



TRIBUNALE DI LODI

Esecuzioni immobiliari

ISTRUZIONI E LINEE GUIDA PER CTU, CUSTODI E PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE VENDITE IMMOBILIARI

I Giudici dell'Esecuzione,

- viste le disposizioni di cui al decreto legge n. 11 del 2020, in cui si prevede il rinvio d'ufficio delle udienze fissate fino al 22 marzo 2020, ad eccezione di quelle di carattere urgente come ivi specificato;
- preso atto altresì del DPCM 8 marzo 2020, che all'art. 1, primo comma, lett. a), prescrive di *“evitare ogni spostamento delle persone fisiche in entrata e in uscita dai territori di cui al presente articolo, nonché all'interno dei medesimi territori, salvo che per gli spostamenti motivati da comprovate esigenze lavorative o situazioni di necessità ovvero spostamenti per motivi di salute”* e ciò fino al 3 aprile 2020 (art.5 comma 1);
- ritenuto che l'indicazione del rinvio delle udienze di cui al ricordato decreto legge debba comprendere anche le gare di vendita (come si ricava dalla disposizione di cui all'art. 631, primo comma, c.p.c.) e l'approvazione dei riparti demandata al professionista delegato;
- considerato inoltre che le limitazioni alla mobilità volte al contenimento del contagio appaiono preclusive di alcune attività di custodi e 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 F.F. del Presidente del Tribunale, e dell'evoluzione della situazione di emergenza,

così dispongono,

salvo nuovo ulteriore provvedimento

- i G.E. procederanno a rinviare le **udienze ex art. 569 c.p.c.** a data successiva al 31.05.2020;
- i termini di deposito ed invio della perizia redatta dal ctu saranno calcolati a ritroso in base alla data dell'udienza come eventualmente ricalendarizzata dal Giudice dell'esecuzione. 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;

- sono sospesi tutti gli **esperimenti d'asta** fissati fino al **31.5.2020 compreso**; il professionista delegato inserirà l'evento della sospensione sul portale vendite pubbliche e sui siti indicati per la pubblicità nell'ordinanza che ha delegato la vendita (con esclusione dunque della pubblicità su quotidiani o periodici per ragioni di tempestività);

- il professionista delegato provvederà tenuto conto dell'evoluzione dell'emergenza sanitaria a fissare un nuovo esperimento di vendita per le procedure sospese mantenendo il medesimo prezzo base e dandone nuova pubblicazione sul PVP, sui siti internet e quotidiani previsti in ordinanza; si autorizzano, inoltre, sin d'ora i delegati ad effettuare le nuove pubblicità sui soli siti internet, laddove il prezzo base d'asta sia inferiore a € 40.000,00, nonché a domandare al creditore procedente l'integrazione del fondo spese, nel caso in cui le somme presenti sul conto della procedura non siano sufficienti a coprire i nuovi adempimenti pubblicitari;

- la **Cancelleria non accetterà il deposito delle offerte analogiche sino al 25.5.2020;**

- il delegato non dovrà verbalizzare l'esperimento di gara revocata e nel caso in cui fossero pervenute offerte telematiche autorizzerà il gestore al bonifico di restituzione della cauzione versata; le buste analogiche eventualmente già pervenute presso la Cancelleria, saranno aperte dal funzionario al solo fine di provvedere alla restituzione dietro istanza dell'offerente;

- saranno rinviate d'ufficio a cura del professionista delegato le udienze di approvazione del **riparto** fissate **fino al 31.5.2020**, salvo che non vi siano osservazioni al riparto e pertanto sia possibile effettuare l'udienza senza la presenza delle parti; sono altresì sospesi tra la data del 03/03/2020 e il 31/03/2020 i pagamenti risultanti dai progetti di distribuzione approvati ed il decorso dei termini per proporre l'opposizione;

- sono sospesi sino al **31.5.2020** gli accessi del custode e del perito presso il cespite pignorato;

- le visite degli immobili sono sospese sino al 31.5.2020;

- saranno sospese le attività di liberazione degli immobili fino al 31.5.2020, salvo diversa nuova disposizione e salvo rilasci spontanei;

- **i termini per il saldo prezzo** (e correlativo mutuo) che scadono tra la data del 03/03/2020 e il 31/03/2020 si intendono prorogati per il periodo corrispondente alla sospensione, salvo nuova disposizione;

Il decreto deve intendersi interamente richiamato per ogni altro termine processuale ed anche per le procedure di divisione immobiliare per le quali è stata emessa ordinanza di vendita delegata, e per

ciascuna delle procedure esecutive immobiliari pendenti avanti alla Sezione, e sarà allegato in copia alla prossima relazione periodica dal custode o dal professionista delegato.

Si comunichi alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e agli Ordini professionali per la diffusione ai rispettivi aderenti.

Lodi, 11 marzo 2020

I G.E.

F.to Dott.ssa Maria Teresa Latella

F.to Dott.ssa Giulia Isadora Loi