

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
TERZA SEZIONE CIVILE

MODULO C PROCEDURE CONCORSUALI E FALLIMENTARI

PROTOCOLLO OPERATIVO – EMERGENZA COVID – 19

ISTRUZIONI E LINEE GUIDA PER PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE VENDITE IMMOBILIARI

I Giudici

viste le disposizioni di cui al decreto legge n. 11 del 2020;

preso atto, altresì, delle successive disposizioni di cui al DECRETO-LEGGE 17 marzo 2020, n. 18, della relazione illustrativa, recante “*Misure per il potenziamento del servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19*”, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 70 del 17 marzo 2020 ed entrato in vigore lo stesso giorno della pubblicazione;;

ritenuto che l'indicazione del rinvio delle udienze di cui al ricordato decreto legge debba comprendere anche le gare di vendita demandate al professionista delegato;

considerato inoltre che le limitazioni alla mobilità volte al contenimento del contagio previste fino al 15 aprile 2020 dal ricordato DPCM, appaiono preclusive di alcune attività dei professionisti delegati;

ritenuto che le restrizioni alle attività degli ausiliari legate ai pericoli di contagio comportano il rischio di vendite non proficue;

riservata ogni diversa determinazione in prosieguo, e in attesa delle determinazioni del Presidente del Tribunale, e dell'evoluzione della situazione di emergenza,

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 sia alle procedure pendenti 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:

così dispongono

LE VENDITE E L'ATTIVITA' DEL PROFESSIONISTA DELEGATO.

VENDITE FISSATE NEL PERIODO DI SOSPENSIONE (FINO AL 15 aprile 2020).

A decorrere dal giorno successivo alla data di entrata in vigore del presente decreto e sino al 15 aprile 2020 sono sospesi i termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti indicati al comma 1, ferme le eccezioni richiamate. Ove il decorso abbia inizio durante il periodo di sospensione, l'inizio stesso è differito alla fine di detto periodo”.

Ne consegue, che nel periodo di sospensione ex lege delle udienze civili TUTTE le vendite già fissate, a prescindere dalla tipologia di vendita, sono differite secondo la nuova calendarizzazione delle procedure.

Tutti gli esperimenti di vendita fissati nel periodo di sospensione ex lege sopra indicato vanno intesi come differiti ad altra data, da stabilirsi a cura del professionista delegato, comunque successiva al 30 giugno 2020, ferme le offerte di acquisto già formulate e con sospensione dei termini per la proposizione di ulteriori offerte.

Pertanto:

- a) in ordine alle offerte cartacee, si considerano ferme ed irrevocabili ex art.571 c.p.c. le offerte già depositate;
- b) Per le nuove offerte, il termine per il deposito riprenderà a decorrere, per la parte residua, a partire dal 15.4.2020 e sarà parametrato alla nuova data di vendita che si andrà a fissare;
- c) in relazione a tutti gli esperimenti di vendita, con modalità analogiche o telematiche, il professionista delegato procederà tempestivamente all'effettuazione della pubblicità di cui all'ordinanza di vendita in relazione alla nuova data fissata, con pubblicazione sui siti internet indicati in ordinanza e sul PVP (per quest'ultimo come evento “avviso di rettifica”) dell'avviso di sospensione e della data di rinvio della vendita;
- d) è sospeso, per il periodo dal 9.03.2020 al 15.04.2020 (incluso), il termine per il versamento del saldo prezzo, che riprenderà a decorrere, per la residua parte, a far data dal 15.04.2020, salve eventuali successive nuove disposizioni; Laddove l'aggiudicatario proceda al versamento del saldo prezzo nell'arco del menzionato intervallo temporale resta salvo l'acquisto compiuto;
- e) sono altresì sospese le pubblicazioni di tutti gli avvisi di vendita nel predetto periodo;
- f) sono sospese le attività del custode funzionali alla liquidazione del bene, e cioè le visite all'immobile da parte di eventuali interessati.

Ogni GD provvederà a quanto segue :

- 1) differimento di tutti gli esperimenti d'asta fissati sino al 30 giugno 2020 mandando a professionista delegato e custode, per quanto di rispettiva competenza, 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 GD. Le cauzioni già versate verranno tenute ferme per la nuova asta";
- 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, i delegati sono autorizzati a verificare la presenza di offerte per la singola asta che vanno a differire - esclusivamente al fine di dare esecuzione al presente provvedimento di differimento - con la redazione di un atto che sarà depositato tra gli atti della gara del tenore: SI OFFERTE/NO OFFERTE;
- 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.

