

Prot. 2540 / 2020



TRIBUNALE D TORRE ANNUNZIATA
III SEZIONE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Istruzioni e Linee guida per gli ausiliari delle procedure esecutive, aventi ad oggetto immobili non costituenti abitazione principale del debitore, conseguenti all'applicazione al territorio della Campania dell'art. 3 D.P.C.M. 3 novembre 2020 (cd. zona rossa).

Il Presidente di Sezione ed i Giudici dell'Area esecuzioni, rilevato che il Ministro della Salute, con l'ordinanza del 13 novembre 2020, *«Ulteriori misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID19»*, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 284 del 14 novembre 2020, ha disposto che, *«Allo scopo di contrastare e contenere il diffondersi del virus COVID-19, ferme restando le misure previste nel decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 3 novembre 2020, le misure di cui all'art. 2 del richiamato decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 3 novembre 2020 sono applicate nei territori di cui all'allegato 1 e le misure di cui all'art. 3 del medesimo decreto sono applicate nei territori di cui all'allegato 2»*;

considerato che per effetto di questa disposizione in Campania – indicata tra le regioni dell'allegato 2 – trovano applicazione, con *«effetti dal 15 novembre 2020 e per un periodo di quindici giorni»* (così l'art. 2 dell'ordinanza del 13 novembre 2020), le *«Ulteriori misure di contenimento del contagio su alcune aree del territorio nazionale caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto»*, contemplate dall'art. 3 del DPCM del 3 novembre 2020;

rilevato, in particolare, che l'art. 3, comma 4, dispone, per quanto qui rileva, che dal giorno successivo alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'ordinanza «è vietato ogni spostamento in entrata e in uscita dai territori di cui al comma 1, nonché all'interno dei medesimi territori, salvo che per gli spostamenti motivati da comprovate esigenze lavorative o situazioni di necessità ovvero per motivi di salute»;

ritenuta la necessità di delineare le possibili conseguenze di queste disposizioni sulle espropriazioni immobiliari;

ricordato che l'art. 54 ter d. l. n. 18 del 2020, conv. con modificazioni in l. n. 27 del 2020, prevede, nel testo modificato dall'art. 4 d. l. n. 137 del 2020, che «Al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, in tutto il territorio nazionale è sospesa, fino al 31 dicembre 2020, 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», dal che consegue che, evidentemente, tutte le ulteriori procedure esecutive immobiliari, non aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore, non sono sospese;

considerato, dunque, che per quest'ultime procedure esecutive le attività dell'esperto nominato ex art. 569, comma 1, c.p.c., del custode nominato (in persona diversa dal debitore) ex art. 559, comma 2, c.p.c. e del professionista cui sia stata conferita la delega ex art. 591 bis c.p.c. possono e devono essere espletate;

tenuto conto della mancanza – allo stato – di indicazioni normative puntuali relative alle attività processuali in generale ed a quelle esecutive in particolare;

considerato, pertanto, che agli ausiliari che collaborano con l'Area esecuzioni, nell'ambito di espropriazioni immobiliari – per i cui «spostamenti», se rigorosamente e funzionalmente connessi all'espletamento dei rispettivi incarichi, paiono configurabili le richiamate «esigenze lavorative» e, limitatamente alle urgenti attività dei custodi volte alla conservazione ordinaria e straordinaria degli immobili pignorati, anche le «situazioni di necessità» genericamente menzionate nell'art. 3, DPCM del 3 novembre 2020 – è opportuno fornire, per lo svolgimento delle rispettive attività nel periodo indicato, le seguenti

