

L'IMPATTO DEL CORONAVIRUS SULL'ATTIVITÀ DEGLI AUSILIARI DEL GIUDICE NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI.

di GIUSEPPE CARAMIA

SOMMARIO: 1. Il quadro normativo. - 2. Le interpretazioni emerse. - 3. Le attività dell'esperto stimatore. - 4. Le attività del custode - 5. L'attività del professionista delegato. - 6. La fase distributiva. - 7. Conclusioni

1. Il quadro normativo.

Tutto ha avuto inizio con la Delibera del Consiglio dei Ministri del 31 gennaio 2020 contenente la "*Dichiarazione dello stato di emergenza in conseguenza del rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili*"¹.

In seguito, è stato pubblicato il Decreto Legge n. 11 dell'8 marzo 2020, recante *Misure straordinarie ed urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19 e contenere gli effetti negativi sullo svolgimento dell'attività giudiziaria*², il cui art. 1 prevedeva il rinvio delle udienze fissate nel periodo 9.3.2020-22.3.2020, afferenti ai procedimenti civili e penali pendenti presso tutti gli uffici giudiziari, con le eccezioni indicate all'articolo 2, comma 2, lettera g), riguardanti sostanzialmente i procedimenti in materia di diritti fondamentali della persona. Il secondo comma dell'art. 1 disponeva per lo stesso periodo 9.3.-22.3.2020 la sospensione dei termini per il

¹ <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/02/01/20A00737/sg>.

² <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/03/08/20G00029/sg>.

compimento di qualsiasi atto dei medesimi procedimenti civili e penali pendenti presso tutti gli uffici giudiziari.

Con il decreto-legge n. 18 del 17 marzo 2020³, le suddette disposizioni sono state abrogate e assorbite dall'art. 83, ai sensi del quale e per quanto rileva in questa sede:

- al I comma, è previsto per tutte le udienze dei procedimenti civili e penali fissate nel periodo 9.3.-15.4.2020 il differimento a data successiva, con esclusione dei procedimenti indicati nel comma III. Quindi, alla stregua della ben nota situazione sanitaria, è stato opportunamente esteso il periodo di fermo biologico delle udienze, inizialmente previsto sino al 22.3.2020;

- al II comma, per il medesimo periodo 9.3 -15.4.2020 si prevede *la sospensione del decorso dei termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti civili e penali. Si intendono pertanto sospesi, per la stessa durata, i termini stabiliti per la fase delle indagini preliminari, per l'adozione di provvedimenti giudiziari e per il deposito della loro motivazione, per la proposizione degli atti introduttivi del giudizio e dei procedimenti esecutivi, per le impugnazioni e, in genere, tutti i termini procedurali. Ove il decorso del termine abbia inizio durante il periodo di sospensione, l'inizio stesso è differito alla fine di detto periodo. Quando il termine è computato a ritroso e ricade in tutto o in parte nel periodo di sospensione, è differita l'udienza o l'attività da cui decorre il termine in modo da consentirne il rispetto (...);*

- il VI comma disciplina l'arco temporale compreso tra la fine del periodo di sospensione *ope legis* (16.4.2020) e il 30 giugno 2020, affidando ai capi degli uffici giudiziari, sentite le autorità sanitarie e il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati, le determinazioni organizzative funzionali a contenere gli effetti negativi del Covid 19 sullo svolgimento dell'*attività giudiziaria, evitando assembramenti all'interno dell'ufficio giudiziario e contatti ravvicinati tra le persone*. Tali finalità, ai sensi del VII comma potranno essere conseguite vuoi con una serie di misure idonee a contingentare l'accesso agli uffici giudiziari prevedendone l'eventuale prenotazione e riducendo l'orario di apertura al pubblico, fatta salva in ogni caso la possibilità di svolgere attività urgenti, vuoi attraverso la promozione di

³ <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/03/17/20G00034/sg>.

sistemi alternativi di svolgimento delle udienze, quali il collegamento da remoto come individuato dal Direttore Generale per i Sistemi Informativi Automatizzati del Ministero della Giustizia con provvedimento del 20.3.2020⁴, ovvero mediante trattazione scritta delle udienze civili che richiedono la presenza dei soli difensori con scambio e deposito telematico di note scritte contenenti le istanze e conclusioni su cui si pronuncerà fuori udienza il giudice (lett. h), vuoi prevedendo il differimento delle udienze a data successiva al 30.6.2020;

- l'VIII comma prevede che durante il periodo di efficacia dei provvedimenti assunti dal Capo dell'Ufficio afferenti all'intervallo tra il 16.4. e il 30.6.2020, alla stregua dei quali sia inibita la presentazione della domanda giudiziale, «è sospesa la decorrenza dei termini di prescrizione e decadenza dei diritti che possono essere esercitati esclusivamente mediante il compimento delle attività precluse dai provvedimenti medesimi». Plausibilmente, la disposizione deve ritenersi *a fortiori* applicabile anche al precedente periodo in cui la sospensione è prevista normativamente.

