

M. DG - 09600402208		
Tribunale di Biella Ufficio di Registrazione		
- 8 MAG. 2020		
N. 124.5		
UOR	CC	RUO



TRIBUNALE DI BIELLA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Visto il D.L. 8 marzo 2020, n. 11 con il quale è stato disposto il differimento delle udienze e la sospensione dei termini dal 9.3.2020 al 22.3.2020, ad eccezione delle udienze indicate nell'art. 2, comma 2 lett. g),

visto il provvedimento del Presidente del Tribunale di Biella in data 9.3.2020,

vista la comunicazione dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Biella in data 11.3.2020,

visto il D.L. 17 marzo 2020, n. 18 recante *"Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19"*,

visto l'art. 83 del cit. D.L. n. 18/2020,

visto il D.L. 9 aprile 2020, n. 23 recante *"Misure urgenti in materia di accesso al credito e di adempimenti fiscali per le imprese, di poteri speciali nei settori strategici, nonché interventi in materia di salute e lavoro, di proroga di termini amministrativi e processuali"*,

visto l'art. 36 del cit. D.L. n. 23/2020,

visto il provvedimento del Presidente del Tribunale di Biella in data 9.4.2020,

vista la legge n. 27/2020 di conversione del D.L. n. 18/2020,

viste le linee guida ipotizzate dal Presidente del Tribunale nella bozza inviata alla Corte d'Appello di Torino per il parere dell'Autorità sanitaria,

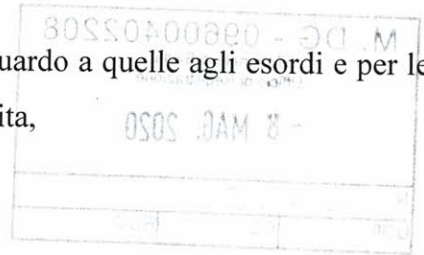
ritenuto che la predetta normativa emergenziale richieda di disciplinare, anche nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari, le modalità di svolgimento delle attività, da compiersi anche fuori udienza in ragione del coinvolgimento di molteplici soggetti, quali ausiliari del G.E. (esperti estimatori, professionisti delegati, custodi), al fine di assicurare il rispetto delle misure precauzionali igienico-sanitarie imposte dalla autorità competenti,

ritenuto che sia pertanto opportuno formulare le seguenti linee di intervento sia con riferimento alle procedure esecutive pendenti per le quali risultino già emesse ordinanze di delega delle operazioni di

6

vendita, avvisi di vendita e/o fissati esperimenti d'asta sia con riguardo a quelle agli esordi e per le quali, comunque, ancora non sia stata disposta l'ordinanza di vendita,

Tanto premesso, si comunica quanto segue:



1) **UDIENZE**

1.a **Udienze ex art. 569 c.p.c.**

Si ritiene che l'udienza in questione non rappresenti un'attività connotata da caratteri d'urgenza e per tale motivo le udienze già fissate a partire dal 9 marzo sino al 31 luglio 2020 saranno rinviate a data successiva al 15 settembre 2020, tenuto conto delle incombenze prodromiche che hanno patito della generale sospensione *ex lege*.

Devono quindi conseguentemente intendersi differiti i relativi termini processuali.

Si invitano in ogni caso i custodi a segnalare a ciascun G.E. in via telematica eventuali problematiche urgenti connesse al loro incarico.

1.b **Altre tipologie di udienza.**

Per quanto concerne le altre tipologie di udienza (es. udienza per esame istanze *ex art.* 512 c.p.c., 624 c.p.c., 164 *bis* disp. att. c.p.c. e opposizioni *ex artt.* 615 e 617 c.p.c.), le stesse potranno essere tenute a far data dal 31 luglio 2020.

2) **Conversione del pignoramento.**

I debitori esecutati che intendono presentare istanza di conversione procederanno al deposito telematico della relativa istanza, con allegata la prova del versamento per accedere al beneficio.

Il G.E., valutata l'ammissibilità dell'istanza, fisserà udienza dopo il 31 luglio 2020, con la precisazione che la valutazione dell'ammissibilità dell'istanza resta ferma alla data del provvedimento del G.E. nonostante il lasso temporale intercorrente tra valutazione di ammissibilità e data di udienza.

Preferibilmente con contraddittorio scritto si svolgeranno gli incombenzi inerenti la verifica delle conversioni di pignoramento.

Si precisa che i termini per il versamento delle rate, avendo natura processuale, devono intendersi sospesi in conformità al disposto di cui all'art. 83 D.L. n. 18/2020 con slittamento delle mensilità.