5.2. VENDITE GIA' FISSATE SINO AL 30 giugno 2020.

appare opportuno sospendere tutte le vendite anche quelle con modalità telematiche, in ragione della circostanza che – sebbene la vendita con modalità telematica può svolgersi da remoto – di fatto le attività che normalmente le precedono (contatti con il professionista ed in particolare le visite da parte dei potenziali offerenti, ecc.) di fatto frustrerebbero le finalità preventive e di tutela della salute pubblica.

Pertanto:

- a) in ordine alle offerte cartacee, si considerano ferme ed irrevocabili ex art.571 c.p.c. le offerte già depositate;
- b) per le nuove offerte, il termine per il deposito non può considerarsi sospeso, salvo diversa disposizione che si renda necessario adottare, e sarà parametrato alla nuova data di vendita che si andrà a fissare;
- c) in relazione a tutti gli esperimenti di vendita, con modalità analogiche o telematiche, il professionista delegato procederà tempestivamente all'effettuazione della pubblicità di cui all'ordinanza di vendita in relazione alla nuova data fissata, con pubblicazione sui siti internet indicati in ordinanza e sul PVP (per quest'ultimo come evento "avviso di rettifica") dell'avviso di sospensione e della data di rinvio della vendita;

- d) non è sospeso, per il periodo successivo al 15.04.2020 (incluso), il termine per il versamento del saldo prezzo, salvo diversa disposizione che si renda necessario adottare;
- e) sono sospese le attività del custode funzionali alla liquidazione del bene, e cioè le visite all'immobile da parte di eventuali interessati.

Indicazioni operative

- 1) differimento di tutti gli esperimenti d'asta fissati sino al 30 giugno 2020 mandando a professionista delegato e custode, per quanto di rispettiva competenza, 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 GD. Le cauzioni già versate verranno tenute ferme per la nuova asta";
- 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, i delegati sono autorizzati a verificare la presenza di offerte per la singola asta che vanno a differire - esclusivamente al fine di dare esecuzione al presente provvedimento di differimento - con la redazione di un atto che sarà deposito tra gli atti della gara del tenore: SI OFFERTE/NO OFFERTE;
- 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.

ATTIVITA' DELL'ESPERTO STIMATORE.

L'esperto stimatore potrà svolgere tutta l'attività di controllo della documentazione agli atti del Fascicolo Telematico, nonché richiedere, ottenere e valutare, la documentazione necessaria presso i Pubblici Uffici, che sia richiedibile, visionabile ed ottenibile con modalità telematica, mentre:

1. 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 al presenza dello stesso sia necessaria ed indifferibile, unitamente a quella del custode, come esplicitato nel paragrafo seguente.
2. I termini di deposito ed invio della perizia saranno calcolati a ritroso in base alla data dell'udienza come eventualmente ricalendarizzata dal Giudice. 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. 173bis disp. att. c.p.c.

RICALENDARIZZAZIONE DELLE VENDITE DIFFERITE.

La necessità di soddisfare esigenze superiori, quali la salvaguardia della salute pubblica inducono a suggerire una calendarizzazione come segue per i differimenti da predisporre ed ovvero:

- 1) Vendite sospese/differite comprese tra il 9 marzo 2020 ed il 22 marzo 2020; periodo fissazione della data di differimento: 1 luglio 2020/15 luglio 2020;
- 2) Vendite sospese/differite comprese tra il 23 marzo 2020 ed il 26 aprile 2020; periodo fissazione della data di differimento: 15 settembre 2020/30 settembre 2020;
- 3) Vendite sospese/differite comprese tra il 27 aprile 2020 ed il 30 giugno 2020; periodo fissazione della data di differimento: 1 ottobre 2020 /30 ottobre 2020.

EMISSIONE DEI DECRETI DI TRASFERIMENTO

I GD possono continuare ad emettere i decreti di trasferimento, purché il deposito della bozza da parte del professionista delegato e la allegazione dei documenti, avvenga esclusivamente in modalità telematica.

La redazione dell'atto avverrà anche essa in modalità esclusivamente telematica. Gli adempimenti successivi tra cui registrazione e trascrizione del decreto, saranno curati secondo le modalità già disciplinate dall'ufficio, e limitando, per quanto possibile, l'accesso e la presenza fisica negli uffici preposti.

Il presente decreto deve intendersi emesso in ciascuna delle procedure pendenti avanti alla Sezione, e sarà allegato in copia alla prossima relazione del curatore e del professionista delegato.

Il provvedimento è comunicato agli Ordini professionali per la diffusione ai rispettivi aderenti, e se ne dispone l'affissione nelle bacheche.

S. Maria C.V., 18 marzo 2020.

Il giudici della terza sezione civile modulo C

Dott. Rita Di Salvo

Dott. Loredana Ferrara

Dott. Valeria Castaldo

Dott. Marta Sodano