



Commissione Nazionale di studio
Esecuzioni Mobiliari e Immobiliari

GUIDA ALLE ESECUZIONI AI TEMPI DEL COVID19

Aprile 2020

Delegato Giunta: Oreste Pepe Milizia
Co-delegato Giunta: Andrea Cervellini
Presidente: Erika Capobianco
Segretario: Salvatore De Franciscis



Premessa

Per le figure di custode giudiziario e delegato alla vendita non vi sono specifiche previsioni legislative emanate per contenere l'emergenza sanitaria Covid19; per questo motivo è nata la necessità di redigere questa guida per orientarsi tra principi generali e casi particolari, ricordando agli ausiliari che l'ordinanza di nomina a custode, così come quella di delega, rappresenta *lex specialis*.

In assenza di previsioni normative specifiche, i custodi e i delegati dovranno muoversi tenendo presente che le restrizioni ai loro compiti sono subordinate ad uno specifico provvedimento del G.E., pertanto **si raccomanda la consultazione del sito web del Tribunale di riferimento per acquisire i decreti pubblicati.**

Efficacia della sospensione nel processo esecutivo.

Occorre premettere che il riferimento normativo da cui partire è l'art 83 D.L. 18/2020 (novellato dal nuovo D.L. in corso di pubblicazione che proroga il termine del 15/4/2020 al giorno 11/5/2020) secondo cui “è sospeso il 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 proposizione degli atti introduttivi del giudizio e dei procedimenti esecutivi”, dove il termine sospensione è da leggersi nel senso che non decorrono i termini ma che è, invece, possibile procedere ad operare in coerenza con le norme di salvaguardia della salute. Quest'affermazione è figlia di un'interpretazione non comune a tutti i Tribunali italiani, sono infatti emersi due orientamenti: il primo, secondo cui la *sospensione deve essere intesa non come facoltà ma come obbligo sia per parti, difensori, professionisti di ogni tipologia (ed in primis avvocati) sia da parte dei Magistrati* (Trib. Torino) ed il secondo, per il quale è necessario preservare la funzionalità delle procedure esecutive e considerano la sospensione applicabile solo 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.¹.

Le attività di custodia consentite.

In contenuto del DPCM del 22/3/2020, in relazione alle attività produttive interrotte, non si riferisce alle attività professionali che un custode (es. dottore commercialista) può continuare a portare avanti in coerenza con le norme generali di emergenza tutt'ora vigenti. Quindi al custode sarà consentito svolgere attività di tipo documentale, con modalità telematica o da remoto, che non implichi contatti sociali.

Nel periodo interessato dalla sospensione, per il custode sarà possibile:

- accettare l'incarico per nuove nomine,
- studiare il fascicolo e verificare la completezza della documentazione depositata,
- verificare l'accredito delle indennità o dei canoni. In riferimento a questo aspetto è da segnalare che alcuni Tribunali (Salerno e Catanzaro) hanno autorizzato i custodi a differire i pagamenti relativi le mensilità maturate da marzo a giugno 2020 laddove «*gli occupanti gli immobili versino in comprovato stato di difficoltà economica, ricollegabile all'emergenza sanitaria COVID*». **Sarebbe il caso che gli occupanti in**

¹ (In executivis - *Legislazione d'emergenza e processi esecutivi e fallimentari* di C. D'Arrigo, G. Costantino, G. Fanticini e S. Saija).



difficoltà sottoponessero al custode una richiesta in modo che quest'ultimo, una volta valutata, possa inoltrarla al G.E.,

- inviare comunicazioni ai debitori (a mezzo raccomandata online),
- presentare istanze al G.E.,
- accedere al bene pignorato se vi sono situazioni di pericolo o urgenza,
- relazionare al G.E. periodicamente, considerando sospesi i termini per il deposito del rendiconto della gestione periodico (dunque non vi sarà la sostituzione del custode se i termini non sono rispettati poiché sospesi),
- eseguire gli ordini di liberazione nei casi in cui ci sia serio pericolo di danneggiamento dell'immobile.

Nel periodo interessato dalla sospensione (prima definito dal 9/3/2020 al 15/4/2020 e ora prorogato all'11/5/2020, come da D.L. in corso di pubblicazione), il custode non potrà:

- effettuare il primo accesso,
- fissare visite presso i beni pignorati,
- dare corso agli ordini di liberazione non urgenti per immobili anche non abitativi (in questo caso la sospensione è prevista fino al 30/6/20²).

Non è chiaro se è consentita la consegna delle chiavi di accesso agli aggiudicatari per gli immobili per i quali sono stati firmati e depositati decreti di trasferimento; si ritiene che se le stesse sono condotte nel rispetto delle norme igieniche dovrebbe essere possibile.

Le attività di delega consentite.

