



**Tribunale ordinario di Siena**  
**Ufficio delle esecuzioni immobiliari**

**Circolare**

Il giudice, dott. Flavio Mennella,

visto l'art. 18-*quater* della legge 28 febbraio 2020, n. 8;

visto l'art. 560 c.p.c.;

visto l'art. 1, co. 1, lett. a) del decreto legge 7 ottobre 2020, n. 125;

visto il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 25 ottobre 2020;

sentito il Presidente, dott. Roberto Carrelli Palombi, il quale altresì sottoscrive la presente circolare;

ritenuto di dover apportare modifiche alle ordinanze di delega già emesse in relazione ad esecuzioni tuttora pendenti, provvedendo alla integrale sostituzione delle medesime con nuova ordinanza, salve le attività già compiute dai delegati, nonché i relativi effetti;

ritenuta altresì l'opportunità di fornire ai professionisti delegati modelli cui attenersi nella redazione degli avvisi di vendita e delle richieste di precisazione dei crediti, nonché delle bozze dei decreti di trasferimento e dei progetti di distribuzione;

ritenuto che anche le prescrizioni già rese al custode giudiziario (relativamente agli incarichi tuttora pendenti e fino al termine dei medesimi) debbano venire aggiornate, limitatamente a quelle ancora da compiersi alla data della presente circolare;

preso atto della sopravvenuta necessità manifestata dai giudici della sezione civile, a causa dello stato di emergenza tuttora in corso per la nota pandemia da COVID-19, di adibire la sala Limonaia dell'intestato tribunale anche per utilizzi diversi dalle vendite delegate, di talché si è individuato, quale luogo alternativo per lo svolgimento degli esperimenti di vendita relativi ad avvisi non ancora redatti a cura dei professionisti delegati, la sala attrezzata che verrà messa a disposizione dei delegati, a titolo gratuito, dall'istituto di vendite giudiziarie per il tribunale di Siena (IVG), presso la sede operativa di quest'ultimo in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo, 1;

ritenuto altresì che appaia opportuno prevedere, in ragione dell'ostinata persistenza della succitata pandemia, che gli incaricati del custode giudiziario, laddove limitati nelle attività

esterne per motivi alla medesima collegati, possano avvalersi di strumenti celeri, in particolare per conseguire la proroga dei termini stabiliti per il compimento delle attività di liberazione e che analogo strumento venga previsto con riferimento agli esperti stimatori, nelle ipotesi in cui, per motivi medici collegati alla suddetta pandemia, prevedano di non poter tempestivamente depositare le relazioni di stima;

dispone

che i professionisti delegati provvedano senza ritardo al deposito, nei fascicoli già loro assegnati, di copia della nuova ordinanza di delega, la quale si allega in *file* separato alla presente circolare, rubricando l'atto con la seguente denominazione: "Nuova delega 2020";

che, a decorrere dal primo novembre 2020, i delegati diano attuazione alle nuove disposizioni, compiendo le attività dalle medesime previste, purché non incompatibili con quelle già poste in essere in osservanza della delega vigente in precedenza;

che tutte le deleghe già conferite e non ancora scadute debbano ritenersi automaticamente prorogate di ulteriori tre anni, con decorrenza dalla data del conferimento delle medesime o della più recente proroga, salvi i periodi di sospensione (feriale o straordinaria);

che, trattandosi di deleghe pendenti, i creditori procedenti provvedano senza ritardo ad anticipare ai delegati la somma di euro 700,00 per ciascun lotto ancora non aggiudicato, a titolo di contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (PVP);

che, in ogni caso, i delegati si attengano alle previsioni delle norme di legge attualmente in vigore (ad esempio: trattandosi di avvisi di vendita già pubblicati, interpellaranno l'aggiudicatario per gli effetti della liberazione di cui al novellato art. 560 c.p.c.);

che i delegati, negli avvisi di vendita che verranno redatti nel periodo compreso fra il primo novembre 2020 e la fine dello stato di emergenza (attualmente prorogata al 31 gennaio 2021 e fatte salve proroghe ulteriori), indichino quale luogo delle vendite la sala telematica dell'istituto di vendite giudiziarie (IVG) per il tribunale di Siena, presso la sede operativa di quest'ultimo in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo, 1;

che, solo quando sarà cessato lo stato di emergenza ed a partire dagli avvisi che verranno redatti dopo tale data, i delegati riprendano a individuare quale luogo delle vendite la sala Limonaia presso il tribunale civile in Siena, via di Camollia, 85;

che, con riferimento agli incarichi tuttora pendenti ed alle attività non ancora poste in essere, il custode giudiziario si adegui alle istruzioni contenute nei nuovi incarichi che verranno d'ora in poi conferiti e che, per comodità, qui sotto si riproducono:

