



**TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

AVVISO AI CUSTODI, AI DELEGATI E AGLI ESPERTI

visto il D.L. 8 marzo 2020 n. 11, pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 08.03.2020, recante “*Misure straordinarie ed urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19 e contenere gli effetti negativi sullo svolgimento dell'attività giudiziaria*”, nonché i successivi D.L. 18/2020, conv. in l. 27/2020, D.L. 23/2020, D.L. 28/2020;

visto, in particolare l'art. 54 ter D.L. 18/2020, introdotto dalla legge di conversione n. 27/2020;

SI DISPONE QUANTO SEGUE

1. Allo scopo di consentire al giudice di emettere ogni opportuno provvedimento conseguente all'applicazione del disposto di cui all'art. 54 ter D.L. 18/2020, introdotto dalla legge di conversione n. 27/2020 (a mente del 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*”), **si invitano i custodi a segnalare tempestivamente le procedure pendenti nelle quali risultano pignorati immobili destinati ad abitazione principale del debitore**, fornendo le seguenti informazioni: se l'immobile, all'attualità e sin dalla notifica del pignoramento, costituisca dimora stabile ed abituale del debitore (persona fisica) e coincida o meno con la sua residenza anagrafica (a tali fini il custode potrà avere riguardo al luogo di notifica del pignoramento, alla residenza del debitore come risultante dagli atti della procedura, allo stato di fatto riscontrato dall'esperto stimatore e a quello riscontrato dal custode stesso durante i suoi accessi e ad ogni altro elemento utile); se il debitore sia titolare di diritto di proprietà o di altro diritto reale sull'immobile; in quale fase si trovi la procedura con riferimento all'immobile interessato (ed es. liquidazione in corso, aggiudicazione già intervenuta prima del 30 aprile 2020, saldo già corrisposto, decreto di trasferimento già emesso, attuazione ordine di liberazione, ecc.); se detto cespite costituisca un lotto unico o faccia parte di un più ampio compendio ricomprendente anche lotti non destinati ad abitazione principale del debitore. Si invitano i custodi a relazionare anche nei casi dubbi. **Nelle more, si invitano i delegati a non compiere alcuna attività strumentale alla liquidazione dei beni nei casi dubbi o quando vi siano ragioni per ritenere che nel compendio pignorato rientri l'abitazione principale del debitore.**

Solo nelle procedure in cui non sia stato ancora nominato il custode e siano ancora in corso le operazioni di stima, **si invita l'esperto a depositare, dopo aver accertato che non vi sia un custode, la segnalazione di cui sopra e, anche nei casi dubbi, ad arrestare le proprie attività**, in attesa della valutazione del magistrato.

2. **Si invitano gli esperti** a sospendere le attività di stima ove il preliminare accesso ai luoghi non sia possibile in condizioni di sicurezza o vi siano dubbi in merito alla possibilità di osservare adeguate misure di contenimento del contagio; in tal caso, l'esperto, previa motivata comunicazione al g.e., fisserà per il sopralluogo una data successiva al 31 luglio 2020. Sino al sopralluogo, comunque, l'esperto è tenuto ad eseguire tutti gli ulteriori accertamenti necessari per l'espletamento dell'incarico affidato, lo svolgimento dei quali non sia impedito dalla normativa anticontagio;
3. Nel periodo ricompreso tra il 12 maggio 2020 e il 31 luglio 2020 non potranno celebrarsi esperimenti di vendita, atteso che il provvedimento organizzativo del Presidente del Tribunale n. 78/2020 del 04.05.2020, emesso in applicazione del disposto di cui all'art. 83 co. 6 e 7 D.L. 18/2020, convertito in l. 27/2020, dispone le udienze dei procedimenti civili calendarizzate nel periodo tra il 12 maggio e il 31 luglio 2020 non saranno tenute e saranno rinviate d'ufficio a data successiva al 31 luglio 2020, ad eccezione delle udienze ivi specificamente indicate, tra cui non rientrano gli esperimenti di vendita, che, nella prassi dell'Ufficio, si svolgono tramite modalità sincrona mista, con conseguente forte rischio di assembramenti e difficoltà di adozione di adeguate misure volte al contenimento del contagio epidemico. Pertanto, **si invitano i delegati** a non fissare esperimenti di vendita durante tale periodo. Le vendite già anteriormente fissate sono state revocate con appositi provvedimenti depositati all'interno di ciascun fascicolo d'ufficio interessato: ove, per disguido, non risulti depositato alcun provvedimento in procedure per le quali risultano fissati esperimenti di vendita in detto periodo, **si invita il delegato** a inoltrare tempestiva segnalazione.
4. Si rammenta ai delegati che nel periodo dal 9 marzo 2020 all'11 maggio 2020 qualsiasi termine procedimentale è stato oggetto di sospensione ex art. 83 co. 2 D.L. 18/2020 e che *“Ove il decorso del termine abbia inizio durante il periodo di sospensione, l'inizio stesso è differito alla fine di detto periodo. Quando il termine è computato a ritroso e ricade in tutto o in parte nel periodo di sospensione, è differita l'udienza o l'attività da cui decorre il termine in modo da consentirne il rispetto”*. Pertanto, ove il termine assegnato al creditore per il pagamento del fondo spese, necessario per l'acquisto del contributo di pubblicazione sul PVP, sia stato assegnato o sia scaduto durante quell'arco temporale e con riferimento ad

