



n. 605/Int. 14.04.2020		
1	2	2
175/2020		

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Settore Esecuzioni Immobiliari

Il Presidente del Tribunale f.f. Dott. Antonio Ali,
condivise le proposte dei Giudici dell'esecuzione, dott.ssa Alessia Romeo e il GOT
dott.ssa Concita Cultrera;
sentito il Presidente della Seconda Sezione Civile f.f. dott. Vincenzo Cefalo;
rilevato che il D.L. n. 23 dell'8 aprile 2020 contenente "Misure urgenti in materia di accesso
al credito e di adempimenti fiscali per le imprese, di poteri speciali nei settori strategici, nonche'
interventi in materia di salute e lavoro, di proroga di termini amministrativi e processuali" all'art.
36 prevede che: "Il termine del 15 aprile 2020 previsto dall'articolo 83, commi 1 e 2, del decreto-
legge 17 marzo 2020, n. 18 e' prorogato all'11 maggio 2020. Conseguentemente il termine
iniziale del periodo previsto dal comma 6 del predetto articolo e' fissato al 12 maggio 2020. Le
disposizioni del presente articolo si applicano, in quanto compatibili, ai procedimenti di cui ai
commi 20 e 21 dell'articolo 83 del decreto-legge n. 18 del 2020";
considerato, quindi, che, in forza del predetto articolo, le udienze dei procedimenti civili
e penali pendenti presso tutti gli uffici giudiziari sono rinviate d'ufficio a data successiva
all'11 maggio 2020 e, per il medesimo periodo, è sospeso il decorso dei termini per il
compimento di qualsiasi atto dei procedimenti civili e penali;
ritenuto che la stessa *ratio* della normativa emergenziale richieda di disciplinare -
nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari - anche l'attività svolta materialmente
fuori udienza, in ragione del coinvolgimento di molteplici soggetti, quali ausiliari del G.E.
(esperti estimatori, delegati, custodi), procuratori delle parti e non da ultimo cittadini a
diverso titolo interessati (debitori, terzi occupanti gli immobili, offerenti, aggiudicatari
ecc.);
convenuto pertanto di dover delineare delle linee guida finalizzate ad assicurare il
rispetto delle misure precauzionali igienico-sanitarie imposte dalle autorità competenti,
ed evitare, quindi, il rischio di diffusione del contagio da COVID-19;
ritenuto che le presenti linee guida debbano disciplinare sia le 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 le procedure in fase iniziale, per le quali non sia stata delegata la vendita;

tutto ciò premesso,

DISPONE

VENDITE E ATTIVITA' DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

1. In tutte le procedure nelle quali risulti fissata tra il 9 marzo all'11 maggio 2020 la data per la deliberazione sulle offerte, le vendite sono sospese e, quindi, tenuto conto dell'impossibilità, allo stato, di indicare una data certa per la ripresa delle operazioni di vendita, le cauzioni andranno restituite agli offerenti.
2. **Fino all'11 maggio 2020** è sospeso il deposito degli avvisi di vendita, e l'esecuzione delle pubblicità per quelli già depositati.
3. In ordine agli esperimenti di vendita già fissati nel periodo **tra l'11 maggio 2020 e il 30 giugno 2020** si provvederà con successivo decreto sulla scorta delle disposizioni che saranno adottate dal Presidente della Corte d'Appello e dal Presidente del Tribunale. Si invitano, pertanto, i professionisti delegati a non compiere alcuna attività prodromica alla vendita in attesa di nuove determinazioni.
4. Nel caso in cui il giorno originariamente fissato per gli esperimenti di vendita, come sopra differiti, siano pervenute delle offerte, i delegati sono autorizzati a verbalizzare sinteticamente l'operazione di apertura delle buste contenenti le offerte al solo fine di dare esecuzione all'eventuale restituzione delle cauzioni agli offerenti, sia telematici che analogici, con modalità tali, per questi ultimi, da assicurare il rigoroso rispetto delle regole precauzionali igienico-sanitarie imposte a tutela della salute pubblica; a tal fine, in caso di cospicuo numero di offerte che non consenta di garantire in sala aste la distanza di due metri tra gli offerenti presenti, il delegato è autorizzato all'apertura delle offerte non alla presenza degli offerenti e a dare a questi ultimi, con la collaborazione del gestore della vendita, le opportune disposizioni per la restituzione scaglionata delle cauzioni; per converso, laddove la vendita sia celebrata nelle aule del Tribunale, in caso di assenza di offerte, il delegato potrà procedere alla redazione del verbale secondo le modalità sopra indicate.
5. Nel periodo compreso tra la comunicazione del presente provvedimento e **l'11 maggio 2020** i professionisti delegati e i gestori incaricati delle vendite non dovranno accettare il deposito delle offerte cartacee in relazione alle vendite di cui agli esperimenti fissati nel

periodo di cui al presente punto e non dovranno consentire di effettuare offerte telematiche tramite il proprio sito.

6. per le vendite già esperite, con aggiudicazione dichiarata in data anteriore al 9 marzo 2020, **il termine per il versamento del saldo prezzo resta sospeso fino all'11 maggio 2020** ai sensi dell'art. 83 comma 2 D.L. n. 18/20; pertanto se il termine viene a scadenza nel periodo cuscinetto il suo decorso riprenderà dal 12 maggio 2020.

7. I termini previsti per le attività delegate nella relativa ordinanza vengono considerati automaticamente prorogati per un periodo di tempo corrispondente a quello della sospensione delle suddette attività ex D.L. n. 18/2020 e provvedimenti conseguenziali.

