



## **TRIBUNALE DI LODI**

### *Esecuzioni immobiliari*

I Giudici dell'Esecuzione,

vista la propria nota del 11.3.2020, ritenuto di doverla aggiornare ai D.L. 17 marzo 2020 n. 18 e 8 aprile 2020 n. 23,

visti quindi in particolare i DD.LL. n. 8, n. 9 e n. 11 del 2020; il DPCM 8.3.2020;

rilevato che il D.L. 18/2020 ha previsto che le udienze fino al 15 aprile 2020, salvo urgenze, sono rinviate d'ufficio a data successiva, mentre i termini processuali, anche relativi all'introduzione delle controversie civili ed esecutive, sono sospesi fino alla stessa data;

rilevato che il D.L. 8 aprile 2020 n. 23 ha prorogato la sospensione fino all'11 maggio 2020;

convenuto pertanto di dover costruire 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 alle procedure esecutive 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;

ritenuto di dover provvedere in maniera completa, ferme restando le modifiche che si dovessero rendere necessarie a seguito del provvedimento che adotterà il Presidente del Tribunale;

### **DISPONGONO**

**(salvo nuovo ulteriore provvedimento)**

#### **1. PROROGA SOSPENSIONE TERMINI**

**In virtù dell'art. 36 D.L. 23/2020 tutti i termini connessi ad attività del creditore, del debitore del custode/delegato e del perito sono ulteriormente sospesi fino all'11 maggio 2020, salvo diversa specifica disposizione scritta.**

## **2. CELEBRAZIONE DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. ed altre previste dal libro III del cpc**

L'udienza ex art.569 cpc non rappresenta una attività connotata dai caratteri di urgenza.

Quindi i GE provvederanno a rinviare le udienze in questione a data successiva al 30.06.2020.

Nel decreto di differimento si dovrà tener conto del fatto che le attività peritali sono frattanto sospese, e si avrà 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 dell'istanza stessa con allegata la prova del versamento per accedere al beneficio.

Il giudice valuterà la ammissibilità della istanza con apposito atto e fisserà udienza dopo il 30 giugno. Le istanze di riassunzione, anche *ex art.624 bis cpc*, di cancellazione della trascrizione e di estinzione delle procedure saranno decise, successivamente al periodo di sospensione dei termini attualmente fissato all'11 maggio, previo contraddittorio scritto

Sempre con contraddittorio scritto si terranno gli incombeni inerenti la verifica delle conversioni di pignoramento.

**Si fa presente che i termini per il versamento delle rate, avendo natura processuale, sono sospesi in conformità al disposto di cui agli artt. 83 D.L. 18/2020 e 36 D.L. 23/2020 fino all'11 maggio 2020, con conseguente slittamento delle mensilità; per le rate successive fino al giugno 2020, il giudice verificherà l'opportunità di non dichiarare la decadenza del debitore. Successivamente al 30 giugno i versamenti dovranno riprendere regolarmente.**

## **3. ATTIVITA' DELL'ESPERTO STIMATORE**

Il chiaro dettato normativo implica che l'esperto stimatore potrà svolgere 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.

Lo stesso:

- 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 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.

#### **4. ATTIVITA' DEL CUSTODE GIUDIZIARIO**

Anche per l'attività del custode giudiziario vanno applicate le stesse cautele previste per l'esperto stimatore. In particolare il custode continuerà a svolgere l'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 notificherà 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.

**Il custode/professionista delegato in ogni attività dovrà sempre tenere conto della sospensione dei termini processuali prevista dai decreti legge che si sono succeduti nel tempo.**

#### **5. ATTIVITA' 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 alla data del 30 giugno 2020, anche in considerazione dell'art. 103 co. 6 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;
- parimenti sono sospese tutte le attività prodromiche all'esecuzione della liberazione degli immobili (es. notifica dell'ordine di liberazione, dell'ordine sloggio);
  - in ogni caso non viene data esecuzione alla consegna dell'immobile finché non sarà emesso il decreto di trasferimento, indipendentemente dall'avvenuto pagamento del saldo prezzo;
  - per le procedure in cui sia avvenuta l'aggiudicazione – sempre in relazione al periodo successivo al 11 maggio 2020 – ma la liberazione non 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, indicando anche se sia o meno stato versato il saldo prezzo, 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 particolari.