3) **Attività 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 tutta la documentazione presente presso i

pubblici uffici, che sia richiedibile, visionabile e ottenibile con modalità telematica.

Sino alla data del 31 luglio 2020, l'esperto stimatore sarà sollevato dallo svolgere qualunque attività di accesso presso i pubblici uffici ed allo stesso modo presso il bene subastato, salvo che la presenza sia necessaria e indifferibile.

I termini di deposito ed invio della perizia saranno calcolati a ritroso in base alla data dell'udienza come eventualmente ricalendarizzata dal G.E.. Ove tale termine non sia congruo, in relazione ad es. all'impossibilità di accesso all'immobile o ad uffici pubblici, l'esperto depositerà istanza di proroga, con espressa indicazione delle circostanze di tempo e di fatto che non hanno reso possibile il deposito della perizia nei termini indicati dall'art. 173 disp. att. c.p.c.

Per quanto concerne il **giuramento dell'esperto**, lo stesso dovrà avvenire in via telematica sulla base di un modello di dichiarazione di accettazione di incarico e di giuramento, che verrà prossimamente inviato anche ai locali consigli degli ordini delle varie professionalità che ricoprono tale incarico e pubblicato sul sito internet del Tribunale; l'esperto nominato dovrà compilare, firmare digitalmente e depositare in via telematica il predetto modello dopo il ricevimento del decreto di nomina e prima dell'inizio delle operazioni peritali.

Tale modalità sostituirà pertanto la prestazione del giuramento dinanzi al cancelliere della sezione esecuzioni immobiliari, come avvenuto finora, salvo casi eccezionali da concordare con il responsabile della cancelleria.

4) Custode giudiziario.

Il custode continuerà a svolgere tutte le attività che siano compatibili con modalità telematiche o da remoto o comunque attività *on line* (es. versamenti su conto corrente, istanze al G.E., interlocuzione con le parti, controllo della documentazione, presentazione di bozze di provvedimenti).

Si reputa in ogni caso opportuno stabilire una più precisa regolamentazione per le seguenti attività:

- le visite, al fine di accompagnare potenziali offerenti presso i cespiti pignorati, sono sospese sino al 31 luglio 2020;

- gli accessi presso il cespite pignorato sono sospesi sino alla data del 31 luglio 2020, ad eccezione di specifiche situazioni quali l'esistenza di 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, ordinanze sindacali) e la verosimile attività di danneggiamento alla consistenza materiale del cespite ad opera degli occupanti. In questi casi il custode notizierà prontamente il G.E., al fine di determinare le modalità attuative dell'accesso.

4

Le questioni attinenti alla gestione del cespite, che non rientrano nelle eccezioni di cui al precedente periodo, dovranno essere gestite con modalità telematica (es. acquisizione documentazione, accrediti dei frutti del cespite), al fine di valorizzare il bene oggetto di pignoramento.

5) Liberazione dell'immobile.

Alla luce della difficile situazione emergenziale ancora in atto, come rilevato in numerose linee guida di altri Tribunali, la regolamentazione dell'attività di liberazione deve tenere conto, da un lato, dell'interesse del creditore e dell'aggiudicatario e, dall'altro, dei soggetti che occupano il cespite, come pure di coloro che sono deputati alla liberazione.

Pertanto:

- sono *sospese tutte le attività di liberazione – anche in corso – sino alla data del 31 luglio 2020*, anche in considerazione di quanto disposto dall'art. 103, comma sesto D.L. n. 18/2020, tranne che si riscontri la sussistenza di 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, ordinanze sindacali) e verosimile attività di danneggiamento alla consistenza materiale del cespite ad opera degli occupanti;

- per le procedure in cui sia avvenuta l'aggiudicazione ma la liberazione non sia stata (per qualsiasi motivo) portata a termine oppure non sia stata ancora disposta, il custode invierà al G.E. istanza di emissione dell'ordine di liberazione (ove non ancora emesso), corredata di sintetica relazione circa lo stato di occupazione del bene indicando anche se sia o meno stato versato il saldo prezzo nonché ogni altra utile precisazione in relazione alla delicatezza (sia dal punto di vista pratico che sanitario) dell'attività liberatoria. All'esito di ciò il G.E. provvederà sulla liberazione, eventualmente prevedendo cautele o tempistiche particolari.

6) Vendite e attività del professionista delegato – vendite già fissate nel periodo dal 9 marzo 2020 al 31 luglio 2020.

Tutte le vendite già fissate nel periodo di sospensione *ex lege* delle udienze civili sono sospese (9 marzo 2020 – 11 maggio 2020).

