



## TRIBUNALE DI TERNI

Il Giudice dell'Esecuzione,

vista la legge 24 aprile 2020 n. 27 di conversione con modifiche del D. L. 18/2020;

visto il D. L. 30 aprile 2020 n. 28;

visto il provvedimento organizzativo del Presidente del Tribunale del 15.4.2020 prot. 675 nonché il relativo correttivo del 5.5.2020 prot. 769;

visto l'art. 484 c.p.c.;

dispone quanto in appresso:

Gli ausiliari del giudice si atterrano nell'espletamento dei rispettivi incarichi al provvedimento organizzativo del Presidente del Tribunale del 15.4.2020 prot. 675 in materia di esecuzioni che, alla luce del correttivo del 5.5.2020 prot. 769, risulta del seguente testuale tenore:

*“Con riferimento ai ruoli di esecuzione immobiliare e mobiliari le attività di vendita e in generale tutte le attività degli ausiliari del g.e., saranno rinviate a data successiva al 31 luglio 2020, implicando le stesse elevato rischio di contagio.*

*In considerazione della prolungata sospensione delle attività propedeutiche alla vendita forzata (quali gli accessi degli ausiliari agli immobili pignorati per qualunque ragione siano stati fissati; le visite dei custodi agli immobili pignorati; le visite dei potenziali acquirenti agli immobili) tutti gli esperimenti di vendita, con modalità analogiche o telematiche, fissati fino al 31 luglio 2020 sono revocati e verrà disposto ulteriore esperimento di vendita, a cura del professionista delegato, comunque successiva alla data indicata, in modo tale che il termine minimo per la pubblicità legale, pari a 45 giorni (durante i quali vengono svolte le visite degli immobili) decorra integralmente da data successiva al 31 luglio 2020, e ciò al fine di permettere che l'esecuzione immobiliare non sia compromessa dalla emergenza sanitaria che non ha permesso la piena pubblicità del procedimento e l'accesso agli immobili eseguiti.*

*Quanto alle offerte di acquisto già presentate è stato formulato quesito al Ministero della giustizia per avere indicazioni sull'esito della vendita in considerazione della impossibilità di inserire nel portale telematico l'evento della sospensione con successiva ripresa della procedura. Pertanto, sono rimesse al Giudice dell'esecuzione le determinazioni di competenza anche alla luce dell'eventuale risposta ministeriale.*

*L'udienza ex art. 596 c.p.c., per l'approvazione del progetto di riparto predisposto dal professionista delegato non prevede la necessaria partecipazione delle parti. Il delegato nel fissare l'udienza di distribuzione ed assegnare i termini per le osservazioni inviterà le parti a non comparire avvertendole che in caso di mancata comparizione e in assenza di osservazioni il riparto verrà approvato; in presenza di osservazioni, ove il delegato non intenda accoglierle e trasmettere nuovo progetto alle parti, trasmetterà gli atti al GE per la decisione sulla controversia.*

*Le udienze nei procedimenti di opposizione all'esecuzione e agli atti esecutivi saranno tenute con scambio note.*

*Le udienze 569 c.p.c. per le quali sia già stata depositata la perizia di stima verranno trattate con scambio di note scritte, e ove il debitore non sia costituito il provvedimento del giudice verrà emesso, nel giorno fissato per l'udienza, solo in tarda mattinata (orientativamente dopo le ore 12.00) in modo da consentire alla cancelleria di garantire la visibilità nel fascicolo telematico dell'eventuale costituzione avvenuta il giorno dell'udienza con cui sia stata dispiegata opposizione o sia stata formulata istanza di conversione. Limitatamente alle istanze di conversione dovrà essere consentito l'accesso del debitore in Cancelleria, trattandosi di istanza che può essere presentata dalla parte senza il patrocinio del difensore.”*

Conseguentemente:

**1) sono sospesi sino al 31 luglio 2020:**

a- gli accessi **di tutti ausiliari** agli immobili pignorati **per qualunque ragione siano stati fissati**, salvo casi di eccezionale e straordinaria urgenza (quali a titolo meramente esemplificativo: pericolo di perimento del bene oggetto di custodia, incendio, danneggiamento del bene da parte dell'esecutato o di terzi, etc...), da sottoporsi preventivamente al vaglio del GE (mediante il deposito di istanza urgente con modalità telematica); in caso di autorizzazione all'accesso lo stesso dovrà esse in ogni caso eseguito con modalità tali da assicurare il rigoroso rispetto delle regole precauzionali igienico-sanitarie imposte a tutela della salute pubblica;

b- le visite dei potenziali offerenti interessati agli immobili pignorati;

c- l'attuazione degli ordini di liberazione, salvo i casi di urgenza individuati nel punto a);

**2) sono revocati** tutti i tentativi di vendita già fissati dal 9 marzo 2020 sino al 31 luglio 2020; i delegati provvederanno pertanto:

