



# TRIBUNALE DI MESSINA

*Seconda sezione civile*

-----

Messina, 19 novembre 2020

Ai custodi giudiziari e ai delegati alle vendite

e p.c. al Presidente del Tribunale

ai Giudici delle esecuzioni immobiliari  
ai Giudici delegati ai fallimenti

Al Direttore amministrativo della cancelleria fallimentare  
e delle esecuzioni immobiliari  
sede

Oggetto: indicazioni in tema di sopralluoghi e visite negli immobili pignorati e/o da porre in vendita in periodo di emergenza da Covid-9.

L'emergenza epidemiologica da Covid 19 ha fatto emergere da un lato le legittime preoccupazioni di custodi/delegati alle vendite ovvero curatori fallimentari circa i rischi per la salute conseguenti ai sopralluoghi e alle visite negli immobili oggetto di procedure esecutive e concorsuali da parte dei potenziali acquirenti; dall'altro ha moltiplicato le istanze dei debitori e degli occupanti di quei beni, che si oppongono – per motivi reali o strumentali - all'ingresso di quei soggetti nelle proprie abitazioni.

Ciò premesso, in esito a riunione sezionale da remoto dei giudici dell'esecuzione in data 19 novembre 2020, si è deciso quanto segue.

La normativa vigente (a differenza di quanto previsto per la prima fase della pandemia nella scorsa primavera) non prevede alcuna sospensione di attività processuali nelle procedure esecutive e concorsuali e neppure di quelle propedeutiche alla vendita, con la sola eccezione dell'ipotesi in cui si tratti di abitazione principale del debitore, ai sensi dell'art. 54 ter d.l. n. 18/2020.

Tuttavia, al fine di contemperare le primarie esigenze di tutela della salute di tutti i soggetti coinvolti ed interessati con l'altrettanto legittima necessità di non

protrarre nel tempo la durata delle procedure predette, anche per tutelare le aspettative dei creditori, **sino al 31 gennaio 2021 (data di scadenza – salvo proroga – dello stato di emergenza sanitaria disposto dalla vigente normativa anche regolamentare) valgono le seguenti istruzioni:**

- a) Il sopralluogo e la visita in loco costituisce, con tutta evidenza, la ordinaria modalità propedeutica alla presentazione delle offerte di acquisto;
- b) Tuttavia, il custode/delegato e il curatore, qualora siano in possesso di completa documentazione fotografica dell'interno dei beni pignorati o acquisiti all'attivo fallimentare e non vi abbiano già provveduto (ad esempio per pregresse vendite, con foto pubblicate sul sito del commissionario), predisporranno con urgenza un idoneo dossier fotografico adeguatamente rappresentativo dei beni stessi, anche con l'eventuale ausilio del perito stimatore; ove possibile, è opportuno realizzare nuove foto e video, per documentare lo stato attuale dei beni, avendo cura che le immagini e le riprese siano effettuate nel rispetto del diritto alla riservatezza e non consentano l'identificazione del debitore e dei suoi familiari nonché degli eventuali ulteriori occupanti;
- c) Il predetto dossier foto/video può allo stato sostituire la visita in presenza del bene, ove gli interessati all'acquisto manifestino per iscritto specifico consenso in tal senso;
- d) in difetto del consenso degli interessati all'acquisto, a costoro andrà regolarmente consentito l'effettivo accesso agli immobili ai sensi di legge, adottando tutte le cautele necessarie per limitare qualsiasi rischio, potendo il custode/delegato o il curatore limitarsi ad accompagnare gli stessi, senza entrare nell'abitazione;
- e) ogni ostacolo da parte dei debitori/occupanti dei beni all'accesso – ritualmente comunicato al giudice - dovrà essere valutato con la massima attenzione, anche con richiesta di specifica documentazione, al fine di non legittimare condotte dilatorie od ostruzionistiche.

Il Presidente della seconda sezione civile  
(Giuseppe Minutoli)

