



TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI

SEZIONE CIVILE

Roma/Rieti, 24 marzo 2020

Oggetto: Ulteriori istruzioni per i professionisti delegati alle vendite a fronte dell'aggravamento dell'emergenza epidemiologica da COVID-19

Il Giudice, dott. Gianluca Verico;

visto il decreto legge 8 marzo 2020, n. 11, recante *"Misure straordinarie ed urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19 e contenere gli effetti negativi sullo svolgimento dell'attività giudiziaria"* (GU Serie Generale n.60 del 08-03-2020);

rilevato che il citato decreto legge n. 11, all'art. 1 co.1 prevede che *"A decorrere dal giorno successivo alla data di entrata in vigore del presente decreto e sino al 22 marzo 2020 le udienze dei procedimenti civili e penali pendenti presso tutti gli uffici giudiziari, con le eccezioni indicate all'articolo 2, comma 2, lettera g), sono rinviate d'ufficio a data successiva al 22 marzo 2020"*, mentre al comma 2 prevede che: *"A decorrere dal giorno successivo alla data di entrata in vigore del presente decreto e sino al 22 marzo 2020 sono sospesi i termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti indicati al comma 1, ferme le eccezioni richiamate;*

rilevato che ai sensi dell'art. 83, I co., d.l. n. 18 del 17.03.2020 (c.d. decreto *"Cura Italia"*), le udienze di cui sopra sono state ulteriormente rinviate d'ufficio a data successiva al 15/4/2020;

rilevato che con il provvedimento *"generale"* pubblicato sul sito di questo Tribunale in data 10/03/2020 (recante *"istruzioni urgenti per i professionisti nominati nelle procedure esecutive immobiliari a fronte dell'emergenza epidemiologica da Covid - 19"*), era stata disposta, tra l'altro - all'evidente fine di assicurare preminente tutela alla salute pubblica e individuale ed evitare la diffusione del contagio da COVID-19 - la revoca di tutti gli esperimenti d'asta fissati dal 16 marzo al 31 maggio p.v. e, per l'effetto, la fissazione a cura dei delegati di *"un nuovo esperimento di vendita in periodo immediatamente successivo al 19 giugno 2020, con il rispetto delle prescrizioni e dei termini previsti nell'ordinanza di delega così come prorogata"*;

visto, altresì, il provvedimento pubblicato sul sito di questo Tribunale in data 12/03/2020, in forza del quale si estendevano gli effetti del suddetto decreto anche alle procedure di divisione, per quanto compatibile;

rilevato che l'aggravamento *medio tempore* dell'emergenza epidemiologica, unitamente all'adozione, da parte delle Autorità competenti, di misure ancor più restrittive per contenere e gestire l'emergenza sanitaria in corso (cfr. il recente D.P.C.M. pubblicato il 22 marzo 2020), inducono a ritenere senz'altro opportuno il rinvio degli esperimenti d'asta a data ancora successiva, con riferimento sia alle procedure esecutive immobiliari che alle procedure divisionali (fatto salvo l'esperimento rinviato alla data dell'8 giugno p.v. per le ragioni di seguite indicate);

ritenuto necessario, infatti, da un lato garantire la sicurezza degli ausiliari del magistrato e di ogni altro soggetto coinvolto in sede di visita degli immobili e, dall'altro, contenere gli effetti economici negativi che la situazione emergenziale in atto è potenzialmente in grado di determinare in seno alla procedure esecutive individuali e divisionali;

rilevato infatti che, sotto quest'ultimo profilo, tale contingenza straordinaria è potenzialmente suscettibile di determinare la vendita dei beni pignorati a prezzo notevolmente inferiore a quello giusto, e dunque in violazione dell'art. 586 c.p.c., in quanto idonea ad incidere sulla determinazione del mercato a formulare offerte di acquisto, ciò sia in ragione della generale situazione di incertezza verificatasi che in considerazione della ritrosia dei potenziali offerenti ad esercitare il diritto di visita degli immobili a norma dell'art. 560 c.p.c., stante la necessità di attenersi alle prescrizioni, da ultimo, del DPCM del 22 marzo 2020 sopra menzionato;

