



## TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari

#### Il Giudice delle esecuzioni immobiliari,

- tenuto conto del sisma che si è verificato il 24/08/2016 e che ha colpito il territorio di Comuni ricompresi nel circondario del Tribunale di Rieti;
- ritenuta l'opportunità di dare delle indicazioni di massima in ordine all'attuale gestione delle procedure esecutive, aventi ad oggetto gli immobili ricompresi nell'area interessata dal sisma;

#### DISPONE

- 1) Le presenti direttive sono rese in conformità alla normativa vigente.
- 2) Le presenti direttive riguardano, ove non diversamente disposto, le procedure in cui il compendio pignorato insista, in tutto od in parte, nel territorio dei seguenti Comuni della provincia di Rieti: Comune di Amatrice e Comune di Accumoli (salvo successive integrazioni dell'elenco)

#### Procedura in fase di nomina dell'esperto

Ove il creditore procedente non avanzi specifica istanza di sospensione/rinuncia alla procedura, nel caso di pignoramento di edifici verrà fissata una udienza per valutare se procedere o meno, allo stato, alla nomina di un esperto; nel caso di pignoramento di terreni si procederà alla stima.

#### Procedura in fase di stima, dopo la nomina dell'esperto

##### 1) Se la stima riguarda gli immobili ricompresi nell'area indicata

Gli esperti sono invitati a segnalare prontamente i dati della procedura, l'ubicazione del compendio pignorato ed a specificare lo stato delle operazioni di stima, richiedendo proroga dell'incarico.

Gli esperti dovranno rinnovare i sopralluoghi già svolti, e segnalare a questo GE le circostanze che rendano eventualmente inutile od inopportuna l'attuale stima dei beni.

Si invitano gli esperti ad eseguire i sopralluoghi, ex novo od in rinnovo, al momento in cui la situazione si sarà stabilizzata.

Si invitano, altresì, gli esperti a porre particolare attenzione agli avvisi diretti al debitore esecutato, ove lo stesso risulti residente in zona colpita dal sisma.

2) Se la stima riguarda immobili non ricompresi nell'area indicata, ma in zona in cui comunque risultino danneggiamenti, è affidata alla prudente valutazione dell'esperto la necessità di rinnovare il sopralluogo già eseguito o di differire nel tempo il sopralluogo, ex novo od in rinnovo. L'esperto, in tal caso, invierà a questo GE una semplice comunicazione della propria intenzione di rinnovo o differimento indicandone le ragioni.

#### Procedura in fase di autorizzazione alla vendita

Si provvederà in udienza

## Procedura in fase di vendita, dopo la nomina del professionista delegato

1. Ove vi siano fabbricati da porre in vendita ricompresi nell'area maggiormente colpita dal sisma, come sopra individuata e non sia stata ancora fissata la data del primo esperimento di vendita, si dispone la sospensione generalizzata delle operazioni di vendita fino al 31 marzo 2017.

Il custode/delegato potrà, comunque, richiedere a questo GE l'autorizzazione a procedere, motivando le ragioni di possibilità ed opportunità.

Il custode/delegato è invitato a segnalare la procedura per la quale sono state già disposte operazioni di vendita indicando le notizie assunte sullo stato del compendio pignorato o l'esito di sopralluoghi, ove ne sia stato possibile l'effettuazione, nonché la necessità o meno di procedere al rinnovo della stima o un aggiornamento del valore di stima.

Il custode/delegato è invitato a prendere contatti con la Protezione civile, al fine di segnalare la propria qualità di custode sia per poter procedere, non appena materialmente possibile, al sopralluogo unitamente all'esperto stimatore, sia al fine di assumere le determinazioni più opportune sul bene (picchettamento, transennamento o altro) ai fini di garantire l'incolumità pubblica.

La necessità di rinnovo della stima verrà gestita, in accordo con il custode e l'esperto nominato, senza necessità di solleciti da parte dei creditori procedenti o dei debitori esecutati, che potranno comunque segnalare quanto ritenuto d'interesse.

Se la fase di pubblicità è stata avviata con le relative comunicazioni, ma non ancora effettuata, la sospensione ha effetto immediato, per cui il delegato dovrà avvisare EDICOM perchè non proceda alla pubblicità.

