



# TRIBUNALE DI FERRARA

*Sezione civile - Ufficio delle esecuzioni immobiliari*

Il Giudice dell'esecuzione,

osservato che in data 9 marzo 2020 è stato disposto, alla luce di quanto stabilito dall'art. 1, co. 1, del d.l. 8 marzo 2020, n. 11, il differimento degli esperimenti di vendita fissati nel periodo 9 marzo 2020-22 marzo 2020;

rilevato che in data 10 marzo 2020 sono state fornite disposizioni ai custodi giudiziari e professionisti delegati nonché agli esperti, relativamente agli accessi e alle visite agli immobili pignorati, all'attuazione dei provvedimenti di rilascio degli stessi nonché ai termini per il versamento del prezzo degli immobili aggiudicati e concernenti il periodo 9 marzo 2020-22 marzo 2020, previsto dall'art. 1 del d.l. 8 marzo 2020, n. 11;

osservato che in data 18 e 19 marzo 2020, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 83, co. 1 e 2, del d.l. 17 marzo 2020, n. 18, sono state date ulteriori disposizioni per il periodo successivo al 22 marzo 2020 e fino al 15 aprile 2020, quanto al differimento degli esperimenti di vendita ed all'attività dei custodi, delegati alla vendita ed esperti;

rilevato che l'art. 36, co. 1, del d.l. 8 aprile 2020, n. 23, ha prorogato all'11 maggio 2020 il termine del 15 aprile 2020 previsto dall'art. 83, co. 1 e 2, del d.l. 17 marzo 2020, n. 18; considerato che nel periodo 16 aprile 2020-11 maggio 2020 sono fissati esperimenti di vendita relativi a procedure esecutive immobiliari, che pertanto vanno differiti, rientrando fra le previsioni dell'art. 83, co. 1 e 2, del d.l. n. 18 del 2020, così come già rilevato nel precedente provvedimento del 18 marzo 2020;

ritenuto inoltre, nell'esercizio del potere di direzione delle procedure esecutive spettante al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 484 c.p.c., che occorra fornire, d'intesa con il Presidente del Tribunale, disposizioni riguardanti non solo il differimento degli esperimenti di vendita, ma anche l'attività degli ausiliari relativamente al periodo successivo al 15 aprile 2020, tenendo conto della finalità indicata dall'art. 83, co. 6, del d.l. 17 marzo 2020, n. 18, ossia il contrasto dell'emergenza epidemiologica da "COVID-19" ed il contenimento dei suoi effetti negativi sullo svolgimento dell'attività giudiziaria, finalità che non può non riguardare anche le disposizioni relative all'attività svolta dagli ausiliari del Giudice dell'esecuzione al di fuori dell'udienza, in quanto rientrante nell'ambito della procedura esecutiva e strettamente funzionale al suo esito finale;

considerato, in particolare, il perdurante quadro di emergenza nazionale ed internazionale dovuta alla rapida diffusione dell'epidemia causata dal virus denominato "COVID-19", incidente sull'attività degli ausiliari del magistrato nominati nelle procedure esecutive, dei quali va garantita la sicurezza, e potenzialmente suscettibile di determinare effetti negativi sulle vendite degli immobili nelle esecuzioni ed in special modo sulla presentazione delle offerte di acquisto, in ragione della generale situazione di incertezza verificatasi, che incide negativamente sul sereno esercizio del diritto di visita degli immobili da parte dei potenziali offerenti, di fatto peraltro temporaneamente impedito dalle stringenti prescrizioni stabilite, a tutela della salute pubblica, in materia di spostamenti delle persone dalle proprie abitazioni (v. da ultimo il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 1° aprile 2020 ed i precedenti provvedimenti richiamati dall'art. 1, co. 1, del decreto); ritenuto dunque che vadano date disposizioni, oltre che per la necessità di differire lo svolgimento di attività che prevedono la compresenza di più persone in condizioni che potrebbero non garantire il pieno rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie a tutela della salute, anche al fine contenere e gestire gli effetti economici negativi che l'emergenza epidemiologica in atto è potenzialmente in grado di determinare nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari,