7  
4

- Effettui il primo accesso presso l'immobile unitamente all'esperto stimatore e previo avviso scritto che invierà al debitore esecutato nel domicilio eletto o, in caso di mancata elezione, presso la residenza anagrafica risultante dalla relazione di notificazione dell'atto di pignoramento o presso la sede legale risultante da visura camerale aggiornata; accederà all'immobile informando il debitore esecutato che, in caso di inosservanza di quanto previsto dall'art. 560 c.p.c. il giudice, sentito il custode e il debitore stesso, potrà ordinare la liberazione anticipata dell'immobile medesimo; avviserà il debitore che le visite potranno venire effettuate in orario compreso fra le ore 9 e le ore 18 di ciascun giorno feriale, previo preavviso telefonico minimo di quarantott'ore, e che la mancata reperibilità all'utenza telefonica che egli indicherà a verbale potrà venire interpretata come mancata collaborazione ai fini della liberazione anticipata dell'immobile;

redigerà verbale di prima ricognizione e, successivamente, depositerà relazione sintetica nella quale descriverà l'immobile e lo stato di occupazione del medesimo, rendendo altresì il proprio parere sull'opponibilità alla procedura degli eventuali titoli di godimento;

effettuerà ricognizioni successive presso l'immobile, a distanza di non più di tre mesi l'una dall'altra se occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare ovvero, se occupato da terzi o libero da persone, a distanza di non più di sei mesi l'una dall'altra, redigendone verbale;

nel caso di immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare il custode, nel corso delle ricognizioni periodiche, vigilerà affinché essi conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità;

relazionerà senza ritardo il giudice ogni qual volta si avvedesse che il debitore esecutato ponesse in essere anche una soltanto delle condotte indicate nell'art. 560, co. 6 c.p.c. ovvero, in ogni caso, si rendesse non collaborativo e, ancora, in tutti i casi in cui risultasse mutato lo stato di occupazione rispetto a quanto rappresentato nella relazione di primo accesso, nella relazione di stima o in eventuali relazioni successive dello stesso custode;

in occasione del primo accesso intimerà agli occupanti terzi di accantonare i corrispettivi eventualmente dovuti o pagati al debitore, in attesa che l'esperto abbia verificato il giusto prezzo della locazione ed il custode abbia loro inviato richiesta scritta di pagamento;

qualora, all'esito delle verifiche dell'esperto stimatore, il prezzo delle eventuali locazioni o fitti risultasse giusto ai sensi di quanto previsto dall'art. 2923, co. 3 c.c., intimerà disdetta dei soli contratti di locazione ad uso abitativo e chiederà il pagamento dei corrispettivi a decorrere dalla prima scadenza successiva al conferimento dell'incarico;

qualora, all'esito delle verifiche dell'esperto stimatore, il prezzo delle eventuali locazioni o fitti risultasse inferiore di oltre un terzo a quello giusto, chiederà il pagamento di una somma pari alla metà del giusto prezzo a titolo di indennità di occupazione, in via anticipata mensile e a decorrere dal primo mese successivo al deposito della relazione dell'esperto;

relazionerà al giudice in caso di mancato pagamento dei corrispettivi dovuti a titolo di canoni o di indennità, al fine di consentire al giudice l'adozione di ogni più opportuna iniziativa;

comunicerà al debitore esecutato o agli occupanti il giorno e l'ora in cui si presenterà per far visitare l'immobile a terzi, i quali potranno accedere, accompagnati dal custode o da suo incaricato, in numero massimo di due per volta;

il custode è autorizzato ad accedere forzosamente all'immobile qualora il debitore non presenzi all'appuntamento comunicatogli per iscritto secondo le modalità indicate supra, ancorché la lettera o la PEC non siano state consegnate;

il custode è autorizzato ad avvalersi del fabbro e della forza pubblica per qualsivoglia necessità connessa all'accesso negli immobili, autorizzandosi altresì, sin d'ora, ogni spesa ad esse relativa e l'onere di anticipare le quali pone a carico del