Fatta questa sintetica esposizione delle attuali disposizioni emergenziali in materia di giustizia civile, è opportuno prendere le mosse dalla relazione illustrativa per comprenderne l'ambito operativo. Con specifico riferimento all'art. 83 del D.L. n. 18 del 17 marzo 2020, è detto a chiare lettere che il nuovo testo si è reso necessario al fine di acclarare l'amplissima portata che la sospensione prevista deve avere, **da riferirsi a tutti i provvedimenti civili e penali**, mettendo il punto al «*fiorire di dubbi interpretativi e prassi applicative sostanzialmente elusive del contenuto della previsione o comunque non adeguatamente sensibili rispetto all'evidente dato teleologico della norma, costituito dalla duplice esigenza di sospendere tutte le attività processuali allo scopo di ridurre al minimo quelle forme di contatto personale che favoriscono il propagarsi dell'epidemia, da un lato, e di neutralizzare ogni effetto negativo che il massivo differimento delle attività processuali disposto al comma 1 avrebbe potuto dispiegare sulla tutela dei diritti per effetto del potenziale decorso dei termini processuali, dall'altro*».

Invero, all'indomani della pubblicazione del decreto-legge n. 11 dell'8 marzo 2020 i Tribunali hanno redatto una prima circolare, nella quale hanno fornito indicazioni operative che il

⁴ https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/provvedimento_protocollato.pdf.

legislatore sembra ritenere *sostanzialmente elusive del contenuto della previsione*, si legittimando l'intervento chiarificatore ed estensivo di cui all'art. 83 del successivo decreto n. 18 del 17 marzo 2020.

A seguito della nuova decretazione di urgenza, i Tribunali sono corsi a metter mano alle precedenti circolari⁵ al fine di dare applicazione alle nuove disposizioni; le stesse sono reperibili sui siti delle società che gestiscono le vendite telematiche⁶.

2. Le interpretazioni emerse.

Il D.L. 18/2020 si pone, prevalentemente, nel solco interpretativo di chi ritiene che la disposta sospensione emergenziale abbia portata generale *sui generis* in quanto, *benché riferita testualmente ai soli termini processuali, comprende in concreto tutte le attività processuali tout court e quelle connesse, nel loro complesso* [sic Franco De Stefano in *La giustizia in animazione sospesa: la legislazione di emergenza nel processo civile (note a lettura immediata all'art. 83 del d.l. n. 18 del 2020)*]⁷.

Tale chiave di lettura estensiva pare sublimata dal protocollo sottoscritto dal Presidente del Tribunale di Torino e dal locale Consiglio dell'Ordine degli Avvocati, denominato «*Nessun si muova*»⁸, cui ha fatto seguito il provvedimento⁹ adottato dal capo dell'Ufficio alla stregua del quale è inibito, prevedendone il rifiuto, il deposito di atti e provvedimenti posto che «*la sospensione deve essere intesa non come facoltà ma come*

⁵ Circa l'efficacia delle circolari, si rileva che le stesse devono intendersi provvedimenti generali e, quindi, al fine di conformare l'operato degli ausiliari al suo contenuto, modificando quanto previsto nel provvedimento di nomina, il medesimo provvedimento dovrà essere inserito nel fascicolo telematico di ciascuna procedura e comunicato alle parti in modo da renderle edotte delle modifiche introdotte (Cass. 24.2.2015 n. 3607).

⁶<https://www.astegiudiziarie.it/covid19>, <https://www.astalegale.net/Pages/Content/covid19>, http://www.fallco.it/attivita_tribunali, <https://www.rivistaastegiudiziarie.it/pagina/provvedimenti-di-sospensione-vendite>.

⁷ <https://www.giustiziainsieme.it/it/diritto-dell-emergenza-covid-19/926-la-giustizia-in-animazione-sospesa-la-legislazione-di-emergenza-nel-processo-civile-note-a-lettura-immediata-all-art-83-del-d-l-n-18-del-2020>.

⁸[https://www.ordineavvocatorino.it/sites/default/files/documents/nessun%20si%20muova\(1\).pdf](https://www.ordineavvocatorino.it/sites/default/files/documents/nessun%20si%20muova(1).pdf).

⁹<http://www.tribunale.torino.giustizia.it/FileTribunali/70/Sito/News/provvedimento%20Presidente%20Tribunale%202018.3.20%20.pdf>.

obbligo sia per parti, difensori, professionisti di ogni tipologia (ed in primis avvocati) sia da parte dei Magistrati»¹⁰.

In una prospettiva diametralmente opposta, si pongono coloro che ritengono comunque necessario preservare la funzionalità delle procedure esecutive e, per conseguire tale fine, riferiscono la sospensione *de qua* unicamente ai termini processuali e non ai processi, con conseguente possibilità per le parti di compiere atti del processo, trattandosi di fattispecie diversa da quella regolata dall'art. 298 c.p.c., che, invece, li inibisce (cfr. *Legislazione d'emergenza e processi esecutivi e fallimentari* di Cosimo D'Arrigo, Giorgio Costantino, Giovanni Fanticini e Salvatore Saija)¹¹.

