



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione,

- Visti i decreti legge n. 9, 11 e 18 del 2020;
- Sentito il Presidente del Tribunale;
- Rilevato che il Decreto del 17-3-2020 n 18, all'art. 83 co. 1 prevede che: "Dal 9 marzo 2020 al 15 aprile 2020 le udienze dei procedimenti civili e penali pendenti presso tutti gli uffici giudiziari sono rinviate d'ufficio a data successiva al 15 aprile", mentre al comma 2 prevede che: "Dal 9 marzo 2020 al 15 aprile 2020 è sospeso il decorso dei termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti civili e penali.. Si intendono pertanto sospesi...i termini...per l'adozione dei provvedimenti giudiziari...per la proposizione degli atti introduttivi del giudizio e dei procedimenti esecutivi;
- la disposizione prevede il potere dei capi degli uffici giudiziari di prevedere (co. 5 e 7), per l'attività d'udienza urgente da compiersi anche nel periodo di sospensione (identificata in quella il cui ritardo potrebbe recare grave pregiudizio alle parti) e per quella da compiersi successivamente al 15 aprile, la possibilità di prevedere che quelle che non richiedono la presenza di soggetti diversi dalle parti e dai difensori lo svolgimento da remoto (co.7, lett. f), e per quelle che prevedono la presenza dei soli difensori il contraddittorio scritto (co. 7. lett h) o in alternativa ancora il rinvio delle udienze a data successiva al 30 giugno 2020; il tutto con la finalità di contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19 e contenerne gli effetti negativi sullo svolgimento dell'attività giudiziaria (co .6);
- Ritenuto che la stessa ratio deve accompagnare, per il giudice dell'Esecuzione, anche l'attività svolta materialmente fuori udienza (ed all'esterno del Palazzo di Giustizia) ma che fa corpo unico con lo svolgimento della procedura esecutiva e riguarda i luoghi ed i soggetti che compongono l'Ufficio del Giudice dell'Esecuzione;
- ritenuto pertanto di dover indicare delle regole e delle linee guida onde poter assicurare il rispetto delle misure precauzionali igienico-sanitarie imposte dalle autorità competenti al fine di evitare la diffusione del contagio da COVID-19;
- Ritenuto che le linee di intervento debbano attenersi sia alle procedure esecutive pendenti per le quali risultino già emessi ordinanze di delega delle operazioni di vendita, avvisi di vendita e/o fissati esperimenti d'asta, sia a quelle agli esordi e per cui, comunque, ancora non sia stata disposta l'ordinanza di vendita:
- Ad integrazione e parziale modifica della circolare emessa in data 11.03.2020;

DISPONE QUANTO SEGUE

1. CELEBRAZIONE DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

L'udienza in questione non rappresenta una attività connotata dai caratteri di urgenza. Quindi si procederà tendenzialmente a rinviare le udienze in questione a data successiva al 30.06.2020, anche in considerazione della sospensione delle attività degli esperti stimatori.

Allo stato, sono già state rinviate le udienze del 19.03.2020, del 07.04.2020 e del 14.04.2020; per le udienze successive al 15.04.2020 si provvederà a disporre il rinvio delle stesse, previa concertazione con il Presidente del Tribunale, dando avviso con congruo anticipo alle parti. In caso di rinvio, devono intendersi differiti i termini processuali collegati all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

I custodi procederanno a segnalare in via telematica eventuali problematiche al giudice connesse al loro incarico.

I debitori esecutati che intendono presentare istanza di conversione procederanno al deposito telematico della istanza con allegata la prova del versamento per accedere al beneficio. Il giudice valuterà la ammissibilità della istanza con apposito atto e fisserà udienza dopo il 30.06.2020, avendo cura di precisare che la valutazione della ammissibilità della istanza resterà ferma alla data del provvedimento del GE nonostante il lasso temporale intercorrente tra valutazione di ammissibilità e data di udienza.