*creditore procedente;*

*il custode è autorizzato ad astenersi temporaneamente dall'accedere agli immobili occupati da persone le quali dichiarino a verbale di essere soggetti attualmente positivi al COVID-19 o di essere stati sottoposti a misure precauzionali inerenti la relativa pandemia nei quattordici giorni precedenti l'accesso; in tal caso, ne relazionerà immediatamente il giudice;*

*il custode giudiziario è autorizzato ad esperire, con finalità pubblicitarie, tour virtuali degli immobili al prezzo forfetario di euro 150,00 oltre imposta sul valore aggiunto per ciascun lotto di vendita, allo scopo di facilitare la visione degli immobili da parte dei potenziali acquirenti, ancorché limitati negli spostamenti per motivi medici o, comunque, di legge; il custode giudiziario è esentato dal deposito del rendiconto di cui all'art. 593 c.p.c. in tutti i casi in cui non abbia percepito, nel trimestre precedente, frutti civili, dovendo comunque dare atto delle somme incassate in sede di rendiconto finale.*

che il custode giudiziario e gli esperti stimatori, qualora risultino impossibilitati per motivi sanitari o risulti loro estremamente difficoltoso per ragioni organizzative a quelli connesse e, comunque, collegate al COVID-19 ad adempiere al compimento di atti dovuti (ad esempio: attuazione di ordine di liberazione, deposito della relazione di stima, ecc.) nei termini loro assegnati, provvedano, prima che siano occorse le relative scadenze, a depositare nel fascicolo telematico nota rubricata obbligatoriamente "Proroga COVID-19", all'esito della quale i termini medesimi dovranno intendersi automaticamente prorogati di sessanta giorni a far data dallo scarico e in cancelleria, con possibilità di ulteriore proroga e, così, fino ad un massimo di due proroghe, anche non consecutive;

che, in ogni caso, il custode giudiziario e l'esperto stimatore, qualora venissero disposte misure sanitarie di confinamento delle persone o comunque riscontrassero, in ragione della pandemia in atto, situazioni di oggettiva difficoltà (anche per l'eventuale diniego opposto loro dagli occupanti a farli accedere agli immobili) nello svolgimento delle attività esterne presso i beni pignorati, ne riferiscano senza ritardo a questo giudice, il quale potrà valutare di disporre la sospensione delle medesime;

**che la cancelleria delle esecuzioni provveda alla pubblicazione della presente circolare sul portale Internet del tribunale di Siena, nonché alla trasmissione della medesima e della nuova ordinanza di delega ai professionisti delegati, agli esperti stimatori ed all'IVG e, per opportuna conoscenza, al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Siena, all'Ordine dei Commercialisti di Siena ed al Consiglio Notarile di Siena;**

avvisa

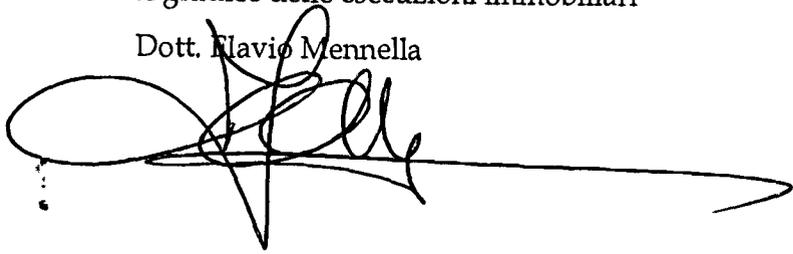
sin d'ora che seguirà in secondo momento la trasmissione, in formato .doc (editabile) ed a cura della cancelleria, dei modelli a cui i delegati dovranno attenersi nella redazione degli avvisi di vendita e delle richieste di precisazione dei crediti, nonché delle bozze dei decreti

di trasferimento e dei progetti di distribuzione.

Siena, 26 ottobre 2020

Il giudice delle esecuzioni immobiliari

Dott. Flavio Mennella



Il Presidente

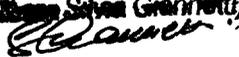
Dott. Roberto Carrelli Palombi



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

IL ..... 29-10-2020 .....

IL CANCELLIERE  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

(Dott. Silvia Giannetti)  


بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ  
الحمد لله رب العالمین  
والصلاة والسلام على  
مبعودنا محمد  
الطاهر المصطفی  
آل الطاهرین