



TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI

Prot. 11/2017 INV.

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

I Giudici delle esecuzioni immobiliari,

- Preso atto che il D.L. 189/2016 è stato convertito in L. 229/2016 e che la normativa relativa ai recenti eventi sismici attiene sia all'evento sismico del 24/08/2016 che agli eventi sismici del 25/10/2016 e 30/10/2016 che hanno colpito il territorio di Comuni ricompresi nel circondario del Tribunale di Rieti;
- Ritenuto, pertanto, che vada integrata ed aggiornata la direttiva datata 29/09/2016 che prevedeva indicazione di massima relativa alla attuale gestione delle procedure esecutive
- aventi ad oggetto gli immobili ricompresi nell'area interessata dal sisma;

PREMESSO

Che l'art. 49 del D.L. 189/2016 nel testo risultante dalla conversione prevede che:

“ (...) 3. Sono rinviate d'ufficio a data successiva al 31 maggio 2017, le udienze processuali civili e amministrative e quelle di competenza di ogni altra giurisdizione speciale in cui le parti o i loro difensori, purché la nomina sia anteriore al 24 agosto 2016, erano residenti o avevano sede nei Comuni di cui all'allegato 1, alla data del 24 agosto 2016. E' fatta salva la facoltà dei soggetti interessati di rinunciare espressamente al rinvio.

4. Per i soggetti che alla data del 24 agosto 2016 erano residenti, avevano sede operativa o esercitavano la propria attività lavorativa, produttiva o di funzione nei Comuni di cui all'allegato 1, il decorso dei termini perentori, legali e convenzionali, sostanziali e processuali, comportanti prescrizioni e decadenze da qualsiasi diritto, azione ed eccezione, nonché dei termini per gli adempimenti contrattuali e' sospeso dal 24 agosto 2016 fino al 31 maggio 2017 e riprende a decorrere dalla fine del periodo di sospensione. Ove il decorso abbia inizio durante il periodo di sospensione, l'inizio stesso e' differito alla fine del periodo. Sono altresì sospesi, per lo stesso periodo e nei riguardi dei medesimi soggetti, i termini relativi ai processi esecutivi e i termini relativi alle procedure concorsuali, nonché i termini di notificazione dei processi verbali, di esecuzione del pagamento in misura ridotta, di svolgimento di attività difensiva e per la presentazione di ricorsi amministrativi e giurisdizionali.

5. Nei riguardi dei soggetti di cui al comma 4, i termini di scadenza, ricadenti o decorrenti nel periodo che va dal 24 agosto 2016 fino al 31 maggio 2017, relativi a vaglia cambiari, a cambiali e ad ogni altro titolo di credito o atto avente forza esecutiva, sono sospesi per lo stesso periodo. La sospensione opera a favore dei debitori ed obbligati, anche in via di regresso o di garanzia, salva la facoltà degli stessi di rinunciarvi espressamente.

9-ter. Le disposizioni di cui ai commi 3, 4, 5 e 7 si applicano, per gli eventi sismici del 26 e del 30 ottobre 2016, a decorrere dalla data dei predetti eventi e sino al 31 luglio 2017, anche in relazione ai Comuni di cui all'allegato 2."

DISPONGONO

- 1) Le presenti direttive sono rese in conformità alla normativa vigente all'atto della loro adozione. Sono integrative dei primi orientamenti di carattere generale forniti dal Tribunale di Rieti.
- 2) Nella trattazione delle procedure esecutive immobiliari vanno considerati sia i criteri dettati dalla norma per le udienze e le sospensioni dei termini processuali (per i quali vanno considerati TUTTI i Comuni indicati negli allegati al D.L. 189/2016 come convertito), sia, per la peculiarità delle procedure, il luogo in cui sono ubicati i beni pignorati, che possono aver subito lesioni o crolli.
- 3) Le presenti direttive riguardano, in particolare, nella prima parte le procedure in cui il compendio pignorato insista, in tutto od in parte, nel territorio dei seguenti Comuni della provincia di Rieti:

allegato 1 del D.L. 189/2016 conv. con modif. in L. 229/2016:

Accumoli
Amatrice
Antrodoco
Borbona
Borgo Velino
Castel Sant'Angelo
Cittareale
Leonessa
Micigliano
Posta

allegato 2 del D.L. 189/2016 conv. con modif. in L. 229/2016

Cantalice
Cittaducale
Poggio Bustone
Rieti
Rivodutri

Nella seconda parte sono impartite le istruzioni ai professionisti delegati per le attività di vendita in relazione ai criteri soggettivi individuati dalla legge e successive attività. Vanno, dunque, integrati i requisiti soggettivi (con rinvio d'ufficio delle udienze in caso di mancata rinuncia espressa) con i requisiti oggettivi (per non porre in vendita beni lesionati o diruti).