I termini per il versamento delle rate, avendo natura processuale, sono sospesi in conformità al disposto di cui all'art.83 dl n. 18/20, con slittamento delle mensilità; per le rate successive fino al giugno 2020, il GE verificherà se dichiarare la decadenza.

Nei casi di versamento effettuato su libretto, se la distribuzione semestrale sia fissata nell'intervallo temporale tra il 9 marzo e il 30 giugno 2020, tenuto conto dell'esigenza di limitare l'accesso alle Cancellerie, l'incombente della distribuzione sarà differito di sei mesi e si procederà – quindi – al versamento di quanto riscosso nell'ultimo anno.

2. ATTIVITA' DELL'ESPERTO STIMATORE

Il chiaro dettato normativo implica che l'esperto stimatore potrà serenamente 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:

- Sino alla data del 31 maggio 2020 sarà sollevato dallo svolgere qualunque attività di accesso presso i Pubblici Uffici ed allo stesso modo presso il cespite staggito, salvo ove la presenza dello stesso sia necessaria ed indifferibile, unitamente a quella del custode, come esplicitato nel paragrafo seguente.

- **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 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.

3. ATTIVITA' DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Anche per l'attività del custode giudiziario e forse a maggior ragione, in relazione alla stessa, vanno applicate le stesse cautele previste per l'esperto stimatore.

In particolare il custode continuerà 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 et similia...), invece:

- gli accessi presso il cespite pignorato sono sospesi sino alla data del **31 maggio 2020**, ad eccezione delle seguenti ipotesi: a) 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); b) verosimile attività di danneggiamento alla consistenza materiale del cespite ad opera degli occupanti. In questi casi il custode ne notizierà prontamente il Giudice dell'Esecuzione, al fine di determinare le modalità attuative dell'accesso;
- le visite, al fine di accompagnare potenziali offerenti presso i cespiti pignorati, sono sospese sino al **31 maggio 2020**;
- il custode sottoporrà al Giudice dell'Esecuzione modalità on-line di gestione del cespite (per acquisizione documentazione, per accrediti dei frutti del cespite) al fine di valorizzare il bene oggetto di pignoramento.

4. ATTIVITA' DI LIBERAZIONE

- sono sospese **tutte le attività di liberazione** – anche in corso - **sino alla data del 15 aprile 2020**, tranne ove si riscontrino le situazioni già enucleate nel paragrafo 3, ossia: a) 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); b) verosimile attività di danneggiamento alla consistenza materiale del cespite ad opera degli occupanti.
- sono sospese **sino al 30 giugno 2020** le attività di liberazione **in cui non sia già avvenuta l'aggiudicazione del bene**, salvo per quelle attività prodromiche che possono compiersi anche senza

accesso al cespite, ossia notifica dell'ordine di liberazione, pre- allerta (telefonica o on-line) delle Autorità di Pubblica Sicurezza eventualmente necessarie per l'assistenza al custode.

- per le procedure in cui sia avvenuta l'aggiudicazione – **sempre in relazione al periodo successivo al 15 aprile 2020** – ma la liberazione non sia stata ancora disposta, il custode invierà al giudice dell'Esecuzione: istanza di emissione dell'Ordine di Liberazione, corredata di sintetica relazione circa lo stato di occupazione del bene (come risultante dagli atti) sia dal punto di vista soggettivo che oggettivo, indicando anche se sia o meno stato versato il saldo prezzo, nonché altra utile precisazione in relazione alla delicatezza (sia dal punto di vista pratico che sanitario) dell'attività liberatoria. All'esito di ciò il Giudice provvederà sulla liberazione, eventualmente prevedendo cautele o tempistiche particolari. Nel caso in cui sia già stato emesso l'ordine, ma la liberazione non sia stata (per qualsiasi motivo) portata a termine il custode depositerà relazione soltanto laddove ricorrano particolari problematiche di carattere sanitario.

5. LE VENDITE E L'ATTIVITA' DEL PROFESSIONISTA DELEGATO.

5.1. Vendite fissate nel periodo di sospensione ex lege (fino al 15 aprile 2020)

Si richiama il comma 1 dell'art.83 del d.l. n. 17/2020 come sopra riportato. Ne consegue, che nel periodo di sospensione ex lege delle udienze civili tutte le vendite già fissate, a prescindere dalla tipologia di vendita, sono sospese.

