



Tribunale di Treviso



Oggetto: linee guida per professionisti delegati alle vendite e custodi per le attività da svolgersi nel corso della emergenza sanitaria da COVID - 19

I Giudici dell'esecuzione

visto il DPCM 3 novembre 2020;

al fine garantire lo svolgimento delle procedure esecutive nel rispetto delle misure per contrastare l'emergenza da COVID - 19

dispongono

A) Regione Veneto in Zona gialla o arancione

1) ASTE

PER GLI ESPERIMENTI DI VENDITA CON AVVISO DI VENDITA GIÀ PUBBLICATO:

Il delegato è tenuto a individuare, nel rispetto dell'obbligo di distanziamento previsto dalla normativa vigente, il limite massimo di capienza dell'aula ove deve tenersi l'asta.

Al momento del deposito della busta, è necessario informare il presentatore che, in caso di un numero di offerte (complessivamente depositate per le aste indette nella medesima giornata) superiore rispetto alla capienza dell'aula, l'asta potrà essere rinviata e che le comunicazioni al riguardo saranno pubblicate sul sito (se esistente) dell'associazione o dello studio e inviate tramite mail o sms ai recapiti che il presentatore/offerente indicherà.

Alla scadenza del termine per il deposito delle buste, ove le offerte siano superiori al numero massimo di capienza della stanza che dovrebbe ospitare l'asta, il delegato entro le tre ore successive, pubblicherà sul sito dell'associazione o dello studio e comunicherà ai presentatori ai recapiti rilasciati l'avviso che l'asta è rinviata **a data da destinarsi e che il giorno e l'ora dell'esperimento verranno comunicati ai recapiti rilasciati e sul PVP.**

In caso di presentazione di offerte telematiche, il delegato provvederà il giorno dell'asta a rinviare la medesima con la funzione appositamente prevista dal programma utilizzato e ad effettuare le comunicazioni ai presentatori nei recapiti indicati, che avrà cura di conservare.

Il delegato individuerà un'aula sufficientemente grande per ospitare un numero di persone pari agli offerenti e fisserà un nuovo esperimento, da tenersi entro il termine massimo di venti



giorni decorrenti dalla data dell'asta originariamente prevista, termine prorogabile dal G.E. in caso di documentata impossibilità di reperire un locale adeguato.

Data, ora e luogo della nuova asta saranno comunicati almeno sette giorni prima mediante pubblicazione di un avviso di rettifica sul PVP e ai presentatori ai recapiti agli stessi indicati.

Tali disposizioni non si applicano ai casi in cui il delegato riesca a reperire altra aula idonea ove celebrare l'asta anche tramite collegamento audio video, mantenendo data e ora fissate, avendo cura di indirizzare gli offerenti al diverso luogo con opportuna segnaletica.

Nella individuazione dell'aula il delegato avrà cura di verificare la disponibilità di aule senza oneri per la procedura e, solo in caso di mancanza di tale aula, il delegato potrà utilizzare il fondo spese nella sua disponibilità previa autorizzazione del giudice.

Fino a quando sarà in vigore il divieto di assembramento, potranno accedere alla sala aste solo gli offerenti, salvo specifiche necessità del singolo offerente.

PER GLI ESPERIMENTI DI VENDITA CON AVVISO NON ANCORA PUBBLICATO

In deroga alle vigenti disposizioni sulle vendite delegate, per le aste da tenersi fino al 30.06.2021, si stabilisce che la vendita avverrà:

- con la modalità telematica sincrona pura per i beni immobili il cui valore è indicato (nell'ordinanza di vendita a prescindere da eventuali ribassi del prezzo base per esperimenti successivi) in misura pari ad € 100.000,00 o superiore;
- con la modalità analogica per i beni immobili il cui valore è indicato (nell'ordinanza di vendita) in misura inferiore ad € 100.000,00.

Nel caso di vendita analogica, il professionista delegato indicherà quale luogo ove si terrà l'asta una sala che abbia una capienza idonea tenuto conto del numero di lotti complessivamente posti in vendita.

Al momento della presentazione della busta il presentatore dovrà indicare una mail o un recapito telefonico al quale ricevere le comunicazioni.

Entro tre ore successive alla scadenza del termine per il deposito delle buste, ove le offerte complessivamente depositate per le aste da tenersi nella medesima giornata siano superiori al numero massimo di capienza della stanza che dovrebbe ospitare l'asta, il delegato pubblicherà sul sito (se esistente) dell'associazione o dello studio e comunicherà ai presentatori l'avviso che l'asta è rinviata a **data da destinarsi e che il giorno e l'ora dell'esperimento verranno comunicati ai recapiti rilasciati e sul PVP.**

Il delegato individuerà un'aula sufficientemente grande per ospitare un numero di persone pari agli offerenti, e fisserà un nuovo esperimento, da tenersi entro il termine massimo di venti

giorni decorrenti dalla data dell'asta originariamente prevista, termine prorogabile dal Giudice dell'esecuzione in caso di documentata impossibilità di reperire un luogo adeguato.

Una volta individuata la sala e stabilita la data, almeno sette giorni prima, l'avviso deve essere portato a conoscenza degli offerenti tramite i recapiti dagli stessi rilasciati e mediante pubblicazione di avviso in rettifica sul PVP.

Nella individuazione dell'aula il delegato avrà cura di verificare la disponibilità di aule senza oneri per la procedura e, solo in caso di mancanza di tale aula, il delegato potrà utilizzare il fondo spese nella sua disponibilità previa autorizzazione del giudice.