PRIMA PARTE

(IN RELAZIONE ALLA UBICAZIONE DELL'IMMOBILE)

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 situati nel c.d. cratere, 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 eventuale 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.**

E' consigliabile in entrambi i casi che l'esperto stimatore indichi in un apposito capitolo della stima se il compendio abbia riportato o meno conseguenze a seguito degli eventi sismici, dettagliando di quali danni si tratti, con indicazione che di tale conseguenze se ne è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

Procedura in fase di autorizzazione alla vendita

Si provvederà in udienza. L'esperto stimatore e il custode nominati evidenzieranno in udienza le specifiche problematiche relative al compendio situato in uno dei Comuni indicati nell'elenco.

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

1. **Ove vi siano fabbricati da porre in vendita ricompresi nell'area colpita dal sisma, come sopra individuata e non sia stata ancora fissata la data del primo esperimento di vendita, si conferma 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 avanzare istanza differimento dell'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.

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.

PARTE SECONDA **(IN RELAZIONE AI CRITERI SOGGETTIVI)**

Il criterio soggettivo opera indipendentemente dalla ubicazione del compendio pignorato e opera per TUTTI i Comuni degli allegati n.1) e n.2), dunque anche per i Comuni interessati dal sisma in altre Regioni.

Si può, dunque, verificare:

- 1) l'ipotesi in cui il bene pignorato sia ubicato nella zona del c.d. cratere, ma le parti (creditori, precedente e intervenuto e/o debitore) **non** abbiano residenza o sede ed i difensori **non** abbiano studio legale in uno dei Comuni di cui agli allegati n. 1 e 2 del D.L. 189/2016 conv. in L. 229/2016;
- 2) l'ipotesi in cui il bene pignorato **non sia** ubicato nella zona del c.d. cratere, ma le parti (creditori, precedente e intervenuto e/o debitore) abbiano residenza o sede oppure i difensori abbiano studio legale in uno dei Comuni di cui agli allegati n. 1 e 2 del D.L. 189/2016 conv. in L. 229/2016;
- 3) l'ipotesi in cui il bene pignorato si trovi nella zona del c.d. cratere e le parti (creditori, precedente e intervenuto e/o debitore) abbiano residenza o sede oppure i difensori abbiano studio legale in uno dei Comuni di cui agli allegati n. 1 e 2 del D.L. 189/2016 conv. in L. 229/2016;
- 4) l'ipotesi in cui né il bene pignorato si trovi nella zona del c.d. cratere né le parti (creditori, precedente e intervenuto e/o debitore) abbiano residenza o sede né i difensori abbiano studio legale in uno dei Comuni di cui agli allegati n. 1 e 2 del D.L. 189/2016 conv. in L. 229/2016.

Il professionista delegato proseguirà le operazioni delegate:

- a) ogni volta che si verifichi l'ipotesi n. 4)
- b) nel caso in cui si verifichi l'ipotesi n. 2) solo se le parti e/o i loro difensori rinunciano espressamente al rinvio delle operazioni di vendita o a termini processuali;
- c) nel caso in cui si verifichi l'ipotesi n. 1) solo previa applicazione della parte prima delle istruzioni (sopralluogo del compendio e verifica che non vi sono stati danni/crolli);
- d) nel caso in cui si verifichi l'ipotesi n.3) solo se le parti e/o i loro difensori rinunciano espressamente al rinvio delle operazioni di vendita o a termini processuali e solo previa applicazione della parte prima delle istruzioni (sopralluogo del compendio e verifica che non vi sono danni/crolli).

E, dunque, demandato al professionista delegato di controllare il fascicolo telematico al fine di verificare:

- 1) se le parti - debitore , creditori (sia precedente che intervenuti) - risiedano o abbiano sede (anche solo operativa) in uno dei comuni inseriti nel cratere sismico .
- 2) Controllare se i difensori delle parti abbiano studio professionale in uno dei Comuni inseriti nel cratere sismico.

➤ Se non vi sono soggetti coinvolti si può procedere alle operazioni di vendita ed i delegati utilizzeranno i modelli di verbale già in uso

➤ Se vi sono soggetti coinvolti e rinunciano tutti espressamente al rinvio e l'esperimento di vendita può svolgersi i professionisti delegati utilizzeranno i modelli di vendita con offerte consueti (con unica offerta oppure con o senza gara), dando atto delle rinunce, oppure un verbale di asta deserta (Si allega un facsimile di un verbale di asta deserta, all. 1).

La rinuncia può essere inserita nel verbale e può essere espressa anche da un sostituto di udienza, sia per il difensore che per la parte.

Per agevolare il rapido svolgimento dell'asta la rinuncia può essere anche depositata con atto separato cartaceo o con atto depositato nel fascicolo telematico.

Di ogni rinuncia (per i legali e per le parti) va fatta menzione a verbale e se sono fatte rinunce per iscritto vanno allegare al verbale e depositate nel fascicolo telematico per ciascuna parte separatamente.