- a inserire nel PVP l'evento "Sospensione" – da preferirsi rispetto all'evento "Eliminazione inserzione", seppur formalmente più corretto, in quanto lascia visibile l'annuncio per sessanta giorni - annotando la motivazione: vendita revocata per emergenza epidemiologica da contagio Covid-19;

-a restituire le eventuali cauzioni agli offerenti, con modalità compatibili ad assicurare il rigoroso rispetto delle regole precauzionali igienico-sanitarie imposte a tutela della salute pubblica, non essendo stata fornita dal DGSIA alcuna risposta in merito alla corretta gestione sul PVP dell'evento di rinvio della vendita e dovendo conseguentemente revocarsi anche i tentativi per i quali risultino presentate offerte d'acquisto;

- a fissare un nuovo tentativo di vendita al medesimo prezzo base **in modo tale che il termine minimo per la pubblicità legale, pari a 45 giorni decorra integralmente da data successiva al 31 agosto 2020** (dovendosi tenere conto anche del termine di sospensione feriale *ex lege* 7 ottobre 1969, n. 742);

- **fanno eccezione** i soli tentativi di vendita per i quali il termine di presentazione delle offerte fosse già scaduto alla data del 9 marzo 2020, per i quali i delegati provvederanno a dare comunicazione agli interessati della data di rinvio dell'udienza da tenersi in data successiva all'11 maggio 2020, con modalità compatibili ad assicurare il rigoroso rispetto delle regole precauzionali igienico-sanitarie imposte a tutela della salute pubblica.

L'effetto della sospensione dei termini per il compimento di qualsiasi atto processuale dal 9 marzo all'11 maggio 2020 si applica anche ai termini per il versamento del saldo prezzo, pertanto i professionisti delegati comunicheranno agli aggiudicatari la nuova data di scadenza.

La sospensione dei termini si applica anche alle rate scadute nel periodo dal 9 marzo all'11 maggio 2020 nelle procedure di conversione del pignoramento, con la conseguenza che il pagamento di ciascuna rata risulta posticipato di sessantaquattro giorni. I GOP provvederanno conseguentemente a differire congruamente le udienze di verifica semestrali e ne terranno conto nel decidere eventuali istanze di decadenza da parte dei creditori procedenti.

Sino al 31 luglio 2020, il custode giudiziario e il professionista delegato continueranno 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, etc...).

L'esperto stimatore (anche ove nominato successivamente alla pubblicazione della presente ordinanza) sino al 31 luglio 2020 potrà svolgere esclusivamente attività di controllo della documentazione agli atti del Fascicolo Telematico, richiedere, ottenere e valutare, tutta la documentazione presente presso i Pubblici Uffici, che sia accessibile con modalità telematica.

Sino al 31 luglio 2020 le richieste di colloquio (munite di contatto telefonico e indirizzo e-mail) verranno raccolte dalla Cancelleria tramite e-mail ogni lunedì entro le ore 12:00; la Cancelleria Esecuzioni provvederà a trasmetterle al GE che contatterà gli interessati il martedì pomeriggio dalle ore 14:30 alle ore 16:30. I richiedenti colloquio avranno cura di farsi trovare al computer, muniti di connessione internet per il caso in cui abbiano necessità di rammostrare documentazione al GE nel corso del colloquio.

\*\*\* \*\*

Visto l'art. 54ter del d.l. n. 18/2020, introdotto dalla legge di conversione del 24 aprile 2020 n. 27, avente ad oggetto la sospensione delle procedure esecutive sull'abitazione principale del debitore;

rilevato che per abitazione principale deve intendersi *"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"* in base a quanto previsto dall'art. 13 D. L. 201/11;

visto l'art. 623 c.p.c.;

dispone la sospensione delle procedure esecutive aventi ad oggetto la prima casa del debitore, come più sopra definita, dal 30 aprile 2020 fino al 30 ottobre 2020 e detta per l'effetto le seguenti indicazioni operative per gli ausiliari del giudice:

- i custodi degli immobili nelle procedure esecutive non ancora delegate, dopo avere eseguito il primo accesso ed avere compiuto i necessari accertamenti anagrafici, ove ritengano l'applicabilità della sospensione, depositeranno specifica istanza al GE corredata da idonea documentazione, al fine di ottenere i provvedimenti conseguenti (differimento dell'udienza 569 c.p.c. e di ogni attività prodromica a data successiva al 30 ottobre 2020);

- ove il primo accesso sia già avvenuto ed il relativo verbale sia già stato depositato, i custodi provvederanno ad inoltrare la specifica istanza al GE entro 10 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza;

- i professionisti delegati ove ravvisino l'applicabilità della sospensione, previa eventuale integrazione della documentazione anagrafica in atti e alla luce degli accertamenti compiuti dal Custode, provvederanno autonomamente a differire le udienze di vendita in modo tale che il termine minimo per la pubblicità legale, pari a 45 giorni, decorra integralmente da data successiva al 30 ottobre 2020, inoltrando contestualmente comunicazione/istanza al GE per l'apposizione del "visto agli atti";

