



**TRIBUNALE DI BRINDISI
SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Brindisi, 19 marzo 2020

**Ai Signori Custodi e Professionisti delegati
Alle società gestori delle vendite telematiche:**

- Astalegale.net s.p.a.

- Oxanet s.r.l.

- It Auction s.r.l.

Agli ordini professionali:

- Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Brindisi

- Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Brindisi

- Ordini degli ingeneri, architetti e geometri di
Brindisi

All'Istituto Vendite Giudiziarie di Brindisi

e p.c.

al Sig. Presidente del Tribunale

Il Presidente della sezione Civile ed i Giudici dell'esecuzione,

- Visti i decreti legge n. 9, 11 e 18 del 2020;

- Sentiti i giudici dell'Area ex art. 47 *quater* O.G.;

- Rilevato che il Decreto del 17-3-2020 n 18, all'art. 4 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 2020", 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;

- Convenuto 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 concordate 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, stabilisce 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 i GE procederanno a rinviare le udienze a data successiva al 30 giugno 2020, anche in considerazione della sospensione dell'attività degli esperti stimatori.

Nel decreto di differimento avranno cura di specificare che conseguentemente possono ritenersi differiti i termini processuali collegati all'udienza de qua.

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 fisserà udienza presumibilmente dopo il 30 giugno.

Sempre con contraddittorio scritto si terranno gli incumbenti inerenti la verifica delle conversioni di pignoramento. 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. Attività dell'esperto stimatore

Il chiaro dettato normativo implica che 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:

- Sino presumibilmente 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 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. c.p.c.

3. Attività 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:

- *le visite*, al fine di accompagnare potenziali offerenti presso i cespiti pignorati, sono sospese sino al 30 giugno 2020;

- *gli accessi* presso il cespite pignorato sono sospesi sino presumibilmente alla data del 30 giugno 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. Attività 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* – anche in corso – **sino presumibilmente alla data del 30 giugno 2020**, anche in considerazione di quanto disposto dall'art.103, 6° co., d.l. n.18/2020, tranne ove si riscontrino le situazioni già enucleate nel paragrafo 2, 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.

- 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 particolari¹.

¹ Resta ferma l'applicabilità dei presupposti per la liberazione, in base alla normativa applicabile *ratione temporis*.

5. Le vendite e l'attività 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*², 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

La condivisione di queste premesse comporta per ciascun GE, in riferimento ai procedimenti rispettivamente assegnati, ad integrazione e/o modifica delle ordinanze di delega emesse di provvedere a diramare le seguenti indicazioni:

1) 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) 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 originariamente fissato per gli esperimenti come sopra differiti, i delegati sono autorizzati a verbalizzare sinteticamente

² Per le vendite che vengono celebrate in modalità telematica “pura” o in modalità “asincrona” *anche mobiliare*, 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.

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 attestata dalla Cancelleria, il delegato potrà procedere alla redazione del verbale secondo le modalità sopra indicate;

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

Come emerge dal testo normativo, successivamente al periodo di sospensione (16 aprile 2020), le misure organizzative idonee, secondo la realtà locale, a soddisfare le esigenze superiori di salvaguardia della

salute pubblica sono sostanzialmente affidate ai capi degli uffici di concerto con le altre autorità a ciò preposte.

Anche l'organizzazione degli uffici delle esecuzioni immobiliari, intorno ai quali ruotano una pluralità di soggetti che sono chiamati a svolgere plurime attività non solo in Tribunale e nelle aule d'udienza ma anche direttamente sul territorio, impone un ripensamento organizzativo ispirato da un lato a soddisfare appieno l'esigenza superiore di salvaguardia della salute pubblica e, dall'altro, a non frustrare del tutto il sistema delle esecuzioni immobiliari che è scandito da precise tempistiche funzionali anche a garantire la trasparenza del mercato delle vendite coattive, e ciò anche allo scopo di impedire intenti speculativi che in questo momento potrebbero essere favoriti.

Quanto detto impedisce di fatto la tenuta delle vendite analogiche in quanto le attività che normalmente le precedono (contatti con il professionista, visite da parte dei potenziali offerenti, ecc.) di fatto frustrerebbero le finalità preventive e di tutela della salute pubblica. Orbene, esigenze non molto dissimili si registrano anche per le vendite telematiche "pure", in cui da un lato non può escludersi che gli offerenti possano richiedere l'ausilio tecnico di altri soggetti (secondo le regole all'uopo previste), dall'altro la situazione sanitaria comprime verosimilmente la serenità degli offerenti, qualunque sia la vendita prevista.

Le indicazioni operative raccomandabili sono perciò le seguenti:

1) per tutte le vendite telematiche 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 – potenzialmente secondo la calendarizzazione di cui al punto 5 – 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) va comunicato 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 originariamente fissato per gli esperimenti come sopra differiti, i delegati sono autorizzati a verbalizzare sinteticamente l'operazione di apertura delle buste contenenti le offerte al solo fine di dare esecuzione al presente provvedimento di differimento con la 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;

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/difese 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;

6. *Emissione dei decreti di trasferimento ex art. 586 c.p.c.*

I GE/GD possono continuare ad emettere i decreti di trasferimento, purché il deposito della bozza da parte del professionista delegato e la allegazione dei documenti, avvenga esclusivamente in modalità telematica, compatibilmente con il ripristino dell'attività di cancelleria.

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.

7. Progetti di distribuzione – approvazione in assenza delle parti

I GE, in considerazione del combinato disposto di cui agli artt. 596 e 597 c.p.c., dopo il primo periodo di quindici giorni (ossia dopo il 22 marzo 2020), possono valutare (*ex art. 2 c. 2 lettera h*) del D.L. n. 11 del 2020) di tenere le udienze di approvazione dei progetti di distribuzione già fissate a data successiva al 15 aprile, previo decreto con il quale invitano le 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 GE calendarizzerà l'udienza presumibilmente dopo il 30 giugno 2020.

Nel caso di necessità di fissazione di nuove udienze di approvazione del progetto di distribuzione dopo il 15 aprile 2020, il GE adotterà analogo decreto, ma il termine per il deposito delle contestazioni sarà di venti giorni dal deposito del progetto in cancelleria.

Si raccomanda, ove possibile, alla Cancelleria l'inserimento della presente circolare in tutti i fascicoli delle esecuzioni già delegate ai professionisti, anche mediante deposito massivo e, comunque, la pubblicazione della stessa sul sito del Tribunale.

IL PRESIDENTE DELLA SEZIONE CIVILE
f.to Dott.ssa F. Palazzo