Lasciando le conclusioni sul punto a penne ben più autorevoli rispetto al soldato semplice che scrive, non può farsi a meno di constatare che la fattispecie sospensiva da ultimo introdotta è ispirata dalla contingente situazione sanitaria di assoluta emergenza che, se, da un lato, giustifica *un'autentica stasi generalizzata del diritto di azione e di ogni suo ammennicolo processuale*, pur con le eccezioni previste, dall'altro richiede una applicazione che sia conforme alla situazione concreta e specifica di ciascun tribunale, da valutare caso per caso anche in relazione al livello di digitalizzazione di ciascun ufficio¹².

Pertanto, in questa sede si proverà a dare qualche indicazione, senza alcuna presunzione di esaustività, circa l'impatto della legislazione emergenziale sulle attività degli ausiliari del giudice dell'esecuzione.

Come noto, infatti, il settore delle procedure esecutive è da annoverare tra i settori giurisdizionali a carattere non

¹⁰ Si segnala la risposta che il Presidente del Tribunale ha dato alle perplessità manifestate da un avvocato circa l'opportunità dei provvedimenti restrittivi adottati (<https://www.ordineavvocatorino.it/index.php/node/142769>).

¹¹ In <https://www.inexecutivis.it/approfondimenti/2020/marzo/legislazione-demergenza-e-processi-esecutivi-e-fallimentari/>.

¹² Nella *Memoria sulla conversione in legge del decreto "Cura Italia"* (<https://www.bancaditalia.it/media/notizie/2020/Memoria-per-Commissione-Senato-25-marzo-2020.pdf>), nella parte riguardante il sistema giudiziario, la Banca d'Italia sottolinea che *«Il decreto contiene anche una serie di misure volte a ovviare alle limitazioni operative imposte alle amministrazioni pubbliche e ai tribunali nell'attuale fase di emergenza, preservando lo svolgimento delle attività essenziali e rinviando le altre. Le difficoltà del settore riflettono anche i ritardi nel processo di digitalizzazione; le misure che favoriscono il ricorso allo smart working e la trasformazione tecnologica dell'amministrazione sono opportune ma richiederanno tempo per dispiegare la propria efficacia»*.

contenzioso e a forte contenuto economico che meglio di altri ha conosciuto lo strumento dell'*outsourcing* delle attività non strettamente riservate al giudice, al fine dichiarato di migliorarne l'efficienza.

3. Le attività dell'esperto stimatore.

Il chiaro tenore letterale della norma contenuta dall'art. 83, II comma, Decreto Legge n. 18 del 17 marzo 2020, ne consente la pacifica applicazione alle attività demandate dal giudice dell'esecuzione all'esperto *stimatore*, al quale sarà consentito unicamente svolgere attività di tipo documentale, con modalità telematica o da remoto: quindi, sicuramente non potrà accedere presso l'immobile staggito, mentre potrà consultare la documentazione presente nel fascicolo telematico e, se possibile, chiedere e acquisire telematicamente dagli Uffici Pubblici la documentazione funzionale all'espletamento dell'incarico¹³.

Circa il termine per il deposito della relazione di stima, come noto l'art. 173 disp. att. c.p.c. prevede che l'elaborato venga trasmesso alle parti almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nella quale si decide se procedere o meno con la vendita coattiva. Ne consegue che il termine a ritroso dovrà aver riguardo alla nuova udienza che sarà fissata all'esito del periodo di sospensione disposto *ope legis*

¹³ Si segnala la diversa opinione di C. D'Arrigo in *Legislazione d'emergenza e processi esecutivi e fallimentari* (<https://www.inexecutivis.it/approfondimenti/2020/marzo/legislazione-demergenza-e-processi-esecutivi-e-fallimentari/>) il quale ritiene che «*nemmeno il compimento di accessi a pubblici uffici e di sopralluoghi presso gli immobili pignorati possono tuttavia reputarsi vietati, sempreché effettuati con il rispetto delle misure di prevenzione, individuale e collettiva, dal contagio: tali situazioni, in astratto considerate e salve eccezionali peculiarità del caso concreto, non configurano infatti fattispecie di riunioni o assembramenti di persone, vicende che il d.l. n. 18 del 2020 individua come veicolo di diffusione dell'epidemia da avversare. Anche l'accesso all'immobile per il necessario sopralluogo al fine di verificare e documentare fotograficamente lo stato di fatto dell'immobile e la sua rispondenza alla documentazione urbanistica e catastale non è impedita dalle vigenti norme di contenimento. Infatti, come abbiamo già accennato, le attività professionali non sono sospese e la circolazione è comunque consentita per ragioni di lavoro; sicché l'unica norma da rispettare è quella che raccomanda l'assunzione di protocolli di sicurezza anti- contagio, il rispetto della distanza interpersonale di un metro o, nel caso sia impossibile, l'adozione di strumenti di protezione individuale*».

sino al 15.4.2020 ed eventualmente *ope iudicis* sino al 30.6.2020.

Ove tale termine non sia congruo, in relazione all'impossibilità di accesso presso il bene pignorato ovvero per impossibilità di acquisire la necessaria documentazione, 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. 173 *bis* disp. att. c.p.c.

