

**CIRCOLARE per periodo 16.04.2020-11.05.2020 e per c.d. "fase B" dal 12 maggio 2020 al 30 giugno 2020 a seguito emergenza da coronavirus.**

All'Ordine Avvocati,  
All'Ordine Dottori Commercialisti,  
Al Consiglio Notarile

Ai professionisti delegati alle operazioni di vendita,  
ai custodi giudiziari,  
agli esperti stimatori collaboranti con l'Ufficio

**Il Presidente del Tribunale f.f.,**

Visto il proprio provvedimento prot. n. 1164 del 25.03.2020;  
sentiti il Presidente della Prima Sezione Civile ed i Giudici dell'esecuzione;  
emette le seguenti disposizioni per fornire le

**LINEE GUIDA SULLA GESTIONE  
DELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI**

visto il d.l. 8 aprile 2020, n. 23, che all'art. 36 ha prorogato il termine del 15 aprile 2020, previsto dall'art. 83, commi 1 e 2, del d.l. 17 marzo 2020, n. 18, all'11 maggio 2020 e, conseguentemente, fissato l'inizio del termine del periodo previsto dal comma 6 del predetto articolo al 12 maggio 2020;

rilevato in particolare che:

- il d.l. 18/2020 convertito il Legge n. 27/2020 prevede che per il periodo che va dal 12.05.2020 al 31.07.2020 (salvo ulteriori proroghe del periodo "cuscinetto") l'attività giudiziaria del singolo Tribunale sarà disciplinata con provvedimento del Dirigente dell'Ufficio, il quale vi provvede "sentiti l'autorità sanitaria regionale, per il tramite del Presidente della Giunta della Regione, e il Consiglio dell'ordine degli avvocati"; il provvedimento in questione dovrà contenere "le misure organizzative, anche relative alla trattazione degli affari giudiziari, necessarie per consentire il rispetto delle indicazioni igienico-sanitarie fornite dal Ministero della salute, anche d'intesa con le Regioni, dal Dipartimento della funzione pubblica della Presidenza del Consiglio dei ministri, dal Ministero della giustizia e delle prescrizioni adottate in materia con decreti del Presidente

del Consiglio dei ministri, al fine di evitare assembramenti all'interno dell'ufficio giudiziario e contatti ravvicinati tra le persone”;

- la delibera 186/VV/2020 relativamente al periodo temporale di cui sopra – tenuto conto della *ratio* della disciplina emergenziale in questione, che è quella di “evitare ogni possibile forma di contatto onde limitare la possibilità di contagio”, nonché della limitata operatività dei servizi di Cancelleria – prevede che il Dirigente inviti i magistrati “a promuovere lo svolgimento delle udienze civili che non possono essere differite e che non richiedono la presenza di soggetti diversi dai difensori delle parti e che si concludono con provvedimenti da adottarsi fuori udienza con le modalità di cui al comma 7, lett. h) dell’art. 83, cit.”;
- la delibera sopra citata – nel dettare direttive comuni ai settori civile e penale – rimarca che debba, da parte del Dirigente, “valutarsi, in via prioritaria, il contrasto all’emergenza epidemiologica e, quindi, stante la necessità di evitare assembramenti all’interno dell’Ufficio giudiziario e contatti ravvicinati delle persone, **individuando tempestivamente le cause e i procedimenti che necessitassero di prioritaria trattazione al di là delle attività indifferibili già indicate dal comma 3 dell’art. 83**”;

considerato che la trattazione da remoto o quella c.d. scritta sono subordinate alla comune condizione che *non sia richiesta la presenza di soggetti diversi dai difensori delle parti* [cfr. art. 83, cit., comma 7, lett. f) e h)];

rilevato che il compendio regolamentare sopra brevemente ricordato, che si attaglia *prima facie* al processo civile di cognizione, richiede, con riferimento al processo esecutivo una ulteriore attività interpretativa, volta a definire:

- a) quali siano *in tale materia* i procedimenti indifferibili;
- b) quali siano *in tale materia* i procedimenti ove non è richiesta la presenza di soggetti diversi dai difensori delle parti;

rilevato che, per tale attività interpretativa, con riferimento alla materia dell’espropriazione immobiliare, vanno tenute in considerazione delle ulteriori variabili (oltre alle disposizioni codicistiche), quali:

- la circostanza che **l’udienza di autorizzazione alla vendita ex art. 569 c.p.c.** è necessariamente preceduta dall’attività degli ausiliari del G.E. (in specie per ciò che attiene agli accessi all’immobile pignorato), attività che sono state sospese con apposita circolare; si evidenzia inoltre che l’art. 173-*bis* disp.att. c.p.c. prevede dei termini processuali che risultano sospesi fino all’11.5.2020, il che rende di fatto impossibile che, per i procedimenti

la cui trattazione sia calendarizzata nel c.d. “secondo periodo”, vi sia già in atti la relazione di stima;

- la circostanza che le **vendite** strettamente intese comportano: a) la presenza di un numero potenzialmente anche elevato di soggetti negli angusti locali del Tribunale deputati alla relativa celebrazione; b) attività ulteriore di accesso al bene onde garantire il c.d. diritto di visita ai potenziali offerenti;
- la circostanza che, ove vi sia stata **conversione del pignoramento**, il versamento delle singole rate prevede l'accesso ai locali del Tribunale per il ritiro del libretto postale, l'accesso ai locali delle Poste per il pagamento, il nuovo accesso ai locali del Tribunale per il deposito del libretto vidimato;

evidenziano quanto segue:

A) le **udienze ex art. 569 c.p.c.** non potranno essere celebrate nel periodo che va dal 16.4.2020 al 31.07.2020 per le seguenti ragioni:

- i) l'udienza in questione è necessariamente preceduta dall'attività degli ausiliari del G.E. (in specie per ciò che attiene agli accessi all'immobile pignorato), attività che sono state sospese con apposita circolare;
- ii) all'udienza in questione per il *debitore non costituito* – benché non sia *necessaria la sua partecipazione* – maturano una serie di preclusioni processuali (proposizione di istanze di conversione; proposizione di opposizione all'esecuzione, nei casi in cui sia applicabile *ratione temporis* la novellata versione dell'art. 615, comma 2, c.p.c.; proposizione di opposizione agli atti esecutivi relativamente alla fase preliminare), il che rende problematico l'utilizzo delle modalità di trattazione da remoto e cartolare;
- iii) l'udienza in questione culmina di norma con l'adozione dell'ordinanza di vendita e delega delle relative operazioni, provvedimento che apre la fase liquidatoria in senso stretto, fase che presuppone attività (quale l'accesso ai locali del Tribunale per la celebrazione delle udienze o l'accesso al bene pignorato) incompatibili con l'esigenza prioritaria di evitare assembramenti dannosi per la salute;
- iv) da ultimo e per quei procedimenti ove sia già stata depositata la relazione di stima si evidenziano le seguenti, ulteriori, problematiche: 1) il debitore non costituito ha il diritto di svolgere osservazioni rispetto alla stima (e per le ragioni sopra dette questo diritto potrebbe non essere garantito attraverso una trattazione da remoto o cartolare); 2) la stima, attesa la

probabile fase recessiva economica connessa all'emergenza in atto, potrebbe rivelarsi inattuale e, quindi, essere aggiornata;

Tali udienze ex art. 569 c.p.c. dovranno pertanto essere differite a data successiva al 31.07.2020;

B) le **istanze di conversione** potranno essere valutate con apposito atto del G.E con la precisazione che la valutazione della ammissibilità della istanza resterà ferma alla data del provvedimento del G.E. nonostante il lasso temporale intercorrente tra valutazione di ammissibilità e data di udienza (tendenzialmente coincidente con quella fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.);

per le conversioni del pignoramento in corso, le udienze di "controllo" semestrali andranno differite a data successiva al 31.07.2020 e, all'esito, il G.E. si riserverà di valutare l'eventuale decadenza del debitore, avuto anche riguardo alla particolare congiuntura economica ed alle difficoltà che ne potrebbero conseguire (di cui la normativa emergenziale in esame tiene conto ad esempio in materia contrattuale, con previsione di cui sembra possibile l'applicazione in via analogica);

C) le **vendite** già fissate sono revocate e saranno nuovamente calendarizzate a partire da ottobre 2020, in considerazione: 1) dell'esigenza di preservare l'integrità dei termini di legge per l'espletamento dell'obbligatoria pubblicità (sessanta giorni prima dell'udienza fissata per la vendita); 2) dell'esigenza di evitare l'accesso ai locali del Tribunale di un numero potenzialmente ampio di persone almeno fino al 31.07.2020; 3) da ultimo, ma non per importanza, dell'effetto distorsivo della concorrenza legato alla gravità della situazione economica in atto, ove potrebbero essere favoriti gli speculatori professionali.

Si evidenzia, inoltre, che il numero di procedimenti trattabile in concreto attraverso la suddetta modalità dipende, in larga misura, dalla capacità della Cancelleria di accettare i depositi delle parti e sottoporli tempestivamente al G.E.; tenuto conto della limitata presenza del personale di Cancelleria in Tribunale e dell'impossibilità (allo stato) di effettuare le predette lavorazioni da remoto, si suggerisce la individuazione di un tetto complessivo di procedimenti per udienza non superiore a 5.

Sulla base delle suddette indicazioni i G.E. provvederanno a riorganizzare il proprio ruolo relativo alla materia in questione, dando priorità ai procedimenti più remoti.

D) Vanno, infine, considerate *indifferibili* le udienze di approvazione dei progetti di distribuzione anche tenuto conto dell'esigenza di svincolare somme (a volte ingenti) di denaro e favorirne la reimmissione nel circuito economico.

I G.E. rilevano che non sussistono profili ostativi all'approvazione "fuori udienza" (peraltro già richiesta da diversi avvocati) del progetto di distribuzione già comunicato ai creditori, nel caso in cui non siano state proposte osservazioni da parte dei creditori;

E) possono, infine, essere esitate da remoto le istanze delle parti e degli ausiliari, così come già avvenuto nel c.d. periodo fino all'11.5.2020.

I G.E. provvederanno a riorganizzare il proprio ruolo dando priorità ai procedimenti più remoti.

Eventuali affari urgenti, con specifica e comprovata indicazione delle ragioni dell'urgenza da parte dell'istante, verranno trattate dai G.E. con le modalità di cui all'art. 83, comma 7, lett. H), ossia la trattazione scritta con udienza "figurata" o "cartolare", senza necessità della presenza delle parti in udienza.

Tutte le altre udienze saranno differite a data successiva al 31.07.2020.

Il Presidente f.f.

Dot. Giuseppe Valea  