8. Occorre, altresì, tenere conto che le misure straordinarie di contenimento in atto per fronteggiare l'emergenza Covid-19 non consentono lo svolgimento delle operazioni di vendita in un contesto di libero mercato, con il rischio che qualunque esito potrebbe ritenersi falsato dalla mancata partecipazione di possibili offerenti, imputabile a ragioni diverse dal disinteresse dell'immobile posto in vendita.

Ne consegue, quindi, che dal momento in cui dovessero cessare le misure di contenimento disposte con DPCM, sarà opportuno attendere un periodo di tempo per la fissazione di nuove vendite. I Professionisti, pertanto, dovranno riprogrammare le vendite, fissando la nuova data con congrua dilazione, verosimilmente **non prima del 1° settembre 2020**.

Si raccomanda agli ausiliari il rigoroso rispetto delle misure precauzionali igienico-sanitarie prescritte dalle autorità competenti al fine di contrastare l'emergenza epidemiologica in atto; a tal fine, l'interlocuzione con le parti e con gli offerenti dovrà avvenire con modalità tali da evitare la compresenza di più soggetti in luoghi ristretti e mantenendo le distanze prescritte.

DIRETTIVE CUSTODI, DELEGATI ED ESPERTI

Nel periodo compreso tra il 9 marzo ed l'11 maggio 2020, sono altresì sospesi, salve nuove disposizioni:

a) tutti gli ordini di liberazione in corso di esecuzione, anche ove non già sospesi per effetto dell'applicazione del nuovo testo dell'art. 560 c.p.c. a tutte le procedure pendenti; per le procedure in cui sia avvenuta l'aggiudicazione e versato il saldo prezzo ma la liberazione non si sia stata (per qualsiasi motivo) portata a termine; oppure (per qualche motivo) non ancora disposta, il custode invierà al giudice dell'Esecuzione:

(eventualmente) istanza di emissione dell'Ordine di Liberazione (ove non ancora emesso), corredata di sintetica relazione circa lo stato di occupazione del bene (come risultante dagli atti) sia dal punto di vista soggettivo che oggettivo, 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.

b) I sopralluoghi di custodi ed esperti stimatori presso gli immobili pignorati, ad eccezione delle ipotesi in cui si abbia contezza o notizia verosimile che dal cespite pignorato derivi pericolo di danni a persone o a cose. Il custode continuerà a svolgere tutta l'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, controllo dei versamenti per accrediti dei frutti civili del cespite pignorato).

c) Gli accessi di custodi ed esperti stimatori presso gli uffici pubblici per l'acquisizione di documentazione necessaria all'espletamento del mandato.

d) I termini assegnati agli esperti stimatori per il deposito della relazione di stima. I termini di deposito ed invio delle perizie 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. 173 bis disp. Att. cpc.

Ogni attività degli ausiliari del giudice che non comporti necessità di contatto diretto con altre persone potrà e dovrà essere regolarmente svolta (studio di atti del fascicolo telematico, deposito relazioni ed istanze, acquisizione telematica di atti di pubblici uffici, etc.).

DECRETI DI TRASFERIMENTO

I GE possono continuare ad emettere decreti di trasferimento, purché il deposito della bozza da parte del professionista delegato e la allegazione dei documenti, avvenga esclusivamente in modalità telematica (con nota di deposito e allegato separatamente il decreto di trasferimento).

La redazione dell'atto avverrà anche essa in modalità esclusivamente telematica.

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.

CONVERSIONE DEL PIGNORAMENTO

Nei casi di conversione già disposta dal GE, i termini per il versamento delle rate, avendo natura processuale, sono sospesi fino **all'11 maggio 2020**, 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.

ULTERIORI ATTIVITA'

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.

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.

INDICAZIONI OPERATIVE FINALI

Le indicazioni operative raccomandabili sono perciò le seguenti:

- 1) differimento di tutti gli esperimenti d'asta fissati fino all'11 maggio 2020 mandando al 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, utilizzando l'evento "*sospensione*" - che lascia l'inserzione visibile per ulteriori 60 giorni dalla data dell'inserimento dell'evento, inibendo da quel momento in caso di vendita in modalità telematica la possibilità per l'offerente di compilare un'offerta telematica - specificando nella motivazione "*Vendita differita dai GE per emergenza Covid-19*". Le cauzioni già versate verranno tutte restituite.
- 2) comunicazione alle Cancellerie o ai gestori incaricati delle vendite di non accettare più il deposito delle offerte cartacee in relazione alle vendite di cui agli esperimenti fissati

nel periodo di cui al precedente punto e non consentire di effettuare offerte telematiche tramite il proprio sito;

3) il giorno fissato per gli esperimenti come sopra differiti, i delegati sono autorizzati a verificare la presenza di offerte per la singola asta che vanno a differire - esclusivamente al fine di dare esecuzione al presente provvedimento di differimento - con la redazione del relativo verbale nel quale i delegati dovranno indicare se vi siano state offerte o meno.

Si comunichi ai Consigli dell'Ordine degli Avvocati, Notai, Commercialisti, Ingegneri, Geometri, Architetti, Agronomi, i quali cureranno la comunicazione ai loro iscritti.

I professionisti delegati ed i custodi, per quanto di rispettiva competenza, cureranno la sollecita pubblicazione del presente provvedimento sui siti di pubblicità indicati nell'ordinanza di vendita e sul PVP, specificando nella motivazione "Vendita differita dal GE".

La cancelleria curerà l'affissione del presente provvedimento in modo da assicurarne la massima visibilità.

Se ne dispone la pubblicazione sul sito del Tribunale di Siracusa.

Siracusa, 14.4.2020

Il PRESIDENTE F.F.

Dott. Antonio Ali