Per il caso in cui l'attività «fuori studio» sia stata completata prima del periodo di sospensione obbligatoria e l'esperto sia in condizione di dare corso all'incarico, non v'è ragione di inibire allo stesso la possibilità di trasmettere telematicamente alle parti il proprio elaborato, soprattutto se queste sono costituite a mezzo di un difensore per legge munito di posta elettronica certificata; in ogni caso l'eventuale ritardo, compatibile con il periodo di sospensione straordinaria, non implicherà alcuna conseguenza pregiudizievole.

4. Le attività del custode.

Considerazioni analoghe a quelle svolte per l'esperto stimatore valgono per il custode giudiziario, il quale, stante la non inclusione delle attività professionali tra quelle oggetto di sospensione ai sensi del DPCM adottato il 22 marzo 2020¹⁴, potrà compiere tutte quelle attività che non implicano contatti sociali o che siano compatibili con modalità telematiche o da remoto e cioè: verificare la completezza della documentazione ipocatastale depositata dal creditore precedente, compiere l'attività di gestione del cespite staggito, verificando *on line* l'accredito di eventuali canoni sul conto corrente intestato alla procedura, presentare istanze, interloquire con le parti.

Con riferimento al pagamento delle indennità di occupazione/canoni, alcuni Tribunali (ad es. Salerno e Catanzaro) hanno autorizzato i custodi a differire i pagamenti relativi alle mensilità maturate da marzo a giugno 2020 laddove «*gli occupanti gli immobili versino in comprovato stato di difficoltà economica, ricollegabile all'emergenza sanitaria COVID*»; in tal caso, il custode dovrà concordare un piano di rateizzazione delle mensilità non corrisposte, ribaltandole su

¹⁴In <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/03/22/20A01806/sg>.

quelle successive a giugno 2020. È evidente che la misura risponde alle esigenze contingenti determinate dalla paralisi di molte attività cui consegue la mancanza di introiti: si pensi a tutte quelle attività aperte al pubblico che normalmente sono in grado di pagare i canoni, ma non ora stante la loro chiusura¹⁵.

Di contro devono ritenersi sospesi gli accessi presso gli immobili pignorati vuoi con riguardo al primo accesso cui è tenuto il custode, vuoi con riferimento alle richieste di esame del cespite da parte di potenziali offerenti, implicando contatti umani che, invece, devono essere evitati.

Una deroga alla sospensione di questa attività custodiale è configurabile, alla stregua della clausola di salvaguardia prevista per i casi di urgenza, quando il cespite pignorato possa determinare danni a cose o persone, nonché quando vengano poste in essere dagli occupanti attività di danneggiamento materiale del cespite e di cui il custode abbia avuto notizia in qualche modo, anche attraverso denunce, istanze di condomini, verbali dell'autorità giudiziaria; in questo caso il custode notificherà prontamente il giudice dell'esecuzione, al fine di determinare le modalità attuative dell'accesso.

Infine, con riferimento agli ordini di liberazione, molti tribunali hanno disposto la sospensione (taluni *sino a nuovo ordine*, altri sino al 30.6.2020) della loro attuazione pure per gli immobili aggiudicati, sempre che non ricorrano le situazioni di urgenza sopra esposte.

In particolare, nelle circolari si motiva tale misura alla luce della normativa emergenziale e di quanto previsto in particolare dall'art.103, 6° comma, D.L. n. 18/2020 per il quale

¹⁵ Si segnala che il Decreto Legge del 2.3.2020 n. 9 all'art. 10, IV co., prevedeva che «*per i soggetti che alla data di entrata in vigore del presente decreto sono residenti, hanno sede operativa o esercitano la propria attività lavorativa, produttiva o funzione nei comuni di cui all'allegato 1 al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 1° marzo 2020, il decorso dei termini perentori, legali e convenzionali, sostanziali e processuali, comportanti prescrizioni e decadenze da qualsiasi diritto, azione ed eccezione, nonché dei termini per gli adempimenti contrattuali è sospeso dal 22 febbraio 2020 fino al 31 marzo 2020 e riprende a decorrere dalla fine del periodo di sospensione*». La norma era espressamente richiamata dall'art. 1, III co. del d.l. n. 11 dell'8.3.2020, abrogato dal successivo decreto legge n. 18 del 17.3.2020, art. 83 XXII co., nel quale non si riscontra disposizione analoga.

«l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 30 giugno 2020»¹⁶.

5. L'attività del professionista delegato.

Come noto, a seguito della riforma di cui al D.L. 27.6.2015 n. 83 convertito con L. 6.8.2015 n. 132, la delega delle operazioni di vendita in favore di un professionista iscritto negli appositi elenchi rappresenta la regola generale e, quindi, con l'ordinanza di vendita pronunciata dal giudice dell'esecuzione all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà emanata la *lex specialis* di ciascun esperimento di vendita afferente alla singola procedura esecutiva cui dovranno conformarsi il delegato e tutte le parti interessate alla liquidazione coattiva.

Ove l'udienza per l'autorizzazione alla vendita sia stata fissata nel periodo di sospensione obbligatorio o disposto dal capo dell'Ufficio, la stessa dovrà necessariamente essere differita a data successiva, con evidente stasi della procedura stessa.

