

Esecuzioni Civili Tribunale di Sciacca - PEC

Da: Esecuzioni Civili Tribunale di Sciacca - PEC
<esecuzioneicivili.tribunale.sciacca@giustiziacert.it>
Inviato: venerdì 22 maggio 2020 12:03
A: 'ord.sciacca@cert.legalmail.it'; 'ordine.agrigento@pec.commercialisti.it';
'oappc.agrigento@archiworldpec.it'; 'ordine.agrigento@ingpec.eu'
Oggetto: linea guida fase 2
Allegati: Linee Guida e modifica ordinanza di vendita del 22 maggio 2020.doc

Spett.li ordini professionali

Si trasmette, in allegato, provvedimento del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sciacca per la cortese diffusione ai Vs. associati

Certo di cortese riscontro

Giovanni trovato



TRIBUNALE DI SCIACCA
Cancelleria Esecuzioni / Procedure Concorsuali

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
- dott. Giovanni Trovato -



TRIBUNALE DI SCIACCA

COMUNICAZIONE AGLI AUSILIARI DEL G.E.

(PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE OPERAZIONI DI VENDITA, CUSTODI
GIUDIZIARI ED ESPERTI STIMATORI)

I Giudici dell'Esecuzione,

ritenuta la necessità di definire ulteriori regole e linee guida al fine di assicurare il rispetto delle misure precauzionali igienico-sanitarie imposte dalle autorità competenti al fine di evitare la diffusione del contagio da COVID-19;

preso atto, al contempo, della necessità di adottare misure idonee ad assicurare una rapida ripresa delle attività di vendita degli immobili in seno alle procedure esecutive immobiliari e nei giudizi di divisione endoesecutiva e nel contempo evitare, anche nei prossimi mesi - quando l'emergenza sanitaria, sebbene meno pressante, continuerà ad imporre comunque un distanziamento sociale finalizzato a contenere il contagio - assembramenti di persone fisiche nelle sale delle aste ove si celebrano gli esperimenti di vendita sincrona mista secondo il modello di ordinanza di vendita adottato da questo Tribunale;

DISPONE

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

Sono rinviate a data successiva al 1 settembre 2020 tutte le udienze fissate ex art. 569 c.p.c. in quanto attività non connotate dai caratteri di urgenza. Devono ritenersi conseguentemente differiti i termini processuali collegati all'udienza in questione. 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 l'ammissibilità della istanza con apposito atto e fisserà

udienza dopo il giorno 1 settembre 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.

2. ATTIVITA' DELL'ESPERTO STIMATORE

L'esperto stimatore potrà svolgere tutta l'attività di controllo della documentazione agli atti del Fascicolo Telematico 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 **30 giugno 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 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. c.p.c.

3. ATTIVITA' DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Anche per l'attività del custode giudiziario valgono le cautele applicate e 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 **30.06.2020**, 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.

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

Ritenuto che la modalità telematica pura di presentazione delle offerte e di svolgimento degli esperimenti di vendita risulta funzionale ad evitare possibili turbative e condizionamenti ambientali;

DISPONGONO

di sostituire l'attuale modello di vendita telematica sincrona mista con il modello di vendita telematica pura asincrona che si riporta in seguito al presente provvedimento, unitamente al modello di avviso di vendita che i professionisti delegati sono invitati ad adottare per rendere uniforme l'informativa delle vendite nei confronti della platea degli interessati all'acquisto

Si stabilisce che per tutte le procedure già in delega, salvo non siano stati già curati gli adempimenti pubblicitari secondo le modalità precedentemente in vigore, operano le disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita riportata in calce a questo provvedimento, che sostituisce ed integra la precedente, ferma per ciascuna procedura la nomina del gestore della vendita telematica già individuato.

I professionisti delegati avranno cura di depositare nel fascicolo telematico il presente provvedimento (comprensivo dell'ordinanza di vendita) in occasione del deposito del primo bando di vendita che si terrà

a partire dal 1.9.2020, ed almeno sino al 31.12.2020, salve successive proroghe.

Si precisa ulteriormente che laddove le prescrizioni sanitarie imposte non consentano ai custodi di far visionare gli immobili in vendita, anche in relazione alla particolare tipologia ed ubicazione dello stesso immobile, purchè si tratti di immobili ad uso abitativo stimato in un valore pari o superiore a € 100.000,00, con esclusione dei terreni, delle costruzioni non ultimate e dei ruderi, dovrà tempestivamente farlo presente al giudice al fine di consentire l'integrazione dell'ordinanza di vendita mediante la seguente previsione aggiuntiva alle modalità di pubblicità:

“L'UTILIZZO DEL SERVIZIO "VIRTUAL TOUR 360"”

Pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato sui sito internet www.astegiudiziarie.it; Per la realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura, il delegato dovrà indicare al custode di prendere immediato contatto, e comunque entro 10 giorni dalla presente ordinanza, con Aste Giudiziarie Inlinea Spa, inviando email all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it, al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile. Aste Giudiziarie Inlinea Spa svolgerà tale attività in qualità di ausiliario e il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati;

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

Il Giudice dell'Esecuzione continuerà ad emettere i decreti di trasferimento, purchè il deposito della bozza da parte del professionista delegato e la allegazione dei documenti, avvenga esclusivamente in modalità 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.

