



TRIBUNALE CIVILE DI LECCO

SEZIONE I CIVILE

-Esecuzioni immobiliari-

Il Giudice delle esecuzioni immobiliari in persona del dott. Edmondo Tota,

- visto il Decreto Legge n. 9 del 2020, nonché da ultimo il Decreto Legge n. 11 dell'8.03.2020;
- rilevato che il Decreto Legge n. 11/2020 all'art. 1 c. 1 prevede che: *“A decorrere dal giorno successivo alla data di entrata in vigore del presente decreto e sino al 22 marzo 2020 le udienze dei procedimenti civili e penali pendenti presso tutti gli uffici giudiziari, con le eccezioni indicate all'articolo 2, comma 2, lettera g), sono rinviata d'ufficio a data successiva al 22 marzo 2020”*, mentre al comma 2 prevede che: *“A decorrere dal giorno successivo alla data di entrata in vigore del presente decreto e sino al 22 marzo 2020 sono sospesi i termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti indicati al comma 1, ferme le eccezioni richiamate”*
- rilevato che il medesimo Decreto all'art. 2, comma 1 così recita: *“Ferma l'applicazione delle previsioni di cui al decreto-legge 2 marzo 2020 n. 9, per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19 e contenerne gli effetti negativi sullo svolgimento dell'attività giudiziaria, a decorrere dal 23 marzo e fino al 31 maggio 2020 i capi degli uffici giudiziari, sentiti l'autorità sanitaria regionale, per il tramite del Presidente della Giunta della Regione, e il Consiglio dell'ordine degli avvocati, adottano le misure organizzative, anche relative alla trattazione degli affari giudiziari, necessarie per consentire il rispetto delle indicazioni igienico-sanitarie fornite dal Ministero della salute...”*, mentre il comma 2 elenca le diverse misure da adottarsi a cura dei capi degli uffici per assicurare le finalità di cui al comma 1, tra cui è prevista una serie di modalità di gestione delle udienze che evitino o comunque limitino al minimo la compresenza delle parti nelle aule di Tribunale, tra cui (lettera g) il rinvio delle udienze a data successiva al 31 maggio 2020 nei procedimenti civili e penali;

- ritenuto che la stessa ratio non può non accompagnare, per il giudice dell'esecuzione, anche l'attività e le operazioni materiali e giuridiche che si svolgono fuori udienza ed all'esterno del Tribunale ma che costituiscono parte integrante della procedura esecutiva e riguarda i luoghi ed i soggetti che compongono l'Ufficio del Giudice dell'Esecuzione
- ritenuto pertanto di dover definire 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 presenti linee guida debbano attenere 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;
- sentito il Presidente del Tribunale;

DISPONE QUANTO SEGUE

1. ATTIVITA' DELL'ESPERTO STIMATORE

Gli esperti stimatori potranno 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.

Gli esperti stimatori saranno sollevati sino alla data del **31.05.2020** dallo svolgere qualunque attività di accesso presso i Pubblici Uffici ed allo stesso modo presso gli immobili pignorati. I termini di deposito ed invio delle relazioni di stima saranno sospesi fino al **31.05.2020** e cominceranno a decorrere a partire dalla predetta data.

2. ATTIVITA' DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Anche per l'attività del custode giudiziario 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...).

Gli accessi presso gli immobili pignorati sono sospesi sino alla data del 31.05.2020, 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 notizierà prontamente il Giudice dell'Esecuzione, al fine di determinare le modalità attuative dell'accesso.

3. ATTIVITA' DI LIBERAZIONE

La situazione contingente implica una regolamentazione attenta dell'attività di liberazione che pur non dimenticando l'interesse del creditore e dell'aggiudicatario, tenga conto dell'esigenza sanitaria in corso, a tutela dei soggetti che occupano il cespite, ma anche di coloro che saranno deputati alla liberazione, pertanto:

- sono sospese **tutte le attività di liberazione degli immobili pignorati** – anche in corso - **sino alla data del 31.05 2020**, anche nei casi in cui sia già avvenuta l'aggiudicazione del bene, tranne ove siano ravvisabili attività di danneggiamento alla consistenza materiale del cespite ad opera degli occupanti;
- nel caso in cui l'aggiudicatario, una volta eseguito il pagamento del saldo prezzo, documenti esigenze indifferibili per l'attuazione immediata dell'ordine di liberazione il custode ne darà prontamente comunicazione al G.E. che valuterà i presupposti e le modalità per l'attuazione dell'ordine;

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

4.1 VENDITE FISSATE NEL PERIODO DI SOSPENSIONE FINO AL 22 MARZO 2020

È utile richiamare l'art. 1 in base al quale, *“(...) dal giorno successivo all'entrata in vigore e sino al 22 marzo 2020 le udienze dei procedimenti civili e penali pendenti presso tutti gli uffici giudiziari, con le eccezioni indicate all'articolo 2, comma 2, lettera g), sono rinviare*

d'ufficio a data successiva al 22 marzo 2020. 2. *A decorrere dal giorno successivo alla data di entrata in vigore del presente decreto e sino al 22 marzo 2020 sono sospesi i termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti indicati al comma 1, ferme le eccezioni richiamate. Ove il decorso abbia inizio durante il periodo di sospensione, l'inizio stesso è differito alla fine di detto periodo*".