1. L'udienza ex 569 c.p.c.

Nel rispetto delle disposizioni di legge sono differite tutte le udienze ex 569 c.p.c. per delegare alla vendita da celebrarsi tra il 9/3/2020 e il 15/4/20 (prorogato all'11/5/2020, come da D.L. in corso di pubblicazione).

2. Le vendite in corso e da fissare.

Per le vendite già fissate, ancorché telematiche, molti tribunali hanno previsto il differimento, la revoca o la sospensione delle stesse fino al 15/4/20 o al 30/6/20, anche se le pubblicità sono state completate poiché non vi è la possibilità di consentirne il normale svolgimento. Solo in rarissimi casi, e solo per le aste telematiche, è stato previsto lo svolgimento dell'asta purché fosse scaduto il termine per l'effettuazione delle visite prima dell'entrata in vigore del DCPM del 9/3/2020 ed unicamente nel caso in cui le visite siano state effettuate; rinviando invece a date successive quelle che, a parità di condizioni, vedono lo svolgimento presso il

² art. 103, co. 6, D.L. 18/2020.



professionista delegato o in forma mista (Trib. Firenze, Decreto 37/2020).

Qualsiasi sia l'indicazione del tribunale (differimento, revoca o sospensione), il delegato dovrà darne notizia sul PVP e a mezzo portale internet scelto per la pubblicità in modo da rendere pubblica la notizia a tutti gli interessati. Tramite il Portale delle Vendite Pubbliche il delegato potrà scegliere uno dei seguenti eventi:

- «*sospensione*» (con annotazione della motivazione indicata dal G.E.): l'inserzione resta visibile per ulteriori 60 giorni dalla data dell'inserimento dell'evento. Per le aste telematiche non sarà più possibile presentare offerte;
- «*eliminazione inserzione*» (con annotazione della motivazione indicata dal G.E.): eliminazione immediata dell'inserzione;
- «*rinvio senza possibilità di presentazione delle offerte*» (con annotazione della motivazione indicata dal G.E.), che permette di comunicare il rinvio della data dell'esperimento ma non consente il differimento dei termini di presentazione delle offerte;
- «*avviso di rettifica*» (con annotazione della relativa motivazione indicata dal G.E.): permette di inserire una nota alla scheda ma non consente la modifica del termine di presentazione delle offerte.

Nel periodo interessato dalla sospensione, il delegato non potrà:

- accettare nuove offerte,
- tenere le vendite fissate nel periodo di sospensione,
- procedere a pubblicazioni di nuovi esperimenti di vendita. Tale previsione si basa sulla condizione di non operatività della causa di revoca dell'incarico per inosservanza dei termini stabiliti per le operazioni (art. 591-*bis*, comma 11, c.p.c.). Vi è da dire che alcuni tribunali non hanno impedito ai professionisti di fissare nuove vendite per date di molto distanti temporalmente dall'emergenza ma in questi casi i delegati possono incorrere in non pochi problemi operativi (es. impossibilità di consentire le visite) che arrecano pregiudizio ai creditori. Occorrerà, in questo caso, fissare la data ed eventualmente chiederne un rinvio qualora non sia stato possibile svolgere ordinariamente tutte le operazioni di visita.

Nel periodo interessato dalla sospensione, il delegato potrà:

- relazionare al G.E.,
- predisporre i decreti di trasferimento e depositarli in bozza,
- predisporre i progetti di distribuzione e depositarli,
- depositare le istanze di liquidazione del compenso,
- ricevere il versamento saldo prezzo. Il termine per il versamento del saldo prezzo è sospeso, tuttavia, è consentito all'aggiudicatario di versare il saldo con bonifico bancario sul conto corrente della procedura.



Fattispecie particolari.

a) **Emissione decreto di trasferimento:** la prevalente interpretazione è di ritenere consentita la firma e il deposito del decreto di trasferimento. Tuttavia si consiglia di prestare attenzione ai termini per la trascrizione presso la Conservatoria (che spesso avviene dovendo recarsi di persona presso gli uffici) e ai termini per il pagamento delle imposte di registro. Potrebbero, infatti, sorgere problemi operativi anche semplicemente legati alle attività degli uffici pubblici (es. ritardi nella tassazione degli atti a cura dell'agenzia entrate). A tal proposito si segnala la **circolare agenzia entrate n. 8/E del 3/4/2020** che specifica che se il termine per la registrazione degli atti giudiziari (i.e. decreto trasferimento) cade nel periodo 8/3/2020 – 31/5/2020 il versamento può essere effettuato entro il 31/5/2020 senza aggravio di sanzioni e interessi.