## **6. LE VENDITE E L'ATTIVITA' DEL PROFESSIONISTA DELEGATO.**

### **6.1 VENDITE FISSATE NEL PERIODO DI SOSPENSIONE DEI TERMINI (FINO ALL'11 MAGGIO 2020)**

Va richiamata la previsione del rinvio d'ufficio per legge di tutti i procedimenti fissati entro l'11 maggio 2020.

Ne consegue, che nel periodo di sospensione *ex lege* delle udienze civili TUTTE le vendite già fissate, a prescindere dalla tipologia di vendita, sono sospese.

Tutti gli esperimenti di vendita fissati nel periodo cuscinetto sopra indicato vanno intesi come differiti.

Ne consegue, pertanto, la restituzione delle cauzioni già depositate.

Il tutto dovrà avvenire con le cautele di cui al successivo n.3) e con quelle ulteriori che si rendessero necessarie. La condivisione di queste premesse può consentire a 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 all'11 maggio 2020 mandando a professionista delegato a inserire l'evento della sospensione sul portale vendite pubbliche e sui siti indicati per la pubblicità nell'ordinanza che ha delegato la vendita (con esclusione dunque della pubblicità su quotidiani o periodici per ragioni di tempestività);

il professionista delegato provvederà tenuto conto dell'evoluzione dell'emergenza sanitaria a fissare un nuovo esperimento di vendita per le procedure sospese mantenendo il medesimo prezzo base e dandone nuova pubblicazione sul PVP, sui siti internet e quotidiani previsti in ordinanza; si autorizzano, inoltre, sin d'ora i delegati ad effettuare le nuove pubblicità sui soli siti internet, laddove il prezzo base d'asta sia inferiore a € 40.000,00, nonché a domandare al creditore procedente l'integrazione del fondo spese, nel caso in cui le somme presenti sul conto della procedura non siano sufficienti a coprire i nuovi adempimenti pubblicitari;

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 delegato non dovrà verbalizzare l'esperimento di gara revocata e nel caso in cui fossero pervenute offerte telematiche autorizzerà il gestore al bonifico di restituzione della cauzione versata; le buste analogiche eventualmente già pervenute presso la Cancelleria, saranno aperte dal funzionario al solo fine di provvedere alla restituzione dietro istanza dell'offerente

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 all'11 maggio 2020 (compreso), a mente del citato art. 36, *sono sospesi i termini per il compimento di qualsiasi atto* connesso alla vendita.

**Di conseguenza, deve considerarsi sospeso, a decorrere dal 3 marzo e sino all'11 maggio (compreso), per tutto il suddetto periodo, il termine per il versamento del saldo prezzo, quale che sia la modalità secondo cui lo stesso debba avvenire; i termini, pertanto, riprenderanno il loro decorso dal 12 maggio 2020.**

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.

## **6.2. VENDITE GIA' FISSATE SINO AL 30 GIUGNO 2020**

Come emerge dal testo normativo, successivamente al periodo di sospensione (11 maggio 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.

### **Nel periodo successivo all'11 maggio 2020**

Appare opportuno il differimento di tutte le aste, 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.

Le indicazioni operative raccomandabili sono perciò le seguenti:

- 1) per le vendite, fissate successivamente all'11 maggio 2020, va disposto il differimento di tutti gli esperimenti d'asta fissati a data successiva al 30 giugno 2020 mandando al professionista delegato, 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**” (con esclusione dunque della pubblicità su quotidiani o periodici per ragioni di tempestività);
- 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 fissato per gli esperimenti come sopra differiti, il delegato non dovrà verbalizzare l'esperimento di gara revocata e nel caso in cui fossero pervenute offerte telematiche autorizzerà il gestore al bonifico di restituzione della cauzione versata; le buste analogiche eventualmente già pervenute presso la Cancelleria, saranno aperte dal funzionario al solo fine di provvedere alla restituzione dietro istanza dell'offerente
- 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 23 febbraio 2020 e il 26 aprile 2020 a far data dal 15 settembre 2020 e delle vendite sospese/revocate comprese tra il 27 aprile

2020 e il 30 giugno 2020 a far data dal 15 ottobre 2020. Per tali aste dovranno essere rinnovati i termini ad offrire e le relative pubblicità come disposte nell'ordinanda di vendita.