**ISTRUZIONI AGLI AUSILIARI DEL G.E.
(PROFESSIONISTI DELEGATI, CUSTODI ED ESPERTI
STIMATORI) IN ORDINE ALL'APPLICABILITÀ DELL'ART.
54 TER, D.L. N. 18 DEL 2020, INTRODOTTO DALLA LEGGE
DI CONVERSIONE N. 27 DEL 2020, ALLE PROCEDURE
ESECUTIVE IMMOBILIARI IN CORSO**

Visto l'art. 54 ter, d.l. n. 18/20, inserito dalla l. conv. n. 27/20 in base al quale *“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”* (e pertanto dal 30.04.2020 al 30.10.2020 compreso);

rilevato che per **abitazione principale** debba intendersi *“quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà ovvero altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente”* (ai sensi dell'art. 10, comma 3 bis, T.U. delle imposte sui redditi, d.P.R. n. 917 del 22.12.1986);

considerato che, da un lato, la potenziale ampiezza interpretativa della norma e, dall'altro, la molteplicità delle fasi e delle situazioni che caratterizzano il processo esecutivo impongono uno sforzo interpretativo per l'esatta individuazione dell'ambito di operatività dell'art. 54 ter, in relazione alla sua *ratio* individuabile nella tutela del diritto del debitore esecutato a che sia temporaneamente arrestata ogni attività esecutiva diretta a privarlo definitivamente del bene destinato a sua abitazione principale, aggravando la sua posizione già incisa dalle conseguenze anche economiche della emergenza sanitaria;

ritenuto, pertanto, alla luce di tale interpretazione (nonché dell'art. 10, comma 3 bis, T.U.I.R.) che per *“abitazione principale”* deve intendersi quella nella quale il debitore e i suoi familiari dimorano abitualmente (intesa come destinazione stabile, effettiva e durevole dell'immobile ad abitazione del debitore) e che tale requisito deve necessariamente sussistere al momento dell'entrata in vigore della l. n. 27/20;

rilevato, invece, che la norma de qua non trova applicazione nel caso in cui l'immobile costituisca (sin dal pignoramento o successivamente e al momento dell'entrata in vigore della l. n. 27/20) la dimora principale non del debitore esecutato, ma di persone diverse dallo stesso, ancorché a questi legate da rapporti di parentela o di coniugio;

considerato che, in caso di più immobili pignorati, l'esecuzione resta sospesa relativamente al solo immobile costituente l'abitazione principale del debitore e prosegue per gli altri beni (anche se collegati all'abitazione, quali box-auto o locali deposito, ma idonei ad essere autonomamente venduti o già individuati come lotti separati);

considerato, ancora, che si ritiene che la norma in oggetto, pur non vietando la notifica di nuovi atti di pignoramento, tenda a bloccare le procedure in itinere in riferimento allo svolgimento della fase liquidatoria sino all'aggiudicazione (anche provvisoria) e a sospendere tutti i termini relativi alle attività esecutive, siano esse del creditore, del debitore o degli ausiliari, ma senza pregiudicare la tutela dell'aggiudicatario che, una volta versato il saldo prezzo avrà diritto al decreto di trasferimento, né inerendo affatto alla fase distributiva;

ritenuto, pertanto e alla luce di quanto sopra argomentato, che devono **in linea generale considerarsi sospese, per il tempo indicato dalla legge, tutti i termini e le attività facenti capo agli organi della procedura (G.E. e ausiliari) che precedono l'aggiudicazione dell'immobile pignorato;**

considerato, più in particolare, che sono sospesi:

- i termini per il creditore procedente per il deposito della istanza di vendita e della documentazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c., anche integrativa a richiesta del g.e.;
- le attività di stima del compendio pignorato;
- i termini per il versamento delle rate in conversione;
- l'assegnazione e la vendita (in sede di vendita il delegato provvederà all'apertura delle buste al solo fine di restituire le cauzioni);
- gli accessi all'immobile per le visite;

- la pubblicazione degli avvisi di vendita e, ove già effettuata prima dell'inizio della sospensione, deve intendersi senza effetto;

- la liberazione dell'immobile ordinata dal G.E.;

considerato, invece, che sono esclusi dalla sospensione:

- la custodia giudiziaria dell'immobile pignorato;

- il decorso del termine per il versamento del saldo prezzo per gli immobili aggiudicati prima della sospensione e, in caso di versamento del saldo prezzo, l'emissione del decreto di trasferimento;