b) **Progetti di distribuzione:** una parte dei tribunali italiani ritiene che la sospensione coinvolga anche l'attività di approvazione dei progetti di distribuzione, poiché il D.L. 18/2020 inibisce il compimento di qualsiasi *atto dei procedimenti civili*. Tuttavia, vi sono opinioni contrarie per cui l'attività di distribuzione delle somme è urgente e quindi potrebbe vedersi applicabile la clausola di esonero prevista dall'art. 83, co. 3, 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*». Richiamando prassi concrete, il Tribunale di Brindisi, richiamando il combinato disposto degli artt. 591-bis, n. 12, 596, comma 1 e 598 c.p.c. (da Linee guida del CSM in materia di Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari, assunte delibera 11.10.2017), ha delegato la fase di approvazione del piano di riparto al professionista delegato che sarà onerato di elaborare il progetto di distribuzione e a trasmetterlo via PEC alle parti costituite e, ove il debitore non si sia costituito, a quest'ultimo con raccomandata online con ricevuta di ritorno ovvero con comunicazione in cancelleria ai sensi dell'art. 492, co. 2, c.p.c., assegnando un termine alle parti di 10 giorni per eventuali osservazioni; in mancanza di osservazioni il progetto sarà approvato con provvedimento opponibile *ex art. 617 c.p.c.* e, decorso il termine previsto da quest'ultima norma, si darà corso ai conseguenti pagamenti. Diversamente, qualora sorgano contestazioni, il professionista delegato rimetterà agli atti al G.E. che fisserà udienza da tenersi secondo modalità telematiche (Trib. Crotone).

c) **Trattazione delle udienze (di delega e altre):** l'art. 83 co. 7 lett. f) D.L. 18/2020 attribuisce ai capi degli uffici e al Presidente del Tribunale la definizione di modalità organizzative che potrebbero consentire che le udienze fissate tra il 16/4/20 (posticipato all'11/5/2020, come da D.L. in corso di pubblicazione) e il 30/6/20 si tengano mediante collegamenti da remoto. La norma si riferisce alle «*udienze civili che non richiedono la presenza di soggetti diversi dai difensori e dalle parti*» e che devono garantire il contraddittorio tra le parti, perciò è opportuno che anche il debitore possa partecipare all'udienza telematica mediante un applicativo gratuito.

d) **Celebrazione della sola gara:** anche se qualcuno ritiene che la deliberazione sulle offerte e la gara fra non danno luogo a una udienza da sospendere, si suggerisce di fare sempre riferimento all'orientamento del Tribunale di riferimento.

e) **Per le offerte già presentate:** devono intendersi «congelate». Alcuni tribunali ne prevedono la restituzione, altri prevedono che i professionisti debbano trattenerle per poi aprire alla nuova data indicata. Si



ricorda che l'offerta cessa la sua efficacia al centoventesimo giorno (art. 571, comma 3, n. 3, c.p.c.) dalla presentazione.

Conclusioni

L'emergenza sanitaria nazionale ha coinvolto il mondo delle esecuzioni creando pregiudizio ai creditori, che vedono bloccate le operazioni di liquidazione o che non possono vedersi attribuire le somme depositate sui conti correnti, ai professionisti, che vivono la paralisi della loro attività e anch'essi non possono vedersi corrispondere i compensi, nonché ai debitori che non possono vedere tutelati i loro diritti, causa udienze che non possono essere celebrate (si pensi a un esecutato che si vede sottratti i frutti del bene dal custode giudiziario ex art. 2912 c.c.).

Il presente lavoro aiuta tutti gli ausiliari a capire come muoversi e, racchiudendo alcuni spunti adottati in diversi tribunali italiani, fornisce agli stessi professionisti uno strumento per colloquiare con i propri G.E. rappresentando quali sono le prassi adottate, il tutto al fine di ridurre gli effetti negativi di questa emergenza sanitaria che dovrebbe avere come risultato il potenziamento delle aste telematiche, che (eccezion fatta per le richieste di visite che possono essere condotte con le precauzioni sanitarie) evitano il contatto tra i partecipanti, così come l'introduzione dei mandati telematici di pagamento (non adottati in molti tribunali italiani) per facilitare la distribuzione delle somme accantonate in nome della procedura e che potrebbero rappresentare in questo momento una importante fonte di sostentamento per i creditori e gli ausiliari stessi.

Si raccomanda di consultare il sito web del Tribunale di riferimento visto il veloce avvicinarsi di novità normative.

Per le domande specifiche scrivere una mail alla nostra Commissione di studio all'indirizzo esecuzioni@ungdc.it.

Riferimenti normativi (in aggiunta al c.p.c.)

art. 61 co. 1 D.L. 18/2020.

art. 83 D.L. 18/2020.

art. 103, co. 6, D.L. 18/2020.

circolare agenzia entrate n. 8/E del 3/4/2020.

DPCM del 22 marzo 2020 (all.1).

art. 38 (provvisorio come numerazione) nuovo D.L. in corso di pubblicazione.

Dottrina e prassi

Linee guida del CSM in materia di Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari del 11.10.2017.

www.inexecutivis.it - *Legislazione d'emergenza e processi esecutivi e fallimentari* di C. D'Arrigo, G. Costantino, G.Fanticini e S. Saija.