

TRIBUNALE DI COSENZA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

I giudici dell'esecuzione,

richiamate le precedenti circolari del 9 e del 18 marzo 2020;

dato atto dell'entrata in vigore del d.l. 8 aprile 2020, n. 23, contenente "Misure urgenti in materia di accesso al credito e di adempimenti fiscali per le imprese, di poteri speciali nei settori strategici, nonché interventi in materia di salute e lavoro, di proroga di termini amministrativi e processuali";

evidenziato che il predetto testo normativo, in lettura combinata con il precedente d.l. 18/2020 (richiamato all'art. 36 del d.l. 23/2020, ai fini del differimento all'11 maggio 2020 del termine del 15 aprile 2020 ivi previsto), impone, per il periodo compreso tra il 16 aprile e l'11 maggio 2020, il rinvio d'ufficio delle udienze fissate (salve le eccezioni espressamente previste) e la sospensione dei termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti civili e penali e, in generale, dei termini procedurali (indipendentemente, quindi, dalla circostanza che in essi siano o meno calendarizzate udienze nel periodo di riferimento, per come espressamente chiarito nella relazione illustrative);

ritenuto di dover dare indicazioni operative ai delegati/custodi, nonché agli esperti stimatori, rientrando i procedimenti di esecuzione immobiliare nel campo di applicazione dell'art. 83 dl 18/2020 e, conseguentemente, dell'art. 36 dl 23/2020;

rinvio a **separato provvedimento individuale** per le vendite in programma tra il 16 aprile e l'11 maggio 2020;

ritenuto, allo stato, di poter disporre solo per il nuovo periodo "cuscinetto" sopra indicato, dovendosi attendere, per il periodo successivo, le linee guida dei capi dell'ufficio a cui rinvia lo stesso d.l. 18/2020 (non modificato, in parte qua, dal d.l. 23/2020);

DISPONGONO

Con riferimento all'attività dei delegati/custodi:

- Devono intendersi sospesi tutti i termini stabiliti nelle ordinanze di delega ex art. 591 bis cpc: tali termini, salvo quanto specificamente disposto per le vendite in programma fino all'11 maggio 2020, riprenderanno a decorrere a partire dal 12 maggio 2020;
- Devono intendersi sospesi i termini per il pagamento del saldo del prezzo in caso di vendite già concluse con aggiudicazione provvisoria; tali termini riprenderanno a decorrere a partire dal 12 maggio 2020;
- Devono intendersi sospesi i termini assegnati a debitori o terzi occupanti per l'esecuzione spontanea di ordinanze di liberazione: deve osservarsi, altresì, che l'art. 103, u.c., dl 18/2020 ha disposto che "L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 30 giugno 2020";
- Devono essere differite, in generale, le attività di delegato e custode che comportino contatti con terzi (a titolo esemplificativo: accessi all'immobile pignorato, salvi casi di urgenza, visite di interessati all'acquisto ecc.), che riprenderanno, salva diversa



disposizione, a partire dal 12 maggio 2020; il differimento non opera per le attività di natura sostanziale svolte dal custode (ad esempio, la riscossione di canoni di locazione) e per eventuali urgenze che dovessero presentarsi nell'esecuzione dell'incarico (ad esempio, in relazione a rischi di crollo/perimento dell'immobile in custodia che richiedano interventi urgenti), nonché per le attività compatibili 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 ecc.);

- I delegati che, in esecuzione di ordinanza di delega, non abbiano ancora fissato tentativi di vendita, li programmeranno per data successiva al 1° luglio 2020. Eventuali comunicazioni da farsi al debitore non costituito e che non disponga di indirizzo PEC potranno, nell'immediato, farsi informalmente ai recapiti a disposizione del delegato, salva formalizzazione in data successiva all'11 maggio 2020. Dell'adempimento il delegato relazionerà al giudice e darà atto nella formale comunicazione poi inviata al debitore;
- Le vendite calendarizzate fino all'11 maggio 2020 saranno revocate con specifico provvedimento del GE, che darà al delegato tutte le istruzioni sul modo di procedere per la pubblicizzazione del provvedimento e per la restituzione delle cauzioni: ove il delegato non ricevesse il relativo provvedimento lo segnalerà tempestivamente al giudice. I delegati segnaleranno, altresì, l'avvenuta calendarizzazione di vendite in data successiva all'11 maggio 2020, ma con termini per la presentazione delle offerte destinati a scadere nel periodo di sospensione di cui al d.l. 23/2020, al fine di consentire al giudice i provvedimenti di competenza;
- I termini processuali collegati all'udienze già fissate dai G.E., ove previsti, devono intendersi differiti di un numero di giorni pari ai giorni intercorrenti tra la nuova data di udienza e quella originariamente prevista. In particolare, ove il decorso del termine abbia inizio durante il periodo di sospensione, l'inizio stesso deve intendersi differito alla fine di detto periodo. Quando il termine è computato a ritroso e ricade in tutto o in parte nel periodo di sospensione, l'attività da cui decorre il termine sarà differita in modo da consentirne il rispetto.
- Allo stato, salve diverse indicazioni che saranno date all'esito delle linee guida diramate dall'ufficio, possono mantenersi le vendite rispetto alle quali la scadenza dei termini per la presentazione delle offerte è destinata a spirare successivamente al periodo di sospensione previsto dalla legge (9 marzo/11 maggio 2020) e rispetto ad esse il delegato potrà porre in essere gli adempimenti di sua spettanza;
- In relazione, comunque, alle procedure per le quali la vendita è prevista tra il 12 maggio e il 30 giugno 2020 sarà cura di questo Ufficio fornire per tempo istruzioni adeguate ai delegati, in concomitanza ad eventuali provvedimenti organizzativi che saranno adottati dal capo dell'ufficio.

Con riferimento all'attività degli esperti stimatori

- Fino all'11 maggio 2020 l'esperto stimatore potrà 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 sarà sollevato dallo svolgere qualunque attività di accesso presso i Pubblici Uffici ed allo stesso modo presso il cespite staggito, salvo ove al presenza dello stesso sia necessaria ed indifferibile, unitamente a quella del custode, per urgenze improcrastinabili;

I termini di deposito ed invio della perizia devono essere calcolati a ritroso in base alla data dell'udienza come eventualmente ricalendarizzata dal Giudice; ove tale termine non sia congruo - in relazione all'impossibilità di accesso presso i luoghi indicati nel periodo precedente o in quello che dovesse essere indicato con nuova circolare- 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.

Si dispone la diffusione della presente circolare per affissione e mediante invio all'ordine degli avvocati, dei commercialisti e all'ANPEC, nonché all'ordine degli ingegneri, architetti e geometri.

Cosenza, 14 aprile 2020

I giudici dell'esecuzione