rilevato che, per l'effetto, occorre altresì prorogare ulteriormente le deleghe conferite, già a suo tempo prorogate di mesi 4 sulla scorta del ridetto decreto del 10/03/2020;

ritenuto, da ultimo, di confermare l'efficacia del provvedimento del 7 marzo 2020 - sulla scorta del quale si oneravano i delegati di rinviare l'esperimento di vendita del 9 marzo alla data dell'8 giugno p.v. trattenendo, altresì, le offerte pervenute -, atteso che un ulteriore rinvio dell'asta appare oltremodo pregiudizievole per gli offerenti, tenuto conto del menzionato "congelamento" delle offerte e, dunque, anche delle cauzioni versate;

P.Q.M.

1. estende l'ambito di applicazione del punto 1) del richiamato provvedimento "generale" pubblicato sul sito di questo Tribunale in data 10/03/2020 e, per l'effetto, **revoca** tutti gli esperimenti d'asta fissati fino al 23/10/2020 (con riferimento sia alle procedure esecutive immobiliari che alle procedure divisionali assegnate allo scrivente), fatto salvo l'esperimento rinviato all'8 giugno p.v. di cui alla parte motiva che dovrà essere regolarmente espletato;
2. dispone che i delegati **fissino** i nuovi esperimenti di vendita in data successiva al 23/10/2020 con il rispetto delle prescrizioni previste nell'ordinanza di delega e senza applicare alcuna riduzione del prezzo ed emettendo il relativo avviso di vendita (ciò sia in relazione alle procedure esecutive immobiliari che alle procedure divisionali assegnate allo scrivente). Più in particolare, in sede di

rifissazione degli esperimenti di vendita, al fine di evitare il rischio di una concentrazione eccessiva degli incanti in un'unica data, i delegati avranno cura di seguire le seguenti istruzioni:

- a. in linea generale, il delegato farà applicazione del criterio cronologico così esemplificato: rifissazione dell'asta del 16 marzo (anche se già rinviata al mese di giugno alla stregua delle precedenti disposizioni) al 26 ottobre 2020; l'asta del 23 marzo (anche se già rinviata al mese di giugno alla stregua delle precedenti disposizioni) al 2 novembre 2020; l'asta del 30 marzo al 9 novembre 2020, e via discorrendo);
 - b. con esclusivo riferimento agli esperimenti già fissati nel mese di giugno, luglio e settembre - che saranno presumibilmente di numero ridotto visto anche il calendario inviato allo scrivente dal gestore Edicom - i delegati sono sin d'ora autorizzati ad accorpare più udienze di vendita (in precedenza fissate) in un'unica data (ad esempio rifissando più aste del mese di giugno in un'unica data del mese di gennaio), sempre avendo cura, però, di evitare un'eccessiva concentrazione degli incanti;
3. **proroga** tutte le deleghe conferite, sia nelle procedure esecutive immobiliari che in quelle divisionali assegnate allo scrivente, di ulteriori mesi 5, per un totale complessivo di mesi 9 tenuto conto della precedente proroga disposta con il suddetto decreto del 10/03/2020;
 4. **manda alla segreteria** del Tribunale per le comunicazioni ai Presidenti degli Ordini professionali di Rieti e per la pubblicazione sul sito del Tribunale (sezione "news");
 5. **invita i professionisti** delegati a depositare il presente provvedimento nei rispettivi procedimenti di esecuzione immobiliare e di divisione nei quali hanno ricevuto l'incarico;
 6. **manda alla Cancelleria**, a seguito al deposito, per le comunicazioni alle parti costituite.

Si pregano tutti i destinatari della presente di adoperarsi per l'immediata e urgente esecuzione degli incombenti loro assegnati.

Il Giudice

dott. Gianluca Verico