Nella diversa ipotesi in cui la medesima udienza ex art. 569 c.p.c. si sia tenuta prima dell'inizio del periodo di sospensione e il *dominus* della procedura esecutiva si sia riservato, nulla osta a che autorizzi con provvedimento telematico la vendita del bene staggito e la delega delle operazioni; in tal caso, è opportuno differire il più possibile il termine entro il quale dovrà essere esperito il tentativo di vendita, non avendo al momento contezza di quando l'emergenza potrà dirsi superata.

Discorso più articolato è da farsi per le vendite disposte alla stregua delle ordinanze pronunciate prima della sospensione; in questo caso il punto di avvio è rappresentato dal fatto che ai sensi nell'art. 569 IV co. c.p.c., come novellato dall'art. 4 III co. del D.L. 3.5.2016, n. 59 convertito con modificazioni dalla L. 30.6.2016, n. 119, la vendita debba svolgersi secondo modalità

¹⁶ Sul punto si registra la diversa opinione di G. Fanticini in *Legislazione d'emergenza e processi esecutivi e fallimentari* (<https://www.inexecutivis.it/approfondimenti/2020/marzo/legislazione-demergenza-e-processi-esecutivi-e-fallimentari/>), secondo cui «l'art. 103, comma 6, d.l. n. 18 del 2020 costituisce disposizione eccezionale contenuta in una normativa speciale e, come tale, è insuscettibile di applicazione analogica: la disposta sospensione della "esecuzione" non può riguardare – pena la violazione dell'art. 14 delle preleggi – la "attuazione" dell'ordine di liberazione o del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 560 c.p.c. (come modificato dall'art. 18-quater, comma 1, d.l. 30/12/2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28/2/2020, n. 8)».

telematiche, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura.

Sebbene la norma ponga evidentemente la modalità telematica come regola, relegando quella analogica ad eccezione, è da dire che molti tribunali hanno fatto ricorso alla clausola di salvaguardia a favore di quest'ultima modalità, ritenendo *ex se* quella telematica pregiudizievole per gli interessi dei soggetti coinvolti nella procedura esecutiva.

Inoltre, le stesse modalità di vendita telematica previste dal d.m. n. 32/2015 sono diverse e cioè:

- la vendita sincrona (o in tempo reale) telematica, in cui i rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti. L'offerta può formularsi soltanto in via telematica;

- la vendita sincrona mista, in cui offerta e domanda di partecipazione possono formularsi sia con modalità digitale che su supporto analogico e parimenti i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al giudice o al referente della procedura;

- la vendita asincrona, in cui la gara si svolge con rilanci formulati esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura. L'offerta può formularsi soltanto in via telematica.

Tra le modalità suddette, quella maggiormente applicata dai tribunali che non hanno fatto uso della clausola di salvaguardia è la mista, in quanto ritenuta più idonea, almeno in una prima fase, a consentire un graduale passaggio alla nuova modalità di vendita, permettendo la presentazione di offerte tanto in via telematica quanto su supporto analogico mediante deposito in cancelleria o presso il delegato.

È di tutta evidenza che la modalità che meglio si adatta alla contingente situazione emergenziale e che in futuro dovrà necessariamente essere adottata in via generale è quella telematica sincrona o asincrona, in quanto tutte le operazioni – versamento della cauzione, presentazione delle offerte, svolgimento della gara tra gli offerenti e pagamento del saldo – avvengono esclusivamente in modalità telematica, evitando quei contatti sociali che cagionano la diffusione del Covid 19 e che

evidentemente si hanno nella vendita tradizionale o nella sincrona mista.

Ed allora, se per legge è disposta la sospensione del decorso dei termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti civili e penali al fine acclarato di evitare assembramenti all'interno dell'ufficio giudiziario e contatti ravvicinati tra le persone, è manifesto che le vendite analogiche o sincrone miste debbano necessariamente essere revocate, in modo che, quando si darà corso al nuovo esperimento di vendita, lo stesso avvenga alle medesime condizioni senza applicare alcun ribasso.

Soluzione diversa per il caso in cui la vendita debba svolgersi con modalità telematiche, senza alcun contatto sociale; in tal caso, nulla esclude che si possa dare corso alle operazioni, soprattutto se sono stati effettuati, prima del periodo di sospensione, gli accessi da parte degli interessati¹⁷.

Ciò detto si registra che la gran parte dei tribunali ha disposto la sospensione degli esperimenti di vendita – sino al 15.4.2002 ovvero sino al 30.6.2019 – tanto con modalità analogica quanto con modalità telematica, evidentemente aderendo all'opinione per la quale durante tale periodo è inibito il compimento di qualsiasi atto anche da parte dei professionisti.