Ritenuto in ogni caso che l'esigenza di soddisfare le superiori necessità di salvaguardia della salute pubblica imponga un ripensamento organizzativo dell'ufficio esecuzioni ispirato, da un lato, a salvaguardare le citate esigenze di salvaguardia della salute pubblica e, dall'altro, a non frustrare del tutto il sistema delle esecuzioni immobiliari che è scandito da precise tempistiche funzionali a garantire la trasparenza del mercato delle vendite coattive, e ciò anche allo scopo di impedire intenti speculativi che in questo momento potrebbero essere favoriti, si individuano le seguenti linee

operative valide per tutti gli esperimenti di vendita fissati fino al 31 luglio 2020:

- tutti gli esperimenti di vendita fissati nel periodo di sospensione *ex lege* e fino al 31 luglio 2020 vanno intesi come differiti ad altra data, da stabilirsi a cura del professionista delegato, comunque successiva al 31 luglio 2020, ferme le offerte di acquisto già formulate e con sospensione dei termini per la proposizione di ulteriori offerte. Su richiesta dell'offerente, dovrà essere tuttavia disposta la restituzione delle cauzioni già depositate; in difetto, come visto, l'offerta resterà ferma fino alla nuova asta in ragione della cauzione già versata.

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 Portale Vendite Pubbliche, specificando nella motivazione "*vendita differita dal G.E.*".

Laddove e allorquando il fondo spese previsto per la pubblicità risulti incapiente a causa del differimento dell'ultimo esperimento di vendita, il delegato è autorizzato a richiedere al creditore sul quale gravano tali spese l'integrazione necessaria per poter effettuare la pubblicità senza che occorra a tal fine un'apposita istanza al G.E..

Il giorno originariamente fissato per gli esperimenti di vendita differiti, il professionista delegato è autorizzato a verbalizzare sinteticamente l'operazione di apertura delle buste concernenti le offerte al solo fine di dare esecuzione al presente provvedimento di differimento con la restituzione delle cauzioni agli offerenti, ove richiesto.

7) Versamento del saldo prezzo.

Il termine per il versamento del saldo del prezzo si ritiene sospeso con riferimento al periodo di sospensione 9 marzo 2020 – 11 maggio 2020, quale che sia la modalità secondo cui lo stesso debba avvenire; laddove l'aggiudicatario abbia proceduto comunque al versamento del saldo prezzo nell'arco del menzionato intervallo temporale resta salvo l'acquisto compiuto.

8) Decreti di trasferimento *ex art. 586 c.p.c.*

Il G.E. continuerà 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 (pdf formato editabile).

La redazione dell'atto avverrà anch'essa in via telematica.

Gli adempimenti successivi tra cui la registrazione e trascrizione del decreto saranno curati secondo le modalità già in uso all'Ufficio e limitando, per quanto possibile, l'accesso e la presenza fisica negli

uffici preposti.

9) Progetti di distribuzione – approvazione in assenza delle parti.

Si richiama innanzitutto sul punto la precedente comunicazione dell'ufficio esecuzioni in data 11.3.2020, secondo cui *“le udienze di approvazione del progetto di distribuzione davanti al delegato nel periodo 9.3.2020 – 22.3.2020 (successivamente prorogato all'11.5.2020) non potranno essere tenute e di ciò il delegato informerà le parti e i creditori iscritti”*: queste dovranno essere fissate quanto prima a cura dei delegati a partire dal 12.5.2020.

Per tutti i progetti di distribuzione da tenersi nel periodo successivo all'11 maggio 2020, i delegati dovranno acquisire dalle parti l'approvazione o non approvazione in forma scritta.

10) Art. 54 *ter* L. 27/2020.

I custodi già nominati, nell'ambito delle procedure pendenti alla data di entrata in vigore della legge, provvederanno a depositare solo ove riscontrino dagli atti una situazione abitativa rilevante in base alla disciplina suddetta una sintetica relazione circa lo stato attuale di occupazione dell'immobile entro il 22.5.2020.

A tale scopo si precisa che assume rilievo la situazione abitativa del debitore al momento dell'entrata in vigore della legge, anche se sopravvenuta rispetto alla notifica del pignoramento, e che ai fini della definizione di abitazione principale si farà riferimento al disposto di cui all'art. 13 D.L. n. 201/2011 secondo cui *“per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente”*.

Ciò implica che, ove riscontrata tale situazione abitativa, il professionista dovrà arrestare l'attività di vendita e quelle ad essa prodromiche in attesa di determinazioni sul punto da parte del G.E.

Si precisa che, quanto alla fase distributiva, non opera la sospensione di cui all'art. 54 *ter* in quanto, trasferito l'immobile all'aggiudicatario, l'oggetto della procedura esecutiva si concentra ormai sul ricavato della vendita: pertanto sarà onere del delegato procedere in ogni caso all'attività distributiva.