Ne consegue, che nel periodo di sospensione *ex lege* delle udienze civili TUTTE le vendite già fissate, **a prescindere dalla tipologia di vendita¹**, sono sospese. Tutti gli esperimenti di vendita fissati nel *periodo cuscinetto* sopra indicato vanno intesi come differiti a una data che verrà riprogrammata d'intesa tra il G.E. e i delegati e/o l'Associazione Notarile della Provincia di Lecco.

Si dispone pertanto:

- 1) il differimento di tutti gli esperimenti d'asta fissati sino al 22.3.2020 mandando a professionista delegato, anche per il tramite dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, per la comunicazione agli offerenti che si presenteranno alle aste fissate fino a quella data. Le cauzioni già versate verranno tenute ferme per la nuova asta salvo richiesta di restituzione da parte dell'offerente;
- 2) Nel periodo cuscinetto sopra indicato, cioè fino al 22 marzo 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 23 marzo 2020. Laddove l'aggiudicatario proceda al versamento del saldo prezzo nell'arco del menzionato intervallo temporale resta salvo l'acquisto compiuto.

4.2. VENDITE GIA' FISSATE SINO AL 31 MAGGIO 2020

Tenuto conto delle raccomandazioni delle autorità competenti volte a limitare riunioni e assembramenti e considerati in particolare i limiti alla circolazione delle persone stabiliti con i DPCM 8 e 10 marzo 2020, da un lato, e la necessità di assicurare la effettiva competitività

¹ Per le vendite che vengono celebrate in modalità telematica "pura" o in modalità "asincrona" tale soluzione si spiega, oltre che per esigenze di uniformità, alla luce dell'alterazione dell'assetto concorrenziale del mercato - specie se inteso (in linea con le esigenze sottese alla scelta del modello telematico) su scala nazionale - dovuta all'aggravarsi dell'emergenza sanitaria in atto.

delle aste (la quale presuppone tra l'altro la libera possibilità di visitare gli immobili messi in vendita in un tempo congruo prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte), dall'altro, **sono altresì revocate e dovranno essere riprogrammate tutte le aste fissate sino al 31.05.2020.**

- 1) Il professionista delegato, anche per il tramite dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, darà comunicazione agli eventuali offerenti che si presenteranno alle aste fissate fino a quella data. Le cauzioni già versate verranno tenute ferme per la nuova asta salvo richiesta di restituzione;
- 2) fino al 31.05.2020 i delegati e l'Associazione Notarile della Provincia di Lecco non accetteranno più il deposito delle offerte;
- 3) in relazione alle procedure nelle quali risultino depositati avvisi di vendita già pubblicati su PVP per le vendite già fissate fino al 31.05.2020, il delegato e/o l'Associazione Notarile procederanno se possibile a ad un avviso in rettifica sul PVP con l'indicazione della revoca dell'asta.

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

Non vi sono limitazioni particolari.

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

Visti gli articoli 596 e 597 c.p.c., le udienze di approvazione dei progetti di distribuzione potranno svolgersi senza la comparizione delle parti. Nella ipotesi di mancata comparizione, il progetto si intenderà approvato ex art.597 c.p.c..

Nel caso in cui le parti invece intendessero sollevare contestazioni, le stesse andranno depositate nel fascicolo telematico almeno cinque giorni prima dell'udienza già calendarizzata; in tal caso, il GE differirà l'udienza ad una data successiva al 31 maggio 2020.

Si manda alla Cancelleria per le diffusione massima del presente provvedimento e la affissione sulla porta della Cancelleria e del G.E..

Si comunichi a cura della Cancelleria all'Ordine degli Avvocati e all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco.

Si dispone la pubblicazione della presente Circolare nel sito internet del Tribunale,

Lecco, 11 marzo 2020

F.to Il G.E.

Dott. Edmondo Tota

TRIBUNALE DI LECCO

Depositato in Cancelleria

Oggi, **11 MAR. 2020**

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. Stefano Ferrario