In questo caso, il delegato e il gestore incaricato della vendita dovranno provvedere alle pubblicazioni del caso sul Portale delle Vendite Pubbliche, non accettando nuove offerte e restituendo le cauzioni afferenti a quelle già presentate. Al riguardo è da dire che le azioni consentite dal Portale, una volta inserito l'avviso, sono esclusivamente le seguenti:

- «*sospensione*» (con annotazione della motivazione indicata dal G.E.), che lascia l'inserzione visibile per ulteriori 60 giorni dalla data dell'inserimento dell'evento, inibendo da quel momento la possibilità per l'interessato di compilare un'offerta telematica;

- «*eliminazione inserzione*» (con annotazione della motivazione indicata dal G.E.), che comporta l'eliminazione immediata dell'inserzione, inibendo la possibilità per l'interessato di compilare un'offerta telematica;

- «*rinvio senza possibilità di presentazione delle offerte*» (con annotazione della motivazione indicata dal G.E.), che permette

¹⁷ In tal senso C. D'Arrigo in *Legislazione d'emergenza e processi esecutivi e fallimentari* (<https://www.inexecutivis.it/approfondimenti/2020/marzo/legislazione-demergenza-e-processi-esecutivi-e-fallimentari/>).

di annotare sulla scheda il rinvio della data dell'esperimento, ma che non permette il differimento dei termini di presentazione delle offerte;

- «*avviso di rettifica*» (con annotazione della relativa motivazione indicata dal G.E.), che consente di inserire un'annotazione sulla scheda del lotto pubblicata, ma non permette la modifica né del termine di presentazione delle offerte, né della data della vendita e, soprattutto, non impedisce la formulazione di offerte telematiche.

Quindi, non consentendo il Portale delle Vendite Pubbliche il differimento delle operazioni di vendita con contestuale rinvio del termine per il deposito delle offerte telematiche, la soluzione preferibile da indicare appare quella della «*sospensione*» che, da un lato, consente la visibilità dell'inserzione per ulteriori 60 giorni, dall'altro non consente la compilazione di offerte telematiche.

In ogni caso ed al di là delle istruzioni impartite dal giudice dell'esecuzione in ordine all'ampiezza temporale del periodo di sospensione, è palese che in tutti i casi in cui l'esperimento di vendita debba aver luogo e il procedimento sia stato in qualche modo condizionato - per esempio dal fatto di non aver dato corso alle richieste di visita dell'immobile staggito da parte degli interessati - il delegato potrà applicare l'art. 572 III co. c.p.c., non procedendo all'aggiudicazione stante la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. Alla stessa maniera, si potrà aggiudicare, anche in presenza di una offerta minima, nel caso in cui gli accessi degli eventuali offerenti siano stati effettuati tutti prima del periodo di sospensione e, quindi, vi sia la concreta e fondata possibilità di affermare che un nuovo tentativo di vendita non sortisca effetti migliori.

Infine, ove si ritenga che l'attuale assetto del mercato immobiliare sia condizionato dalla situazione contingente o che siano state poste in essere condotte speculative, sì da poter inferire che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, il giudice potrà sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586, comma 1, c.p.c.¹⁸

¹⁸ A tal proposito non è da escludere che i creditori ricorrano allo strumento della sospensione su istanza di parte previsto dall'art. 624 bis c.p.c in attesa che passi la buriana passi.

In ordine al termine per il pagamento del saldo prezzo, si ritiene che tale adempimento sia da ricondurre tra gli atti il cui compimento è inibito durante il periodo di sospensione¹⁹, il che si giustifica soprattutto nel caso in cui ciò debba avvenire con erogazione di un mutuo fondiario, contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento: in tal caso è necessaria la partecipazione congiunta e fisica di più soggetti (giudice dell'esecuzione, cancelliere, professionista delegato, notaio rogante l'atto di mutuo, funzionario della banca erogante, aggiudicatario e in presenza di creditore fondiario, soggetto incaricato ad incassare gli importi *ex art. 41 T.U.B.*). Tuttavia, nulla osta che l'aggiudicatario, potendo, versi il saldo direttamente con bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

In ordine alla possibilità di emettere decreti di trasferimento, atto processuale che definisce il subprocedimento di liquidazione del cespite staggito, anch'esso parrebbe rientrare nel divieto di compimento di atti processuali durante il periodo di sospensione straordinaria; tuttavia, si registra la prevalente interpretazione pretoria, sostenuta da autorevole commentatore²⁰, per la quale la legislazione d'emergenza non crea ostacoli all'emissione del decreto di trasferimento. In realtà, le maggiori difficoltà sono legate agli adempimenti successivi, in quanto non a tutte le latitudini dello stivale i conseguenti incombeni relativi alla registrazione, alla trascrizione e alle cancellazioni possono essere effettuate telematicamente²¹.

¹⁹ Contra C. D'Arrigo in *Legislazione d'emergenza e processi esecutivi e fallimentari* (<https://www.inexecutivis.it/approfondimenti/2020/marzo/legislazione-demergenza-e-processi-esecutivi-e-fallimentari/>).

²⁰ C. D'Arrigo in *Legislazione d'emergenza e processi esecutivi e fallimentari* (<https://www.inexecutivis.it/approfondimenti/2020/marzo/legislazione-demergenza-e-processi-esecutivi-e-fallimentari/>).