#### **7. EMISSIONE DEI DECRETI DI TRASFERIMENTO EX ART.586 CPC**

Finché non sarà possibile procedere all'emissione e al rilascio delle copie autentiche dei decreti di trasferimento, i termini di cui all'art. 585 c.p.c. sono soggetti a rimessione ai sensi dell'art. 153 c.p.c. a partire dall'11 maggio 2020, come previsto dall'art. 83 del D.L. 18/2020.

Conseguentemente, finché non sarà possibile il rilascio delle copie esecutive, non si potranno emettere in nessun caso decreti di trasferimento.

#### **8. PROGETTI DI DISTRIBUZIONE - APPROVAZIONE IN ASSENZA DELLE PARTI.**

I professionisti delegati, in considerazione del combinato disposto di cui agli articoli 596 e 597 c.p.c., dopo l'11 maggio 2020 (compreso), terranno (*ex art. 2 c. 2 lettera h*) del D.L. n. 11 del 2020) le udienze di approvazione dei progetti di distribuzione, previo invito alle parti a non comparire all'udienza in assenza di contestazioni, ed avviso 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 fascicolo verrà rimesso al G.E., il quale calendarizzerà l'udienza dopo il 30.6.2020.

#### **CONTENZIOSO ORDINARIO**

Tutte le limitazioni sin qui elencate si applicano alle corrispondenti attività nelle cause di scioglimento delle comunioni immobiliari.

In materia di contenzioso ordinario, le udienze di precisazione delle conclusioni successive all'11 maggio 2020 saranno sostituite da contraddittorio scritto, tramite il deposito di conclusioni scritte – omesse le quali si intenderanno confermate quelle assunte negli atti precedenti - e successivo deposito, nei termini di cui all'art.190 c.p.c., delle comparse conclusionali e delle repliche.

La decorrenza del termine di cui sopra viene fissata a partire dalla data già indicata per l'udienza. Analogamente l'udienza di ammissione delle prove verrà sostituita da contraddittorio scritto con decisione assunta dal giudice allo spirare dei termini di cui all'art.183 c.p.c., salvo che le parti non richiedano la comparizione in udienza, nel qual caso l'udienza sarà fissata dopo il 30 giugno 2020, salve diverse indicazioni temporali da parte del Capo dell'Ufficio.

Le udienze di sospensione dell'esecuzione o dell'efficacia esecutiva del titolo, nonché di sospensione degli atti esecutivi non dichiarati urgenti, si terranno alla data fissata per l'udienza del merito mediante trattazione scritta.

## **ESECUZIONI MOBILIARI**

Quanto finora disposto deve intendersi esteso anche alle **esecuzioni mobiliari, dirette e presso terzi, fatta eccezione per quelle aventi ad oggetto titoli riguardanti crediti alimentari, per le quali si procederà mediante trattazione qualora il creditore procedente ne segnali l'urgenza.**

Il presente provvedimento annulla e sostituisce il precedente comunicato emesso dai GE in data 11.3.2020 (di cui si dispone la eliminazione dal sito internet del Tribunale).

**Si manda alla Cancelleria per le diffusione massima del presente provvedimento, anche per il tramite degli ordini professionali di appartenenza di custodi, professionisti delegati, esperti stimatori, nonché tramite pubblicazione sul sito internet del Tribunale.**

Lodi 15 aprile 2020

I G.E.

*Dott.ssa Maria Teresa Latella*

*Dott.ssa Giulia Isadora Loi*