➤ Se nella procedura vi sono soggetti coinvolti che NON rinunciano espressamente al rinvio vi possono essere due eventualità :

a) se non vi sono offerte, il delegato deve rinviare le operazioni di vendita:

- a data successiva al 31/5/2017 se i soggetti coinvolti attengono all'allegato 1 del D.L. 189/2016 conv. in L. 229/2016,
- a data successiva al 31/07/2017 se i soggetti coinvolti attengono all'allegato 2 del D.L. 189/2016 conv. in L. 229/2016 (e dunque da settembre 2017).

Il professionista delegato non può dichiarare l'asta deserta in quanto l'esperimento di vendita non può essere tenuto.

Non è necessario rimettere gli atti al G.E. se non vi sono difficoltà.

In questo caso va utilizzato il modello di verbale allegato n. 2

b) se vi sono offerte dovrà rimettere gli atti al GE ai sensi dell'art 591 ter cpc e consegnare le buste (non aperte) immediatamente al GE .

In tali casi coloro che hanno presentato le offerte, se presenti, **NON VANNO GENERALIZZATI** (le buste delle offerte vanno lasciate chiuse).

In questo caso va utilizzato il modello di verbale allegato n.3

Un coordinatore (o un professionista delegato che si renda disponibile preventivamente accordandosi con i coordinatori) deve essere presente alle vendite in modo da supportare il professionista che ha le vendite fissate, anche in caso di asta deserta.

E' importante che le vendite siano tenute una dopo l'altra e non in contemporanea in modo da consentire le verifiche indicate.

I Fascicoli cartacei saranno messi a disposizione in una aula attigua a quella delle vendite, ma per completezza è opportuno che i delegati controllino i fascicoli telematici PRIMA della data fissata per la vendita.

E' particolarmente importante riempire il report con indicazione nella colonna note che l'esperimento di vendita è stato rinviato per terremoto (basta indicare la parola "terremoto") in modo da consentire una verifica delle procedure rinviate per tale ragione (e la conseguente proroga della delega per il periodo di sospensione).

E' importante verificare la disponibilità di spazi disponibili nelle date di rinvio e a tal fine sarà tenuto un registro con i rinvii al fine di evitare un eccessivo affollamento delle date immediatamente successive alle date di cui all'art. 49 della L. 229/2016.

Si raccomanda la redazione telematica dei verbali ed il deposito dei relativi atti subito dopo lo svolgimento delle operazioni di vendita.

ATTIVITA' POST VENDITA E DECRETO DI TRASFERIMENTO

Per le attività successive alle operazioni di vendita il professionista delegato dovrà tenere conto se l'aggiudicatario ha sede o residenza in uno dei Comuni di cui agli allegati n. 1 o 2 del D.L. 189/2016 cit.

L'aggiudicatario fruirà della sospensione del termine (non scaduti) per il versamento del residuo prezzo, se non vi rinuncia.

All'atto della aggiudicazione il professionista delegato richiederà l'ordine di liberazione.

Una volta perfezionata la vendita forzata con il pagamento del residuo prezzo, il professionista delegato procederà a predisporre la bozza di decreto di trasferimento.

Si ricorda che avverso ogni atto del professionista delegato può essere proposto reclamo e avverso ogni atto del G.E. opposizione ex art. 617 c.p.c.

Anche se non è possibile la trattazione dei relativi giudizi di merito, la fase di sospensiva cautelare va presentata anche nel vigore dell'art. 49 del D.L. 189/2016 cit. in quanto di carattere urgente, per

cui, decorsi i relativi termini, di può procedere.

PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

La bozza di progetto di distribuzione va predisposta e depositata da parte del professionista.

Se la vendita forzata è avvenuta prima degli eventi sismici o prima della entrata in vigore del D.L. 189/2016 cit. il professionista delegato verificherà se le parti (debitore, creditore procedente o intervenuto) e loro difensori presentino i requisiti soggettivi di cui all'art. 49 del D.L. 189/2016 cit. e le eventuali rinunce al rinvio d'ufficio, altrimenti non potrà essere tenuta l'udienza di discussione del progetto che va rinviata dopo le date previste dalla norma (31/05/2017 o 31/07/2017 come già specificato).

Se la vendita è avvenuta successivamente alla entrata in vigore del D.L. 189/2016 cit. ciò è stato possibile solo se le parti e loro difensori abbiano rinunciato, per cui la rinuncia vale per ogni fase successiva.

Sarà valutata in modo particolare la condotta tenuta dai professionisti delegati nello svolgimento degli esperimenti di vendita di questo periodo, che richiede una speciale collaborazione e rispetto di tutte le istruzioni impartite.

Tale condotta sarà valutata per l'eventuale revoca dell'incarico, per il conferimento di incarichi ulteriori e nella liquidazione del compenso.

Si 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

I Giudici dell'esecuzione

Tommaso Maffucci



Enrica Ciocca

Allegati:

- 1) fac-simile verbale asta deserta (con rinunce)
- 2) fac-simile verbale rinvio asta (senza offerte, ma senza rinunce)
- 3) fac-simile verbale rimessione atti al G.E. (con offerte, ma senza rinunce)
- 4) fac-simile rinuncia del difensore
- 5) fac-simile rinuncia personale della parte