Tutti gli esperimenti di vendita fissati nel periodo cuscinetto sopra indicato vanno intesi come differiti.

Ne consegue, pertanto, su richiesta dell'offerente la restituzione delle cauzioni già depositate.

In difetto l'offerta resterà ferma fino alla nuova asta in ragione della cauzione già versata.

Ad integrazione e/o modifica delle ordinanze di delega emesse, dispone:

- 1) il **differimento di tutti gli esperimenti d'asta fissati sino al 15 aprile 2020** mandando a professionista delegato e custode, per quanto di rispettiva competenza, ai fini della sollecita pubblicazione del presente provvedimento sui siti di pubblicità indicati nell'ordinanza, sul sito del gestore e sul PVP, specificando nella motivazione "vendita differita dal GE. Le cauzioni già versate verranno tenute ferme per la nuova asta salvo richiesta di restituzione";
- 2) la Cancelleria non accetterà più il deposito delle offerte cartacee in relazione alle vendite di cui agli esperimenti fissati nel periodo di cui al precedente punto;
- 3) nel giorno fissato per la vendita, il delegato non procederà alla predisposizione del verbale d'asta, differito d'ufficio a data da destinarsi; la cancelleria provvederà all'affissione di un avviso circa il rinvio d'ufficio dell'esperimento di vendita, evidenziando che i soggetti non interessati a partecipare all'asta da fissarsi potranno richiedere la restituzione della cauzione, che avverrà garantendo il

contingentamento degli accessi negli uffici di cancelleria, in ogni caso in data successiva al 15 aprile 2020;

4) in relazione alle procedure 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.

Nel periodo cuscinetto sopra indicato, cioè fino al 15 aprile 2020 (compreso), a mente dell'art. 1, cit., sono sospesi i termini per il compimento di qualsiasi atto.

Di conseguenza, **deve considerarsi sospeso, per tutto il suddetto periodo, il termine per il versamento del saldo prezzo**, quale che sia la modalità secondo cui lo stesso debba avvenire: pertanto, se il termine viene a scadenza nel periodo cuscinetto il suo decorso riprenderà dal 16 aprile. Laddove l'aggiudicatario proceda al versamento del saldo prezzo nell'arco del menzionato intervallo temporale resta salvo l'acquisto compiuto.

Per lo stesso periodo, sono sospese le attività del custode funzionali alla liquidazione del bene, e cioè le visite all'immobile da parte di eventuali interessati.

5.2. Vendite già fissate sino al 30 giugno 2020

1) per tutte le vendite telematiche, miste o analogiche, fissate successivamente al 15 aprile 2020, va disposto il differimento di tutti gli esperimenti d'asta fissati a data successiva al 30 giugno 2020 – mandando al professionista delegato e al custode, per quanto di rispettiva competenza, ai fini della sollecita pubblicazione del presente provvedimento sui siti di pubblicità indicati nell'ordinanza, sul sito del gestore e sul PVP, specificando nella motivazione “vendita differita dal GE.”;

2) la Cancelleria non accetterà più il deposito delle offerte cartacee in relazione alle vendite di cui agli esperimenti fissati nel periodo di cui al precedente punto;

3) nel giorno originariamente fissato per la vendita, il delegato non procederà alla predisposizione del verbale d'asta, differito d'ufficio a data da destinarsi; la cancelleria provvederà all'affissione di un avviso circa il rinvio d'ufficio dell'esperimento di vendita, evidenziando che i soggetti non interessati a partecipare all'asta da fissarsi potranno richiedere la restituzione della cauzione, che avverrà garantendo il contingentamento degli accessi negli uffici di cancelleria;

4) in relazione alle procedure 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.