un esperimento di vendita fissato in un data anteriore al 31 luglio 2020, **si invita il delegato** a reiterare la richiesta allegando bozza dell'avviso di vendita con nuova data dell'asta, successiva al 31 luglio 2020.

5. Si rammenta che anche il termine per il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione è soggetto alla sospensione di cui al precedente punto, sicché si invita il delegato a tener conto degli effetti della sospensione prima di segnalare al g.e. il mancato versamento del saldo ai fini della declaratoria di decadenza dell'aggiudicatario.
6. **Si invitano i delegati** a depositare celermente tutti i piani di riparto in fase di redazione, onde consentirne la discussione entro il 15 luglio 2020 e il successivo rapido pagamento, anche in ragione delle critiche condizioni attuali del mercato e della conseguente necessità di porre in circolazione liquidità.
7. **Si invitano custodi e delegati**, inoltre, a iniziare a programmare l'attività successiva al 31 luglio, a regolarizzare i propri adempimenti (deposito di relazioni e rendiconti e/o riscontro di richieste del g.e. o di terzi), ove non vi abbiano già provveduto, sì da imprimere alle procedure, una volta terminata l'emergenza, un pronto riavvio e una celere prosecuzione.
8. In merito all'attuazione di ordini di liberazione ex art. 560 c.p.c., allo scopo di prevenire il contagio, **si invita il custode** tendenzialmente a differire l'attività a data successiva al 31 luglio 2020, salve ragioni di urgenza, che il custode dovrà contemperare con la valutazione circa la possibilità concreta di adottare misure di contenimento del contagio che siano efficaci ed adeguate in relazione ai connotati dei luoghi (ad es. immobile occupato o libero, spazio ampio o angusto, ecc.) e delle persone (numero degli occupanti, collaboratività o meno degli stessi) coinvolti nell'attività materiale. Nel caso di immobile già aggiudicato, si invita il custode tendenzialmente a dare attuazione all'ordine di liberazione, salvo che le condizioni oggettive rendano impossibile operare in sicurezza. In tutti i casi, si invita il custode a trasmettere apposita comunicazione o, nei casi dubbi, a chiedere determinazioni al g.e..
9. Sino al 31 luglio 2020 **si invitano i custodi** ad evitare visite degli immobili da parte di potenziali acquirenti, che saranno possibili solo previo assenso del g.e. e illustrazione, da parte del custode, sia delle ragioni che rendono impossibile o inopportuno un differimento dell'accesso, sia delle cautele che si intende adottare per evitare la diffusione del contagio, tenuto conto delle specificità del caso concreto, con riguardo alle caratteristiche dei luoghi e delle persone coinvolti. Potranno, se del caso, eseguirsi, da parte del custode, soprattutto se urgenti, gli ordinari accessi all'immobile, se finalizzati alla verifica dei presupposti di applicazione dell'art. 54 ter sopra richiamato o al fine di controllare lo stato manutentivo del

bene o al fine di vigilare sul rispetto degli obblighi gravanti sugli occupanti, purché l'attività possa essere svolta in condizioni di sicurezza: in tal caso, si raccomanda il rispetto del distanziamento sociale, l'uso dei presidi di protezione individuale e l'adozione di ogni altra opportuna cautela consigliata dal caso concreto.

Si onera la cancelleria di trasmettere il presente avviso ai locali Ordine degli Avvocati e Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, con preghiera di darne diffusione, e all'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, nonché di curarne la pubblicazione sul sito del Tribunale e l'affissione sulla porta della cancelleria.

Lamezia Terme , 12 maggio 2020

dott.ssa Adele Foresta



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME
depositato in cancelleria il

18.5.2020


Il Giudice Giudiziario
Dott. MARASCO Sabrina