LINEE GUIDA

- 1) i custodi procederanno regolarmente nelle proprie attività di accesso agli immobili oggetto di pignoramento, adottando tutte le cautele volte alla prevenzione ed al contenimento del contagio, divenute, ormai, di comune conoscenza; tale attività appare tanto più indispensabile in quanto volta, tra l'altro, ad accertare la sussistenza del presupposto di fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'art. 54 ter del d.l. 18/2020, come prorogato per effetto dell'art. 4 D.L. 137/2020;
- 2) gli esperti stimatori proseguiranno le loro attività privilegiando quella di studio, acquisizione e disamina documenti ed attingendo le relative informazioni e notizie presso gli uffici pubblici interessati con modalità telematiche; gli accessi andranno comunque effettuati con le più opportune cautele volte a limitare i rischi di contagio, salve eventuali circostanze che, in casi concreti, possano consigliare un differimento delle operazioni, da ultimare, comunque, in linea di massima, entro i termini previsti nel decreto di nomina;
- 3) le visite presso gli immobili da parte di potenziali interessati non sono sospese; tuttavia, allo scopo di limitare l'accesso di visitatori in immobili abitati, il custode suggerirà la possibilità di visite da "remoto", vale a dire collegamenti mediante videocomunicazioni che permettano agli interessati un video tour dell'immobile, nel rispetto della privacy degli occupanti, con la presenza in loco del solo custode; in particolare, in presenza di un elevato numero di interessati, le visite presso gli immobili dovranno avvenire preferibilmente privilegiando le modalità di visita da "remoto", come sopra descritte;
- 4) le operazioni di vendita propriamente dette (apertura delle offerte depositate in formato analogico e successiva eventuale gara tra gli offerenti) proseguiranno; ove i professionisti delegati riscontrino pericoli di eccessivo affollamento nei propri studi, potranno fare richiesta ai GG.EE. di essere autorizzati all'uso di locali idonei nell'ambito del palazzo di giustizia (aule penali), eventualmente in questo caso differendo la data di celebrazione della vendita ad altra nei limiti dei 120 giorni di

irrevocabilità dell'offerta di cui all'art. 584 c.p.c. (in tale ipotesi comunicheranno il differimento per le vie brevi agli offerenti);

5) Nel caso di procedura esecutiva con ordine di liberazione emesso:

→ In caso di immobile non abitato dal debitore, o

→ per violazioni degli obblighi di custodia del debitore di cui all'art. 560 sesto comma c.p.c. nuova formulazione successivamente al 1.3.2020, il custode potrà proseguire nell'attuazione senza le forme di cui all'art. 605 c.p.c. fino all'aggiudicazione e, successivamente, solo nel caso di richiesta dell'aggiudicatario.

Il delegato avrà cura di verificare le intenzioni dell'aggiudicatario (se intende richiedere l'attuazione a spese e cura della procedura o rinunciarvi) dandone atto nel verbale di vendita (sia che vi sia richiesta sia che vi sia rinuncia).

Se aggiudicazione vi è già stata, il custode provvederà a convocare l'aggiudicatario per verificarne le intenzioni, che andranno formalizzate.

→ In caso di immobile abitato dal debitore l'eventuale ordine di liberazione già emesso non potrà essere attuato (salve le ipotesi di ordine di liberazione anticipato emesso per violazioni degli obblighi di custodia del debitore di cui all'art. 560, co. VI, c.p.c.).

Nel caso di procedure in cui non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione, i custodi avranno cura di segnalare immediatamente ogni violazione degli obblighi di custodia del debitore per l'emissione di ordine di liberazione anticipato anche prima della vendita.

Il delegato avrà cura di verificare se l'aggiudicatario formuli istanza di attuazione dell'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. o vi rinunci dandone atto nel verbale di vendita.

Nel caso in cui l'aggiudicatario formuli istanza di attuazione a cura del custode questi attuerà l'ingiunzione secondo l'art. 560 sesto comma c.p.c. e, in caso di necessità, chiederà ulteriori istruzioni sulle modalità di attuazione al G.E.

P. Q. M.

dispongono che gli ausiliari, durante il periodo di vigenza dell'art. 3 D.P.C.M. 3 novembre 2020 nel territorio della Campania, seguano le illustrate indicazioni

operative, riservando ogni diversa determinazione in prosieguo, in ragione dell'evoluzione della situazione di emergenza.

Mandano alla Cancelleria ed al gestore Aste Giudiziarie per la diffusione della presente circolare tramite il sito del Tribunale e agli ordini professionali interessati.

Torre Annunziata, 19.11.2020.



Il Presidente