella normativa medesima, dovendo altrimenti essere differite a periodo successivo al 31 luglio 2020; il differimento non opera per le attività di natura sostanziale svolte dal custode (ad esempio, la riscossione di canoni di locazione) e per eventuali urgenze che dovessero presentarsi nell'esecuzione dell'incarico (ad esempio, in relazione a rischi di crollo/perimento dell'immobile in custodia che richiedano interventi urgenti), nonché per le attività compatibili 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 ecc.);
- I delegati che, in esecuzione di ordinanza di delega, non abbiano ancora fissato tentativi di vendita, li programmeranno per data successiva al 15 settembre 2020 (salvo quanto detto in relazione al già richiamato art. 54 ter d.l. 18/2020);
- Le vendite calendarizzate fino al 31 luglio 2020 saranno revocate con specifico provvedimento del GE, che darà al delegato tutte le istruzioni sul modo di procedere per la pubblicizzazione del provvedimento e per la restituzione delle cauzioni: ove il delegato non dovesse ricevere il relativo provvedimento lo segnalerà tempestivamente al giudice; le spese di pubblicità delle nuove vendite saranno poste a carico del medesimo soggetto che le aveva sostenute per la vendita revocata (creditore procedente, o creditore "surrogato"), salva comunque la possibilità per il delegato di richiederle, in seconda battuta, a tutti i creditori muniti di titolo che possano avere interesse alla prosecuzione della procedura, secondo le modalità genericamente stabilite nell'ordinanza di delega;
- Allo stato possono, invece, mantenersi le vendite già calendarizzate dal 1° settembre 2020 in poi (sempre se non inerenti ad immobili qualificabili come abitazione principale del debitore);
- Sarà possibile per i delegati, in forza delle linee guida del capo dell'ufficio del 5 maggio 2020, fissare udienza dinanzi a sé per l'approvazione dei progetti di distribuzione, parziali o finali, per come già previsto nell'ordinanza di delega: il delegato, in particolare, rappresenterà alle parti (creditori e debitore, anche se non costituito) che, anziché comparire presso il proprio studio il giorno della fissata udienza, potranno depositare eventuali osservazioni a mezzo pec (o mail nel caso di debitore non costituito: il professionista si premurerà di indicare anche account di posta ordinaria) o dichiarazione di non avere osservazioni, entro 5 giorni prima dell'udienza, che non si terrà. Nei due giorni successivi dalla data fissata il professionista relazionerà in PCT al Giudice che:
 - a) in ipotesi di assenza di contestazioni, prenderà atto e approverà in via definitiva il progetto di distribuzione autorizzando i pagamenti;
 - b) in ipotesi di contestazioni:
 - b1) in via di regola, anziché fissare udienza ex art. 512 c.p.c., darà termini a opponente e alle altre parti per difendersi cartolarmente, riservando all'esito la determinazione;
 - b2) ove dovesse, alla luce dei profili delle contestazioni, opportuno sentire le parti e non ravvedesse una particolare urgenza, fisserà udienza ex art. 512 c.p.c. rinviando ad oltre il 30 giugno 2020.

Con riferimento all'attività degli esperti stimatori

- Fino al 31 luglio 2020 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; l'esperto potrà, altresì, porre in essere le attività materiali che richiedono spostamenti dal luogo di residenza e/o contatti con terzi ove compatibili con la normativa nazionale/regionale in materia di contenimento dell'epidemia in atto e con le cautele ivi previste; ove ciò non dovesse essere possibile in relazione al luogo di residenza dell'esperto ovvero al luogo di destinazione per il compimento della relativa attività, l'esperto relazionerà al giudice, a cui chiederà proroga per l'espletamento dell'incarico;
- Coerentemente con quanto previsto nelle linee guida adottate dal capo dell'ufficio in data 5 maggio 2020, gli esperti potranno prestare giuramento senza comparire dinanzi al cancelliere e in forma telematica, secondo modalità operative che saranno esplicitate nel decreto di fissazione dell'udienza di cui all'art. 569 cpc. In caso di giuramenti già fissati dinanzi al cancelliere, l'esperto, entro la data fissata per il giuramento, farà pervenire su PCT una dichiarazione del seguente tenore:

Tribunale Ordinario di Cosenza
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

ESPERTO STIMATORE
ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO

Il/la sottoscritto/a, arch./geom./ing. _____ ,
rilevato che è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con decreto del giudice dell'esecuzione di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;

preso atto:

delle modalità di accettazione dell'incarico precisate nel decreto di nomina;

del contenuto del sopra citato decreto;

delle prescrizioni generali concernenti le modalità di deposito telematico degli atti richiamate nel decreto di nomina;

delle modalità di accettazione dell'incarico previste nelle linee guida del Presidente del Tribunale del 5 maggio 2020

DICHIARA

- di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'incarico affidato;

- di accettare l'incarico affidato;

letto quindi l'art. 161 disp. att. c.p.c.:

GIURA

di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate con il presente decreto allegato a quello di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;

e segnatamente:

DICHIARA

di aver preso atto del contenuto dell'incarico conferito e delle prescrizioni formulate dal giudice dell'esecuzione secondo le seguenti prescrizioni indicate nel decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina perito;

DICHIARA

di essere consapevole che:

- le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione che non sia disposta dal giudice, e che in nessun caso può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; non costituendo le trattative tra le parti –salvo espresse autorizzazioni del G.E. limitate a casi eccezionali- legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali;

- le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU.

I ritardi ingiustificati saranno peraltro valutati in sede di liquidazione del compenso come previsto ai sensi dell'art. 52 DPR 115-2002, e richiamato dal Protocollo di Intesa del 16.12.2019 tra Tribunale di Cosenza, Procura e ordini avente ad oggetto le regole per l'iscrizione e la permanenza nell'albo dei CTU del Tribunale di Cosenza;

Solo per difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al GE tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico.

La mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento, oltre ad essere giusta causa di revoca

COMUNICA

di essere reperibile presso i seguenti recapiti: Città / Via / Numero Civico / CAP /

Telefono

Cellulare

FAX

Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC)

PROCEDE

infine alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale ed all'invio telematico alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni.

Luogo e Data

L'esperto stimatore Arch./geom./ing.

- Nelle procedure in cui non sia stato ancora nominato il custode, l'esperto relazionerà immediatamente al giudice in presenza di immobili da stimare che presentino le caratteristiche indicate nel paragrafo precedente ai fini

- dell'applicazione dell'art. 54-ter d.l. 18/2020; nelle procedure in cui sia stato già nominato il custode, l'esperto si coordinerà con quest'ultimo per le relative valutazioni.
- Nelle procedure per le quali è prevista udienza ex art. 569 c.p.c. e per le quali viene riscontrata la presenza di un immobile prima casa il ctu (I) ove abbia già effettuato l'accesso al bene, provvederà a depositare l'elaborato peritale in data successiva al 31.10.2020 (o sua eventuale proroga) ed entro trenta giorni; (II) ove non abbia ancora effettuato il sopralluogo, provvederà a pianificare il sopralluogo entro i venti giorni successivi allo spirare del termine di sospensione, e a depositare l'elaborato peritale entro il 30.12.2020, organizzando la propria attività nel rispetto del termine

Si dispone la diffusione della presente circolare per affissione e mediante invio all'ordine degli avvocati, dei commercialisti e all'ANPEC, nonché all'ordine degli ingegneri, architetti e geometri.

Cosenza, 11 maggio 2020

I giudici dell'esecuzione