- la sospensione non opera nelle ipotesi in cui sia già intervenuta l'aggiudicazione dell'immobile alla data del 30 aprile 2020 e non inibirà l'emissione del decreto di trasferimento ove venga tempestivamente versato il saldo prezzo, in quanto l'aggiudicatario è un soggetto diverso dalle parti della procedura esecutiva, la cui tutela costituisce espressione di un principio generale dell'ordinamento (vedasi sul punto Cass. Civile, sez. un., 28 novembre 2012, n. 21110 nonché l'art. 187bis disp. att. c.p.c.);

- del pari la sospensione della procedura non si applica alla fase di distribuzione del ricavato, in quanto la ratio della norma è palesemente estranea alla fattispecie, anche tenuto conto della possibilità che nel riparto siano previste somme in eccedenza da restituire al debitore;

- nel caso di procedura con pluralità di lotti la sospensione opererà limitatamente al lotto interessato dai presupposti di applicazione della norma sopra emarginati;

Durante il periodo di sospensione sarà comunque possibile:

- compiere attività conservativa e di gestione del cespite pignorato, come la nomina del custode in sostituzione del debitore ex art. 559 c.p.c., anche al fine di accertare l'esistenza delle condizioni di sospensione, percepire i frutti (eventualmente in relazione ad una porzione del cespite o ad altri immobili cui la sospensione non sia applicabile), preservare l'immobile da violazioni da parte del debitore o di terzi, emettendo il relativo ordine di liberazione, vigilare sulla necessità di lavori urgenti volti ad evitarne il perimento;

- assumere provvedimenti diretti a liberare i beni dal pignoramento ovvero ad incidere sul suo oggetto: quali la dichiarazione di estinzione della procedura esecutiva per rinuncia, la decisione sulla richiesta di limitazione dei mezzi di espropriazione ex art. 483 c.p.c. e sull'istanza di riduzione del pignoramento ex art. 496 c.p.c.;

- provvedere sulla richiesta di conversione del pignoramento e continuare a pagare le rate nei procedimenti già instaurati, salvo valutare in favore del debitore l'impatto della sospensione nell'ipotesi di inadempimento.

I custodi ed i professionisti delegati avranno cura di aggiornare autonomamente il proprio operato ad ogni eventuale futura modifica legislativa dovesse incidere sulla portata applicativa della norma (ad esempio sui termini temporali del periodo di sospensione, o sui presupposti soggettivi ed oggettivi).

\*\*\* \*\*

Visto l'art. 560 c.p.c. nel testo attualmente vigente;

Visto l'art. 18quater, comma 2, della legge 28 febbraio 2020, n. 8 (recante la conversione del decreto legge 30 dicembre 2019, n. 162);

dispone la revoca di tutti gli ordini di liberazione già emessi aventi ad oggetto immobili in cui il debitore abbia la propria abitazione principale, come più sopra definita, ad eccezione di quelli per i quali sia intervenuta l'aggiudicazione entro il 29.2.2020 e di quelli emessi a fronte di inadempimenti da parte del debitore ai doveri che la legge pone a suo carico, di comportamenti oppositivi o dannosi;

i professionisti delegati inseriranno in tutti gli avvisi di vendita aventi ad oggetto gli ordini di liberazione revocati l'avvertimento che l'immobile è occupato dal debitore e che la liberazione potrà essere eseguita da parte del custode dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario (che può essere preannunciata sin dal momento dell'aggiudicazione fermo restando che la stessa dovrà essere formalizzata dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento) dando attuazione all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 c.p.c. e seguenti e con spese a carico della procedura esecutiva;

ove l'aggiudicatario formuli la predetta istanza il professionista delegato, contestualmente alla bozza del decreto di trasferimento, chiederà al giudice di dettare disposizioni per l'attuazione dell'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;

per i custodi nominati successivamente all'emissione della presente ordinanza specifiche istruzioni sul punto saranno contenute nell'ordinanza di nomina e nell'ordinanza di delega e vendita.

\*\*\* \*\*

visto l'art. 103, comma 6, del d.l. n. 18/2020, convertito con modificazioni dalla legge 24 aprile 2020 n. 27;

dispone la sospensione dell'esecuzione di tutti gli ordini di liberazione che non siano da ritenersi revocati in forza di quanto statuito nel paragrafo che precede a data successiva al 1 settembre 2020, salvo che gli stessi siano stati emessi a fronte di inadempimenti da parte del debitore ai doveri che la legge pone a suo carico, di comportamenti oppositivi o dannosi dello stesso.

\*\*\* \*\*

La Cancelleria delle Esecuzioni provvederà al deposito della presente ordinanza su tutti i fascicoli.

La Cancelleria Civile provvederà al deposito della presente ordinanza in tutti i fascicoli di divisione ordinaria o endoesecutiva in cui risultino delegate le vendite ex art. 591bis c.p.c.

Così deciso in data 14.5.2020.

Il Giudice dell'Esecuzione

*dott.ssa Ilaria Palmieri*