2. Ove la procedura di vendita sia in corso alla data odierna e la pubblicità eseguita, è opportuno che la prima sia portata a compimento, per cui, in tal caso, la sospensione riguarderà gli ulteriori tentativi di vendita successivi a quello in corso.

In caso di difficoltà incontrate dal delegato nel corso delle operazioni di vendita il custode/delegato segnalerà, come di consueto, le difficoltà ex art. 591 ter c.p.c. (es. nel caso sia stata presentata offerta per il compendio pignorato anteriormente alla data del sisma o nel caso di questioni sollevate da chi ha presentato offerte).

Completato l'esperimento di vendita in corso il custode/delegato rimetterà gli atti al G.E., procedendo nel frattempo come già indicato sub 1.

3. Quanto al compimento delle operazioni in corso, ove il delegato abbia egli stesso difficoltà ad eseguire correttamente l'incarico per ragioni connesse agli eventi sismici, si fa presente che:

-non è possibile subdelegare l'attività delegata;

-è invece possibile differire l'udienza destinata all'esperimento di vendita, tramite altro professionista iscritto nella lista ex art. 179 bis disp. att. c.p.c., fermo restando l'originario termine per le offerte o le istanze di assegnazione.

E' opportuno, peraltro, che l'autorizzazione al differimento sia richiesto con istanza e che il rinvio venga disposto alla data fissata, in modo tale che, in assenza di offerte, sia possibile dare atto della autorizzazione disposta dal G.E. o altri provvedimenti dallo stesso assunti..

4. Ove gli immobili non siano ricompresi nell'area maggiormente colpita dal sisma, come sopra individuata, le operazioni procederanno regolarmente, salvo diversa e specifica comunicazione da parte di questo GE, ove venga segnalata dal custode la necessità di rinnovo della stima. A tal fine, si invitano le parti della procedura, ove la ritengano sussistente, a segnalare detta necessità direttamente al custode, che relazionerà a questo GE, previo autonomo controllo.

I custodi sono invitati, in caso di segnalazione di possibili danni (documentati da fotografie o altrimenti) ad eseguire un sopralluogo unitamente allo stimatore e, poi, a relazionare.

h1

Anche in tal caso, ove il delegato abbia egli stesso difficoltà ad eseguire correttamente l'incarico per ragioni connesse agli eventi sismici, sarà possibile procedere secondo quanto detto al punto 3.

**Procedura in fase post-vendita, dopo l'aggiudicazione e prima dell'emissione del decreto di trasferimento**

- 1) ove gli immobili da trasferire siano ricompresi nell'area maggiormente colpita, come sopra individuata, si invitano i delegati a predisporre i decreti di trasferimento soltanto dopo aver acquisito specifico consenso dell'aggiudicatario, dopo averlo informato della possibilità di richiedere al GE la revoca della aggiudicazione, documentando con apposita perizia la perdita di valore del bene dopo l'aggiudicazione, a causa del terremoto; infine non sembra consentito, ad avviso di questo GE, procedere al trasferimento con riduzione del prezzo di aggiudicazione.
- 2) Nel caso di immobili non ricompresi nell'area maggiormente colpita, come sopra indicata, si procederà regolarmente, salvo autonome iniziative dell'aggiudicatario.
- 3) Anche in tale ultimo caso, ove sorgano difficoltà dipendenti dagli eventi sismici nel reperimento della documentazione necessaria, ovvero sia lo stesso delegato ad avere difficoltà nell'esercizio tempestivo della delega, il termine per la predisposizione del decreto di trasferimento e/o delle formalità conseguenti alla sua emissione può essere prorogato su istanza del custode/delegato, salvo proroghe ulteriori per ragioni specifiche o al momento non prevedibili.

MANDA alla cancelleria per la comunicazione ai coordinatori dei delegati, a tutti gli esperti nominati, ed alla Edicom, nonché per l'inserimento della presente circolare sul sito del Tribunale.

Rieti 27/09/2016

**Il Giudice dell'esecuzione**

Enrica Ciocca

