

TRIBUNALE DI PAOLA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il giudice dell'esecuzione dott.ssa Federica Laino,

visto il decreto del Presidente del Tribunale del 12.05.2020 n. 28/2020 (prot. n. 1118/2020);

letto il testo della LEGGE 24 aprile 2020, n. 27 – pubblicata in gazzetta Ufficiale in data 29.04.2020 - di Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, “recante misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19”, con cui è stato introdotto l'art. 54 ter, il quale così recita: “ *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*”;

preso atto dell'entrata in vigore della stessa in data 30 aprile 2020 (in base all'art. 1 c.4 della Legge in questione);

ritenuto di dover dare indicazioni operative ai delegati/custode, nonché agli esperti stimatori;

ritenuto di avvalersi della facoltà, prevista nel decreto del Presidente del Tribunale del 12.05.2020 n. 28/2020 (prot. n. 1118/2020), per il Giudice di disporre che, in ragione della incidenza negativa dell'emergenza sanitaria in corso e dell'art. 54 ter di cui alla legge 27/2020, di conversione del d.l. 18/2020, gli esperimenti di vendita aventi ad oggetto beni immobili siano ricalendarizzati per data successiva al 30.10.2020;

DISPONE

Con riferimento agli esperimenti di vendita:

- Revoca e ricalendarizzazione degli esperimenti di vendita a data successiva al 30.10.2020, secondo modalità operative analoghe a quelle dettate ai delegati per le vendite previste nel periodo di sospensione ex dd.ll. 11/2020, 18/2020, 23/2020;
- Il professionista delegato provvederà, nel caso in cui necessiti integrare il fondo spese necessario alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul PVP, agli altri adempimenti pubblicitari previsti nell'ordinanda di delega delle attività di vendita e a provvedere alle ulteriori spese materiali della vendita, a richiedere il pagamento delle somme a parte creditrice con le modalità già indicate nell'ordinanza di delega (sul punto si rimanda all'ordinanza di delega con particolare riguardo alla richiesta di pagamento al creditore precedente e ai creditori intervenuti, alla assegnazione dei termini per il pagamento e alla trasmissione ai creditori della bozza dell'avviso di vendita recante la data fissata per la vendita);

- Ove l'esperimento di vendita sia stato già fissato nel periodo compreso tra il 1.09.2020 e il 30.10.2020 e non sia possibile la mera ricalendarizzazione senza ulteriori spese, il professionista delegato provvederà a depositare la relazione sotto indicata al fine di consentire al G.E. di valutare l'eventuale ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 54 *ter* legge 27/2020.

Con riferimento alla sospensione delle procedure esecutive di cui 54 *ter* legge 27/2020:

- I custodi già nominati, nell'ambito delle procedure pendenti alla data di entrata in vigore della legge, provvederanno a depositare, solo ove riscontrino dagli atti una situazione abitativa rilevante in base alla disciplina suddetta, una sintetica relazione circa lo stato attuale di occupazione dell'immobile, entro 10 giorni dalla comunicazione della presente circolare;
- A tale scopo si precisa che assume rilievo la situazione abitativa del debitore al momento dell'entrata in vigore della legge, anche se sopravvenuta rispetto alla notifica del pignoramento;
- Si precisa che ai fini della definizione di abitazione principale si farà riferimento al disposto di cui all'art.13 dl 201/11 secondo cui "*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*";
- Ove non sia stato nominato il custode, la relazione verrà depositata dal delegato che segnalerà, tra l'altro, che non vi è stata nomina del custode giudiziario;
- Gli ausiliari, nell'adempire all'onere informativo di cui al precedente punto avranno cura di trarre elementi conoscitivi dalla documentazione in atti (in primis certificato di residenza anagrafica; quindi stato di stabile occupazione riscontrato in sede di operazioni di stima, verbali dei sopralluoghi eseguiti) e segnaleranno, in particolare: 1) i soggetti occupanti nonché il loro nominativo (debitore e/o nucleo familiare di questi o solo suoi familiari) 2) epoca a cui risale l'attuale stato occupativo dell'immobile; 3) fonte conoscitiva delle informazioni fornite;
- Le procedure esecutive sospese ai sensi dell'art. 54 *ter* l. n. 27/2020 riprenderanno il loro corso allo scadere del termine di sei mesi dall'entrata in vigore della predetta legge (30 aprile 2020). Nel caso di procedure esecutive in cui sia stata già emessa l'ordinanza di delega i professionisti provvederanno a fissare nuovi esperimenti di vendita debitamente preceduti dalla notifica dell'avviso di vendita e l'espletamento degli adempimenti pubblicitari prescritti dall'ordinanza di delega, il tutto a partire da data posteriore al 30 ottobre 2020;