²¹ Al riguardo, rilevanza assumerà la definizione della questione circa l'efficacia immediata o meno dell'ordine di cancellazione dei gravami contenuto nel decreto di trasferimento dell'immobile espropriato, pendente presso le Sezioni Unite (Ordinanza di rimessione n. 3096 del 10.2.2020). Invero, nel caso in cui dovesse affermarsi la tesi sostenuta dalla Procura Generale nella propria istanza del 22.11.2020 per l'enunciazione del principio di diritto a norma dell'art. 363 III co., c.p.c., non sarebbe necessario attendere il decorso dei venti giorni per l'eventuale opposizione *ex art. 617 c.p.c.* né l'attestazione di mancata opposizione da parte della Cancelleria, come adesso accade, per effettuare le cancellazioni.

6. La fase distributiva.

Si ritiene opportuno dedicare un esame autonomo alla fase della distribuzione, per la rilevanza che la stessa assume rispetto agli interessi che la procedura esecutiva è chiamata a tutelare, ancor più nella attuale situazione prodromica ad un aggravarsi della crisi economica.

Ed allora è bene rammentare che il D.L. 59/2016, convertito con L. 119/2016, ha integrato il testo dell'art. 596 c.p.c. rubricato “*Formazione del progetto di distribuzione*”, prevedendo espressamente che si proceda a riparti parziali delle somme incamerate dalla procedura.

Tale intervento è stato ispirato proprio dalla finalità di smobilizzare le risorse finanziarie delle procedure, riducendo al minimo il fenomeno del c.d. *cash in court*, che secondo molti ad oggi ammonta a svariati miliardi di euro²²: se la finalità della procedura esecutiva è quella di liquidare coattivamente un cespite per distribuirne il ricavato tra i creditori, è legittimo che questi ultimi percepiscano quanto loro dovuto il prima possibile.

In tale prospettiva acceleratoria, il combinato disposto degli artt. 591-*bis*, n. 12, 596, comma 1 e 598 c.p.c.²³, consente di delegare anche la fase di approvazione del piano di riparto; il professionista delegato procederà a elaborare il progetto di distribuzione e a trasmetterlo via p.e.c. alle parti costituite e, ove il debitore non si sia costituito, l'invio potrà farsi con raccomandata con ricevuta di ritorno²⁴ ovvero con comunicazione in cancelleria ai sensi dell'art. 492, II co., c.p.c.

In ogni caso nella medesima comunicazione dovrà essere indicata la data della eventuale “*udienza*” che il delegato dovrà tenere presso il proprio studio per la discussione del progetto di riparto; tra la ricezione della comunicazione e la data della eventuale udienza di discussione dovrà intercorrere un lasso temporale non minore di 10 giorni al fine di consentire la

²² S. Saija in in *Legislazione d'emergenza e processi esecutivi e fallimentari* (<https://www.inexecutivis.it/approfondimenti/2020/marzo/legislazione-demergenza-e-processi-esecutivi-e-fallimentari/>).

²³ In tal senso le Linee guida del CSM in materia di Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari, assunte delibera 11.10.2017 (<https://www.csm.it/documents/21768/87316/linee+guida+in+materia+di+buone+prassi+nel+settore+delle+esecuzioni+immobiliari/fc6b908e-6802-f97e-f488-a68ec7e4a51b>).

²⁴ Sul sito del principale operatore postale italiano, è prevista la possibilità di inviare raccomandate on line https://www.ufficiopostale.com/raccomandata_online.php?gclid=Cj0KCCQjw1Iv0BRDaARIsAGTWD1uy59vldwhax1OHhI3yAk9mfrVd-IW9uL3RyyzokT2FrqEku9kEqbsaAgCKEALw_wcB.

completa disamina del progetto medesimo. Infine, è opportuno che il delegato avverta espressamente le parti che, ai sensi dell'art. 597 c.p.c., la mancata comparizione all'udienza importa approvazione del progetto, il quale, conseguentemente, diverrà esecutivo. Una volta che tale *iter* si sia svolto, il professionista relazionerà al giudice dell'esecuzione che, in caso di mancanza di contestazione ovvero per il caso in cui le stesse siano state dipanate dal delegato, dichiarerà l'esecutorietà del progetto di distribuzione con provvedimento opponibile *ex art.* 617 c.p.c. e, decorso il termine previsto da quest'ultima norma, si darà corso ai conseguenti pagamenti.

La su esposta procedimentalizzazione della fase distributiva ben si attaglia, con minimi correttivi, alla attuale situazione caratterizzata dal dover ridurre al minimo i contatti sociali fisici: invero tutti i suddetti *steps* possono compiersi telematicamente da remoto, essendo necessario possedere soltanto un computer e una connessione *internet*.

Ed allora non resta che verificare se la disposta sospensione straordinaria impatti anche su tale attività. In relazione al primo periodo di sospensione obbligatoria (9.3 – 15.4.2020) la risposta è sicuramente positiva, essendo inibito il compimento di qualsiasi *atto dei procedimenti civili*.

Si registra, tuttavia, l'opinione contraria da parte di un esperto commentatore²⁵, il quale, partendo dalla premessa dell'urgenza di *procedere alla distribuzione delle somme ricavate dalla liquidazione*, ritiene applicabile la clausola di esonero prevista dall'art. 83, III co., lett. a), del D.L. n. 18 del 2020, secondo cui non rientrano nel regime di sospensione obbligatoria «*in genere, tutti i procedimenti la cui ritardata trattazione può produrre grave pregiudizio alle parti*», sebbene in tal caso la dichiarazione di urgenza debba essere fatta dal capo dell'ufficio giudiziario o dal suo delegato.