P. Q. M.

- a) dispone il rinvio di tutti gli esperimenti di vendita, con modalità analogiche o telematiche, già fissati fino al 30 giugno 2020 ad una data successiva, che sarà individuata dal professionista delegato avvalendosi del calendario contenuto nel programma in uso, con conseguente riapertura del termine per la presentazione delle offerte;
- b) dispone che le eventuali cauzioni già depositate per l'esperimento di vendita rinviato siano restituite;
- c) dispone che il rinvio dell'esperimento di vendita sia comunicato dal professionista delegato alle parti a mezzo p.e.c., al gestore della vendita, alla società che gestisce le forme di pubblicità e agli eventuali offerenti e pubblicato con le stesse modalità e negli stessi termini previsti per gli adempimenti pubblicitari stabiliti dall'ordinanza che ha disposto la vendita;
- d) dispone che il differimento dell'esperimento di vendita sia pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- e) dispone che il professionista delegato provveda, in relazione a ciascun fascicolo, a depositare telematicamente una nota di avvenuta comunicazione, alla quale allegherà copia del provvedimento di rinvio e la prova degli adempimenti effettuati;
- f) dispone che le visite agli immobili pignorati da parte degli eventuali interessati all'acquisto siano sospese fino al 31 maggio 2020;

g) dispone l'esonero dei custodi giudiziari e degli esperti dall'accesso agli immobili pignorati fino al 31 maggio 2020, salvo, quanto ai custodi giudiziari, che ricorrano le seguenti ipotesi: I) pericolo di danni a persone o a cose derivanti dall'immobile, di cui si abbia contezza o notizia verosimile (anche attraverso denunce, istanze di condomini, verbali dell'autorità giudiziaria o provvedimenti di pubbliche amministrazioni); II) verosimile attività di danneggiamento dell'immobile ad opera degli occupanti o di altri soggetti; in tali casi il custode ne darà pronta comunicazione al Giudice dell'esecuzione, al fine di determinare le modalità attuative dell'accesso;

h) dispone, anche in considerazione di quanto stabilito dall'art. 103, co. 6, del d.l. n. 18 del 2020, la sospensione dell'attuazione dei provvedimenti di liberazione degli immobili non aggiudicati fino al 30 giugno 2020, salvo che ricorrano le seguenti ipotesi: I) pericolo di danni a persone o a cose derivanti dall'immobile pignorato, di cui si abbia contezza o notizia verosimile (anche attraverso denunce, istanze di condomini, verbali dell'autorità giudiziaria o provvedimenti di pubbliche amministrazioni); II) verosimile attività di danneggiamento dell'immobile ad opera degli occupanti o di altri soggetti; in tali casi il custode ne darà pronta comunicazione al Giudice dell'esecuzione, al fine di determinare le modalità attuative dell'accesso;



i) dispone, quanto alle procedure esecutive in cui sia avvenuta l'aggiudicazione, sia stato integralmente pagato il prezzo e l'immobile sia ancora occupato, che il custode giudiziario trasmetta al Giudice dell'esecuzione una sintetica relazione sullo stato di occupazione del bene, dando atto dell'integrale versamento del saldo prezzo ed indicando ogni altra circostanza riguardante le eventuali peculiarità dell'attività di liberazione dell'immobile, specie sotto il profilo sanitario, utile ai fini dell'adozione di eventuali cautele o tempistiche particolari, in relazione all'attività di liberazione del bene;

l) evidenzia infine che gli ausiliari del Giudice dell'esecuzione potranno regolarmente svolgere ogni attività che non comporti necessità di contatti diretti con altre persone; gli esperti, in particolare, potranno continuare a svolgere tutta l'attività di esame degli atti e dei documenti contenuti nel fascicolo telematico e richiedere, ottenere e valutare tutta la documentazione presente presso i pubblici uffici, che sia richiedibile, visionabile ed ottenibile con modalità telematica; i custodi giudiziari potranno continuare a svolgere tutte le attività realizzabili da remoto oppure *on-line* (ad esempio: operazioni bancarie, deposito di istanze al Giudice dell'esecuzione, deposito delle relazioni periodiche, interlocuzione con le parti, esame degli atti e dei documenti contenuti nel fascicolo informatico, presentazione di bozze di provvedimenti); nel rispetto delle

prescrizioni stabilite dalle pubbliche amministrazioni interessate, gli ausiliari potranno anche accedere agli uffici pubblici.

Si comunichi ai custodi giudiziari e delegati alla vendita nonché agli esperti.

Ferrara, 9 aprile 2020.

Il Giudice dell'esecuzione  
(dott. Stefano Giusberti)

IL FUNZIONARIO AUSILIARIO  
Luciano Leone



IL FUNZIONARIO AUSILIARIO  
Luciano Leone