- la formazione, l'approvazione e l'attuazione del progetto di distribuzione del ricavato della vendita;

rilevato, poi, che durante il periodo di sospensione non è inibito al creditore procedente di porre in essere gli adempimenti di cui è onerato (quali, il deposito dell'istanza di vendita, della documentazione ipocatastale e delle relative integrazioni, ancorché i termini siano da intendersi sospesi), né ad altri creditori di spiegare intervento nella procedura, né al debitore di chiedere la conversione (per cristallizzare la posizione debitoria) e la riduzione (per sottrarre uno o più beni al vincolo) del pignoramento, o proporre eventuali opposizioni;

considerato che, per quanto tutto sopra argomentato, nonostante la sospensione sia disposta per legge e a prescindere da un espresso provvedimento del g.e., **è ad ogni modo necessario l'accertamento dei requisiti sopra richiesti e la verifica della applicabilità della norma in base allo stato della procedura;**

INVITANO

tutti gli ausiliari del g.e., siano essi custodi, esperti stimatori o professionisti delegati, qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:

1. l'immobile pignorato risulta dimora abituale e sia altresì abitato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare sia al momento del pignoramento, sia alla data del 30 aprile 2020;

2. l'immobile pignorato e come descritto al punto precedente non risulta ancora aggiudicato (ancorché in via provvisoria);

ad arrestare la propria attività e a segnalare tempestivamente al g.e., con apposita relazione anche sullo stato della procedura, l'avvenuto riscontro

delle circostanze sopra meglio evidenziate, allegando certificato di residenza anagrafica del debitore esecutato, e ad attendere il successivo decreto del g.e. per la conferma dell'arresto per il tempo previsto dalla legge o l'eventuale ripresa delle attività esecutive.

Con il decreto il g.e. provvederà anche a fissare udienza in prosieguo successivamente al 30.10.2020 o a dare disposizioni al professionista delegato per la fissazione di nuovo esperimento di vendita successivamente al semestre di sospensione.

**ISTRUZIONI AGLI AUSILIARI DEL G.E.
(PROFESSIONISTI DELEGATI, CUSTODI) IN ORDINE ALLE
DETERMINAZIONE DA ASSUMERE NEI CASI DI
MANCATO VERSAMENTO DEI CANONI DI LOCAZIONE
DA PARTE DEI CONDUTTORI DEGLI IMMOBILI
PIGNORATI E CONCESSI IN LOCAZIONE.**

Lette le diverse relazioni pervenute dai Custodi Giudiziari e dai Professioniste Delegati in ordine alle difficoltà riscontrate nella riscossione dei canoni di locazioni degli immobili ad uso commerciale condotti in locazione, per i mesi di Marzo, Aprile e Maggio a causa della crisi economica derivata dall'applicazione delle misure di contenimento del contagio da COVID – 19;

ritenuta la necessità di individuare un punto di equilibrio tra la tutela delle ragioni dei creditori e la salvaguardia dell'attività imprenditoriale, la cui posizione risulta gravemente compromessa dalle conseguenze economiche della emergenza sanitaria in atto;

ritenuto pertanto doverosa la formulazione di proposte transattive ai conduttori morosi per il recupero di una parte dei canoni di locazione non corrisposti agli organi della procedura esecutiva

INVITANO

Gli ausiliari del G.E. a prendere contatti con i conduttori degli immobili che hanno omesso il versamento dei canoni dovuti per i mesi di

Marzo, Aprile e Maggio formulando loro una proposta transattiva del seguente tenore:

- 1) **Per le attività commerciali rimaste chiuse in applicazione delle misure restrittive di contenimento del contagio da COVID - 19** : a) riduzione nella misura del 50% del canone di locazione dovuto per i mesi di Marzo, Aprile e Maggio”; b) possibilità di corrispondere gli importi arretrati ancora dovuti, nella misura ridotta sopra detta, anche mediante pagamento rateale (per un massimo di 10 rate) da aggiungere agli importi dovuti per intero per ciascuna mensilità a partire dal mese di Giugno 2020;
- 2) **Per le attività commerciali che hanno proseguito l'attività nel periodo di riferimento, subendo comunque una riduzione delle entrate a causa delle misure restrittive di contenimento del contagio da COVID - 19** : a) riduzione nella misura del 30% del canone di locazione dovuto per i mesi di Marzo, Aprile e Maggio”; b) possibilità di corrispondere gli importi ancora dovuti, nella misura ridotta sopra citata, anche mediante pagamento rateale (per un massimo di 5 rate) da aggiungere agli importi da corrispondere per intero per ciascuna mensilità a partire dal mese di Giugno 2020;

I Custodi Giudiziari e i Professionisti delegati provvederanno ad informare immediatamente il G.E. dell'esito della proposta transazione, per l'adozione dei provvedimenti conseguenti.

Manda la cancelleria per la trasmissione del presente provvedimento agli ordini professionali interessati;

Sciacca, 22/5/2020

I Giudici dell'Esecuzione

Dott.ssa Valentina Stabile
Dott.ssa Grazia Scaturro

Depositato oggi in Cancelleria

Sciacca, il 22/5/2020
Il Funzionario Giudiziario

Dr. Giovanni