Ad ogni buon conto e dato lo stretto lasso temporale intercorrente sino al 15.4.2020, è affatto condivisibile che l'esecuzione della fase distributiva rivesta carattere di urgenza di cui tener conto per il periodo successivo di sospensione disposta dal capo dell'Ufficio, al fine di consentire ai professionisti delegati la distribuzione di quell'ossigeno economico ormai vitale, nella disponibilità delle procedure, pur nel rispetto del divieto di **contatti ravvicinati tra le persone**.

²⁵ S. Saija in *Legislazione d'emergenza e processi esecutivi e fallimentari*.

Sarà sufficiente *bypassare* lo svolgimento di una *udienza* fisica di discussione del progetto di distribuzione, consentendo alle parti l'invio di eventuali osservazioni all'indirizzo di p.e.c. del professionista delegato (ovvero mediante deposito nel fascicolo telematico, nel caso in cui l'attività non sia stata delegata) e soltanto nel caso in cui le contestazioni non siano state *bonariamente* definite dal professionista ai sensi dell'art. 598 c.p.c., quest'ultimo dovrà rimettere le contestazioni al giudice dell'esecuzione, il quale potrà fissare una udienza da tenersi secondo modalità telematiche²⁶.

Una volta approvato e reso esecutivo il progetto di distribuzione, il mandato di pagamento predisposto e firmato digitalmente dal delegato, sottoscritto per lo svincolo delle somme dal giudice dell'esecuzione potrebbe essere trasmesso telematicamente dalla Cancelleria o, se previsto nell'ordinanza di delega, direttamente dal professionista all'indirizzo p.e.c. della banca presso la quale è acceso il conto della procedura, dematerializzando il mandato di pagamento e rendendolo del tutto informatico²⁷; la Banca, la cui attività non è sospesa ai sensi del DPCM 22 marzo 2020, procederà ad evadere i mandati esclusivamente mediante bonifico bancario alla stregua delle coordinate indicate dai beneficiari.

La definizione dei dettagli operativi potrà essere adattata alla stregua delle esigenze di ciascun Ufficio e potrà vedere coinvolte le numerose associazioni specialistiche impegnate a supportare il buon funzionamento pratico della macchina esecutiva.

7. Conclusioni.

È fatto notorio che l'attuale situazione di emergenza sanitaria ha legittimamente implicato una legislazione "*di guerra*", il cui

²⁶ In tal senso si segnala la circolare del Tribunale di Crotone del 25.3.2020 (<https://bit.ly/2xAXJWH>).

²⁷ In tal senso si segnala la circolare del Tribunale di Crotone del 25.3.2020 (http://www.tribunale.crotone.it/doc/26.03.2020_Circolare_esecuzioni_e_fallimenti_periodo_09_marzo_30_giugno_2020_4.pdf). Inoltre, in alcuni Tribunali è affidata integralmente al delegato la gestione del conto corrente intestato alla procedura e, una volta approvato e reso esecutivo il progetto di distribuzione, i mandati di pagamento vengono predisposti e portati in pagamento dal solo Delegato, senza alcun intervento del GE o del Cancelliere. Altri Uffici hanno sottoscritto convenzioni *ad hoc* con Istituti di credito al fine di consentire l'apertura di conti correnti home banking intestati alle procedure.

fine è quello di fermare la diffusione epidemiologica da Covid 19, soprattutto ad alcune latitudini del nostro Paese; alle prospettive di miglioramento dello scenario sanitario rinveniente dalla medesima legislazione emergenziale fa da contraltare l'incalzare della crisi economica, determinata dal fermo di molte attività compresa quella giurisdizionale, con le previste eccezioni.

Ed allora la fase di stasi, di ibernazione delle attività, autorevolmente prospettata²⁸, non dovrà impedire di ripensare, proattivamente, il nostro *modus operandi* in modo da adattarlo ai nuovi scenari della futura normalità.

In questo senso, un grande aiuto ci è fornito dai mezzi tecnologici a nostra disposizione, primo fra tutti la rete e la comunicazione telematica in generale, strumenti che consentono e consentiranno sempre più una rapida ripresa a pieno regime della macchina giudiziaria; nulla esclude che l'attuale situazione rappresenti l'occasione di migliorare quello che facevamo prima, permettendoci di conoscere e utilizzare nuovi strumenti che la frenesia di ieri ci nascondeva.

²⁸ F. De Stefano in *La giustizia in animazione sospesa: la legislazione di emergenza nel processo civile (note a lettura immediata all'art. 83 del d.l. n. 18 del 2020)*. Inoltre, da più parti si sollecita il rinvio dell'entrata in vigore del codice della crisi (da ultimo L. Panzani e G. Corno *I prevedibili effetti del coronavirus sulla disciplina delle procedure concorsuali* in https://blog.ilcaso.it/news_870).