Con riferimento alle udienze di approvazione del progetto di distribuzione fissate dal professionista delegato fino al 31.07.2020:

- Il delegato avrà cura di eseguire prontamente i seguenti adempimenti, ove non già espletati:
- notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c. ove lo stesso non abbia precedentemente eletto domicilio fissando l'udienza cartolare

- dinanzi a sé in data idonea a consentire il perfezionamento della notifica all'eventuale debitore non costituitosi;
- avvisare le parti che eventuali contestazioni dovranno essere inviate esclusivamente via PEC all'indirizzo del delegato stesso entro il termine di 7 giorni prima dell'udienza cartolare fissata;
 - avvisare le parti che l'invio tempestivo di tale contestazione scritta produce gli stessi effetti della contestazione a verbale nella tradizionale udienza "fisica" ai sensi dell'art. 598 c.p.c. (in questo modo, l'onere di comparizione personale delle parti viene sostituito dall'onere di invio tempestivo delle note scritte al delegato);
 - avvisare le parti che il mancato invio tempestivo della suddetta contestazione, secondo le modalità sopra indicate, comporta l'approvazione del progetto a norma dell'art. 597 c.p.c.;
 - tra la data delle predette comunicazioni a tutte le parti e la data fissata per l'udienza cartolare dovrà intercorrere un termine non inferiore a 15 giorni;
 - Il giorno dell'udienza cartolare fissata il delegato dovrà adottare le relative statuizioni secondo le prescrizioni di seguito indicate, dando preliminarmente atto a verbale:
 - che le comunicazioni sono state regolarmente eseguite a tutte le parti, ivi compreso il debitore non costituito (sulla base delle coordinate sopra esposte);
 - che l'udienza si è svolta secondo la modalità del contraddittorio cartolare prevista dal presente decreto del G.E. a sua volta attuativo della disposizione prevista dall'art. 83 comma 7 lettera h) del D.L. 18/2020;
 - In caso di contestazione scritta inviata tempestivamente all'indirizzo PEC del delegato anche da una sola delle parti: il professionista non approva il progetto e rimette gli atti al G.E. come da delega per le determinazioni di competenza, depositando apposita istanza;
 - In caso di assenza di contestazioni inviate tempestivamente all'indirizzo PEC del delegato: il professionista approva il progetto e rimette tempestivamente gli atti al GE;
 - In allegato all'istanza il delegato dovrà produrre:
 - a) il progetto di distribuzione;
 - b) il relativo verbale di approvazione del progetto di distribuzione;
 - c) la prova della ritualità delle comunicazioni alle parti.
 - Il G.E. adotterà gli opportuni provvedimenti in ordine ai mandati di pagamento all'esito del deposito di quanto sopra;

Con riferimento all'attività dei delegati/custodi:

- Devono essere differite, in generale, le attività di delegato e custode che comportino contatti con terzi (a titolo esemplificativo: liberazione e accessi all'immobile pignorato, salvi casi di urgenza, visite di interessati all'acquisto ecc.), che riprenderanno, salva diversa disposizione, a partire dal 1.09.2020; 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.);

Con riferimento all'attività degli esperti stimatori

- Fino al 31.07.2020 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, mentre sarà sollevato dallo svolgere qualunque attività di accesso presso i Pubblici Uffici ed allo stesso modo presso il cespite staggito, salvo ove al presenza dello stesso sia necessaria ed indifferibile, unitamente a quella del custode, per urgenze improcrastinabili;
- I termini di deposito ed invio della perizia devono essere calcolati a ritroso in base alla data dell'udienza come eventualmente ricalendarizzata dal Giudice; ove tale termine non sia congruo - in relazione all'impossibilità di accesso presso i luoghi indicati nel periodo precedente o in quello che dovesse essere indicato con nuova circolare- 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. 173bis disp. att. c.p.c.

Si dispone la comunicazione della presente circolare al Presidente del Tribunale e la diffusione per affissione e mediante invio al Gestore delle vendite, all'Ordine degli Avvocati, dei Commercialisti e ai Notai, nonché all'Ordine degli Ingegneri, Architetti e Geometri.

Paola, 13.05.2020

Il Giudice dell'esecuzione
Federica Laino

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA
PERVENUTA
Depositato in Cancelleria MEZZO MAIL
Paola, il 13-05-2020
IL CANCELLIERE
Funzioni Giudiziarie
TALLARIDA SIMONA