5) Calendarizzazione delle vendite sospese/differite comprese tra il 9 marzo 2020 e il 15 aprile 2020 a far data dal 15 settembre 2020 e delle vendite sospese/differite comprese tra il 16 aprile 2020 e il 30 giugno 2020 a far data dal 15 ottobre 2020, previo nuovo avviso di vendita ed espletamento della pubblicità nei medesimi termini di cui alla vendita sospesa/differita;

Dispone che la delega venga integrata come da odierne istruzioni, ponendo a carico del professionista delegato l'onere di comunicare il presente provvedimento a mezzo p.e.c. alle parti; il professionista, contestualmente al deposito in via telematica del prossimo avviso di vendita, provvederà al deposito, in allegato al predetto avviso, del presente provvedimento e di copia della prova dell'avvenuta comunicazione alle parti dello stesso.

6. EMISSIONE DEI DECRETI DI TRASFERIMENTO EX ART.586 CPC

Si continueranno ad emettere i decreti di trasferimento, **successivamente al 15.04.2020,** secondo le consuete modalità, salvo diversa e successiva indicazione conseguente all'evolvere degli eventi.

Gli adempimenti successivi tra cui registrazione e trascrizione del decreto, saranno curati secondo le modalità già disciplinate dall'ufficio, e limitando, per quanto possibile, l'accesso e la presenza fisica negli uffici preposti.

7. PROGETTI DI DISTRIBUZIONE - APPROVAZIONE IN ASSENZA DELLE PARTI.

In considerazione del combinato disposto di cui agli articoli 596 e 597 c.p.c., dopo il primo periodo di quindici giorni (ossia dopo il 22 marzo 2020, prolungato al 15 aprile 2020 alla luce del Decreto del 17-3-2020 n 18), i delegati potranno tenere le udienze di approvazione dei progetti di distribuzione, previo invito alle parti a non comparire all'udienza in assenza di contestazioni, avvisando che in tal caso, nella ipotesi di mancata comparizione, il progetto sarà approvato ex art.597 c.p.c.

Nel caso in cui le parti invece intendessero sollevare contestazioni, le stesse andranno depositate nel fascicolo telematico entro cinque giorni anteriori all'udienza già calendarizzata; in tal caso, il delegato trasmetterà gli atti al GE, il quale provvederà a fissare l'udienza dopo il 31 maggio 2020.

Nel caso di necessità di fissazione di nuove udienze di approvazione del progetto di distribuzione dopo il 15 aprile 2020, il delegato procederà a formalizzare alle parti il medesimo invito, ma il termine per il deposito delle contestazioni decorrerà dalla comunicazione del decreto stesso.

8. ULTERIORI DISPOSIZIONI

I delegati sono autorizzati, nelle procedure in cui non sia stato già disposto in tal senso, a richiedere l'operatività tramite home banking dispositivo all'Istituto di credito presso cui è aperto il conto intestato alla procedura esecutiva ed a mutare istituto di credito, laddove quello già designato non consenta tale possibilità operativa.

E' sospeso il colloquio con gli ausiliari del GE fino a diversa disposizione. Si invitano gli ausiliari già nominati al massimo utilizzo del PCT, con richiamo alla valutazione ponderata della segnalazione delle urgenze. Si invitano gli aspiranti ausiliari ad inviare il proprio curriculum via mail alla

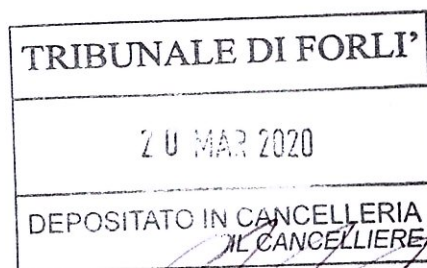
In considerazione della evidente eccezionalità delle misure adottate, si pregano tutti i destinatari della presente di adoperarsi per l'immediata e urgente esecuzione degli incombeni loro assegnati, rappresentandosi che potranno essere fornite nuove e differenti indicazioni in conseguenza dell'evolvere degli eventi.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati e agli ausiliari del Giudice.

Forlì, 19 marzo 2020

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Fabio Santoro



[Redacted line]

[Redacted line]