L'avviso di vendita dovrà recare le seguenti indicazioni:

- “in caso di presentazione di un numero di offerte superiori alla capienza della sala d'asta, il delegato rinverrà l'asta, al fine di celebrarla in un locale idoneo, dandone comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito dell'associazione (o dello studio) e inviate tramite mail o sms ai recapiti che il presentatore/offerente indicherà”;
- “fino a quando sarà in vigore il divieto di assembramento, potranno accedere alla sala aste solo gli offerenti, salvo specifiche necessità del singolo offerente”.

2) visite agli immobili pignorati

I custodi eseguiranno le visite degli immobili pignorati, sia quelle periodiche, sia quelle con l'esperto stimatore, che quelle su richiesta di potenziali interessati a partecipare all'asta, nel rispetto delle norme vigenti finalizzate al contenimento dell'epidemia da COVID – 19.

Le visite dovranno essere rinviate nel caso in cui l'occupante si trovi in quarantena o in isolamento, in quest'ultimo caso solo dietro esibizione di certificato attestante la positività al Covid-19, o dichiarati sintomi del Corona virus.

Il rinvio dovrà essere contenuto nei limiti del periodo di durata della quarantena o dell'isolamento e, nel caso di dichiarati sintomi, di 10 giorni per consentire l'esecuzione del tampone, salvo proroga in caso di necessità.

Nel caso in cui non sussistano i presupposti per il rinvio della visita, ma l'occupante dichiara sintomi compatibili con l'infezione da covid-19, il custode ne riferirà all'interessato alla visita.

Si raccomanda ai custodi di accedere all'immobile accompagnati da non più di due persone per volta e di rimanere nell'immobile il tempo strettamente necessario, muniti di mascherina e calzascarpe, nonché previa igienizzazione delle mani.

3) ordini di liberazione

I custodi proseguiranno nella attuazione degli ordini di liberazione.

L'esecuzione dell'ordine di liberazione dovrà essere rinviata nei casi e con le modalità previste per il caso di rinvio delle visite.

B) Regione Veneto in Zona rossa

Dalla data di entrata in vigore e per tutto il periodo di vigenza dell'ordinanza del Ministro della Salute che, a norma dell'art. 3 del DPCM del 03.11.2020, dichiara la regione Veneto o la provincia di Treviso aree caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto (c.d. zona rossa):

1) ASTE

Dovranno essere revocate le aste fissate per tutto il periodo in cui sarà in vigore l'ordinanza citata.

I delegati firmeranno apposito appuntamento per la restituzione ai presentatori delle buste contenenti le offerte cartacee, che dovranno restituire senza aprirle.

Nel caso di offerte telematiche il delegato provvederà alla restituzione della cauzione mediante bonifico.

Nel caso di revoca dell'asta la durata della delega è prorogata per il periodo corrispondente alla vigenza dell'ordinanza del Ministero della Salute.

Dovranno essere revocate anche le aste fissate nel periodo successivo alla cessazione della vigenza dell'ordinanza del Ministero della salute qualora questa sia rimasta in vigore per più di 20 giorni nel periodo minimo di 45 giorni di pubblicazione dell'avviso di vendita.

2) visite agli immobili pignorati

Sono sospese tutte le visite dei potenziali interessati all'acquisto, nonché con riferimento ai soli immobili occupati da persone anche gli accessi periodici del custode e dell'esperto stimatore.

3) ordini di liberazione

Sono sospese le attività di esecuzione degli ordini di liberazione degli immobili occupati da persone, tranne che si riscontrino le seguenti situazioni: a) pericolo di danni a persone o a cose derivanti dal cespite pignorato, di cui si abbia contezza o notizia verosimile (anche attraverso denunce, istanze di condomini, verbali dell'autorità giudiziaria); b) verosimile attività di danneggiamento alla consistenza materiale del cespite ad opera degli occupanti.

Rimangono ferme tutte le ulteriori attività di delegati e custodi in esecuzione dei rispettivi incarichi (ad es. ricevimento degli aggiudicatari per il versamento del saldo prezzo, accessi del custode indifferibili, ad esempio a seguito di segnalazioni di situazioni di pericolo di danni a cose o persone derivanti dal cespite pignorato).

DISPOSIZIONI COMUNI

Nei procedimenti con avvisi di vendita ancora da pubblicare per le aste da tenersi fino al 30.06.2021 con modalità analogica è consentito il versamento della cauzione anche mediante bonifico bancario con le modalità previste dalle vigenti disposizioni sulle vendite immobiliari delegate paragrafo 3.5 (*cauzione*).

Le presenti linee guida, modificando l'ordinanza di vendita delegata, sono depositate telematicamente nel fascicolo dell'esecuzione o della divisione endoesecutiva dal professionista delegato, che con istanza separata chiederà alla Cancelleria che vengano comunicate alle parti.

Si pubblichi il presente provvedimento sul sito del Tribunale e lo si comunichi a cura della Cancelleria delle esecuzioni immobiliari a:

- Ordine degli Avvocati di Treviso;
- Consiglio Notarile di Treviso;
- Ordine dei dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Treviso;
- Ordine degli Ingegneri di Treviso;
- Ordine degli Architetti di Treviso;
- Collegio dei Geometri di Treviso;
- Ordine dei dottori Agronomi e dei Dottori Forestali di Treviso;
- Associazioni dei delegati alla vendite di Treviso;
- I.V.G. di Treviso;
- Aste 33 s.r.l. di Treviso.

Treviso, 16.11.2020

I Giudici dell'esecuzione

Dott.ssa Alessandra Burra

Dott.ssa Francesca Vortali

Per presa visione

Il presidente della Seconda Sezione

Dott. Bruno Casciarri

Il presidente del Tribunale

Dott. Antonello Fabbro

