R.G. n. 206/2012 Esec. Imm

Tribunale Ordinario di Cosenza
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione, dott. Giorgio Previte

esaminati gli atti della procedura esecutiva in epigrafe, e considerato che è previsto un esperimento di vendita con procedura sincrona mista;

richiamata la disciplina emergenziale conseguente all'insorgere della pandemia per Covid-19 (Decreto Legge 8 marzo 2020 , n. 11, Decreto-Legge 17 marzo 2020, n. 18 convertito con legge 24 aprile 2020, n. 27, d.l. 8 aprile 2020, n. 23)

osservato che il 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" - 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) e con il d.l. 28/2020 rimette, per il periodo compreso tra il 12 maggio e il 31 luglio 2020, ai capi degli uffici giudiziari, sentiti l'autorità sanitaria regionale, per il tramite del Presidente della Giunta della Regione, e il Consiglio dell'ordine degli avvocati, l'adozione delle misure organizzative, anche relative alla trattazione degli affari giudiziari, necessarie per consentire il rispetto delle indicazioni igienico-sanitarie fornite dal Ministero della salute, anche d'intesa con le Regioni, dal Dipartimento della funzione pubblica della Presidenza del Consiglio dei ministri, dal Ministero della giustizia e delle prescrizioni adottate in materia con decreti del Presidente del Consiglio dei ministri, al fine di evitare assembramenti all'interno dell'ufficio giudiziario e contatti ravvicinati tra le persone;

dato atto dell'emissione, da parte del Presidente del Tribunale e in forza dei sopra citati provvedimenti normativi, del decreto n. 26/2020 del 5 maggio 2020;

richiamate altresì le precedenti circolari a cura di questo Ufficio del 9 e del 18 marzo 2020 e del 14 aprile 2020;

dato atto dell'emanazione, in data 11.5.2020, dell'ulteriore circolare di questo Ufficio, di regolazione dell'attività nella cosiddetta "fase 2"

ritenuto, sulla scorta delle citate disposizioni, doversi provvedere a regolamentare le vendite in programma tra il 12 maggio e il 31 luglio 2020, tra le quali è prevista quella in precedenza già fissata nella procedura in epigrafe;

ritenuto doversi revocare la vendita, essendo la modalità della vendita sincrona mista La modalità, sincrona mista (e, quindi, con possibilità di presentazione di offerte sia in forma analogica mediante consegna di busta in cancelleria, sia in forma telematica), potenzialmente confliggente "*con finalità preventive e di tutela della salute pubblica, sia per la fase precedente alla vendita (contatti con il curatore, visite da parte dei potenziali offerenti, ecc.), sia per quella relativa alla vendita in senso stretto (essendo possibile, in*

Firmato Da: PREVITE GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fcb2424e23652cf7ab0c65cbdfeea64

presenza di più offerte, la necessità di una gara tra gli offerenti di cui dovrebbe garantirsi la possibilità di spostamento e il successivo distanziamento sociale" (vds. decreto n. 26/2020 del 5 maggio 2020);

ritenuto quindi opportuno:

- non disporre meramente il differimento delle operazioni di vendita, atteso che ciò richiederebbe, comunque, la reiterazione degli adempimenti pubblicitari e impedirebbe il pari trattamento tra offerenti analogici e offerenti telematici, a detrimento di questi ultimi, non consentendo il sistema la ricezione di buste telematiche per le aste rinviate;
- bensì revocare la vendita ricadente nel periodo di sospensione, che dovrà essere riprogrammata a cura del delegato in data successiva al 15 settembre 2020, alle stesse condizioni di cui alla vendita revocata;

ritenuto infatti dover garantire il prevalente principio della non mutabilità delle condizioni di vendita per tutto l'espletamento della procedura, ciò anche alla luce dei meccanismi pubblicitari che stanno alla base della vendita senza incanto;

evidenziato che ciò comporta la necessità di:

- restituire le cauzioni già versate ad eventuali offerenti;
- integrare –salvo precisazioni in senso diverso da parte del professionista- il fondo spese a disposizione del delegato per il compimento degli esperimenti di vendita;

considerato peraltro che con legge di conversione del 24 aprile 2020, n. 27 è stato inserito al Decreto Legge del 17 marzo 2020, n. 18 l'art. 54 ter, rubricato "sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa" il quale prevede che "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";

ritenuto opportuno che, a quest'ultimo riguardo, venga indicato dal professionista delegato e custode se la procedura ricada (anche parzialmente, nell'ipotesi di più cespiti) tra le procedure oggetto di sospensione ex lege fino al 31.10.2020, con diverse ripercussione, per quel che in questa sede interessa, in ordine alla disciplina di riprogrammazione delle vendite;

P.Q.M.

Revoca la vendita in programma per **il 10 luglio 2020**;

dispone darsi pubblicità della revoca con gli stessi canali usati per la pubblicità dell'avviso di vendita;

autorizza il delegato alla restituzione ai soggetti che abbiano già presentato offerte in cartaceo delle cauzioni già versate: a tal fine, il delegato, ricevuta comunicazione del presente provvedimento, provvederà immediatamente all'apertura delle buste ricevute, contattando di seguito gli offerenti al domicilio indicato per la restituzione delle cauzioni (che potrà avvenire nel rispetto delle condizioni minime di sicurezza ai sensi del Dl 9/2020 e del DPCM 8 marzo 2020). Di tale operazione verrà redatto verbale che sarà depositato su PCT con **dati oscurati** dei nominativi degli offerenti e dei numeri degli assegni riconsegnati. Per la restituzione delle cauzioni versate in telematico il delegato seguirà il medesimo procedimento con la collaborazione del gestore della vendita, che con il presente provvedimento viene autorizzato alla relativa verifica e alla restituzione di eventuali bonifici ricevuti;

Firmato Da: PREVITE GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fcb2424e23652cf7ab0c65cbdfeea64

dispone che il delegato non accetti buste contenenti offerte rispetto alla vendita revocata;

dispone che, ove siano state previste forme di pubblicità su quotidiani cartacei e le stesse siano ancora in corso, il delegato contatti con urgenza il gestore al fine di bloccare le pubblicazioni;

invita il delegato:

- in ipotesi di vendita concernente bene/i **non** costituenti abitazione principale del debitore (sul punto si richiama la circolare integrativa dell'Ufficio del 11.5.2020) a riprogrammare la vendita revocata per una data successiva al 15 settembre 2020 (come da richiamata circolare, salvo ulteriore differimento del periodo emergenziale) e comunque nel rispetto dei termini di pubblicità previsti in ordinanza, richiedendo tempestivamente al creditore procedente l'integrazione del fondo spese ove necessario per procedere all'esperimento, per intervenuta incapienza, e rendicontando al G.E. sia in ordine alla richiesta che all'avvenuta integrazione su C/C, con allegazione dell'estratto conto dello stesso);
- in ipotesi di vendita concernente bene costituente abitazione principale del debitore (come indicato nella circolare integrativa dell'Ufficio del 11.5.2020), ad astenersi fino al termine del periodo di sospensione ex art. 54 ter del d.l. 18/2020 dal compiere attività funzionale alla fissazione del nuovo esperimento di vendita –fatta eccezione per il sollecito al creditore all'integrazione del fondo spese in caso di incapienza (vds. circolare Ufficio 11.5.2020)- che verrà invece riprogrammata a partire dal 1.11.2020 nel rispetto dei termini di pubblicità indicati in ordinanza di vendita, salva istanza di abbreviazione termini nelle ipotesi indicate in circolare.

Si comunichi al delegato e alle parti costituite, nonché, qualora il debitore non sia costituito, a quest'ultimo a cura del delegato.

Cosenza, 12/05/2020

Il G.E
Giorgio Previte

Firmato Da: PREVITE GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fcb2424e23652cf7ab0c65cbdfeea64