Per le procedure in cui non vi sia ancora il custode, lo stesso provvederà a quanto sopra a seguito della sua nomina.

Le medesime indicazioni trovano applicazione, per quanto compatibili, alle procedure di divisione endoesecutive aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore esecutato pignorata *pro quota* in suo danno.

11) Comunicazioni con gli ausiliari del G.E.

Sono sospesi i colloqui con gli ausiliari del G.E. fino a diversa disposizione.

Si invitano gli ausiliari già nominati al massimo utilizzo del PCT, con richiamo alla valutazione ponderata della segnalazione delle urgenze.

La presente circolare sostituisce quella in precedenza emanata in data 11.3.2020.

Si comunichi.

Biella, 8.5.2020

Il Presidente del Tribunale

dott.ssa Paola Rava




Il G.E.

dott.ssa Eleonora Carla Elena Saccone



Il G.E.

dott. Emanuele Migliore





Tribunale Ordinario di Biella Sezione Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'Esecuzione,

assegna all'esperto il seguente quesito:

"L'esperto, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti:

A) Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, procedendo alla loro identificazione mediante indicazione, con riferimento a ciascun immobile, di dati catastale, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia, previa segnalazione al giudice e richiesta autorizzazione allo stesso (tale all'identificazione deve essere completa in quanto finalizzata ad essere riportata nell'avviso di vendita e nel decreto di trasferimento);

B) Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastale ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quali effettivi, segnalando al giudice i documenti mancanti o inidonei ed indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo. Indichi altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

C) Dica se alla data di trascrizione del pignoramento (del quale devono essere riportati gli estremi) gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso i nominativi e le relative quote o eventuali titolari di altri diritti reali (nuda proprietà, superficie, usufrutto, abitazione), con i relativi nominativi;

D) Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile ivi inclusi, a titolo esemplificativo, quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo, distinguendo tra b1) quelle/i gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare domande giudiziali ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento, atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obblighi propter rem, servitù, uso, abitazione) e b2) quelle/i gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellate/i o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con i relativi oneri di cancellazione a carico della procedura ed indicazione dei costi a ciò necessari; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura dell'esperto ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati;

E) Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione.

A tal fine, qualora l'immobile risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto.

Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto; (c) la misura del canone pattuito;

F) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione dei beni pignorati, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

G) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

H) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggravamento del certificato di destinazione urbanistica per i terreni pertinenziali a edifici censiti a NCEU di estensione superiore a 5.000 mq oppure censiti a Catasto Terreni, ferma restando la facoltà dell'esperto di acquisire il c.d.u. ove ne ravvisi l'opportunità.

Specifichi in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie:

1. elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate;
2. dica, sempre in riferimento alle unità immobiliari pignorate, se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 ed a quali costi, assumendo le opportune informazioni presso di uffici comunali competenti;
3. riferisca se siano state presentate istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
4. verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, L. n. 47 del 28 febbraio 1985, ovvero dall'art. 46, co. 5 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

I) Indichi se il compendio immobiliare deve essere venduto per intero o per lotti, predisponendo nel secondo caso i lotti, precisando se per la vendita dei singoli lotti sia necessario procedere a modifiche catastali, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L) Determini: (a) il valore di mercato attuale degli immobili pignorati, calcolando la superficie degli stessi, con specifica indicazione dei quella commerciale, e indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo; (b) gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisi tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo; (c) il prezzo base per la vendita.

M) Segnali la riscontrata difformità tra situazione di fatto e dati catastali / planimetrie catastali, ovvero comunque la necessità di procedere ad accatastamento o a variazioni per l'aggiornamento del catasto, indicando i costi delle attività di regolarizzazione prospettate; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, provveda se necessario e previa autorizzazione del giudice, alla sua correzione o redazione;

N) Verifichi l'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE."

AUTORIZZA il perito a prestare giuramento telematico, mediante deposito nel fascicolo telematico della dichiarazione redatta secondo il modello seguente:

TRIBUNALE di BIELLA

Proc. n. R.G. 1432/2018

Il sottoscritto

Nominato c.t.u. nella procedura indicata in epigrafe;

DICHIARA

- ☐ di accettare l'incarico conferito e di essere indifferente alle parti;
- ☐ contestualmente, nella consapevolezza della importanza delle funzioni assunte, rende il seguente giuramento (art. 193 c.p.c.):

“GIURO DI BENE E FEDELMENTE ADEMPIERE ALL'INCARICO CONFERITOMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITÀ”.

Biella, il

Firmato

Il c.t.u.