

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Brescia
Gruppo di Lavoro “Professionisti delegati nelle esecuzioni immobiliari”

L' emergenza sanitaria da Covid-19 ha comportato, oltre alle note misure messe a punto dal Governo a livello sanitario, o un susseguirsi di interventi e misure economico/legislative volte a temperare gli effetti negativi della pandemia sull'assetto socio-economico del Paese.

Tali interventi hanno riguardato anche la materia della Giustizia, tra cui l'ambito delle **esecuzioni immobiliari individuali**.

Con specifico riferimento al sistema del **processo esecutivo individuale**, la Commissione “*Professionisti delegati nelle esecuzioni immobiliari*” ha ritenuto opportuno predisporre una **sintesi di tutti i provvedimenti e circolari disposti dal Tribunale** di Brescia nel periodo di piena emergenza e nel successivo periodo di riapertura delle varie attività.

Considerate, altresì, tutte le novità intraprese dal nostro Tribunale tra la fine del 2019 e l'inizio del 2020 circa la *pubblicità* e le *nuove modalità di svolgimento degli esperimenti di vendita*, il presente elaborato ripercorre il susseguirsi delle indicazioni operative fornite ed i provvedimenti emanati dal nostro Tribunale da dicembre 2019.

Nella parte finale del presente elaborato, si è ritenuto opportuno esaminare il tema della **sospensione ex art. 54-ter del d.l. n.18/2020, convertito nella Legge 27 del 24.04.2020**.

Circolari e Provvedimenti

- 1) In previsione dell'avvio delle vendite telematiche a partire dall' 08.01.2020, il Tribunale con la **Circolare del 16.12.2019** (Allegato 1):
 - a) Forniva indicazioni operative circa i gli adempimenti pubblicitari dell'esperimento di vendita come di seguito riportato:
 - “[...]la pubblicità ex art. 490, c. II, c.p.c. sia curata su entrambi i **siti internet autorizzati www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it**;
 - la pubblicità – **facoltativa** - ex art. 490, c. III, c.p.c. sul quotidiano **IL GIORNALE DI BRESCIA** nonché sul giornale **BRESCIAOGGI** sia curata solo ed esclusivamente ove espressamente e tempestivamente richiesto dal creditore che dà impulso alla procedura;
 - le spese di pubblicità su entrambi i siti su indicati siano versate a seguito di ricevimento da parte del creditore che dà impulso alla procedura delle relative fatture e secondo le modalità ivi descritte[...]”.
 - b) Provvedeva ad assegnare a **ciascun Professionista** delegato alla Vendita presente negli elenchi statuiti il **relativo Gestore della piattaforma telematica** (Allegato 2) .

Le indicazioni di cui sopra risultano di particolare importanza per una coordinata ripresa delle attività dei Professionisti Delegati, dopo lo stop imposto dall'emergenza sanitaria, soprattutto con riferimento alle deleghe di vendita assegnate ante 08.01.2020, per le quali era prevista la modalità di vendita tradizionale-analogica.

2) La Circolare del 16.03.2020 (Allegato 3) prevedeva che

SINO al 31.05.2020

"[...] - sono sospese sino al predetto termine le visite agli immobili;

- *Viene sospesa la **celebrazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.**;*
- *Viene sospesa la procedura di **liberazione dell'immobile**, sia in corso, sia con aggiudicazione già avvenuta;*
- *L'attività di **custodia va svolta in loco solo** laddove si ravvisi una situazione di **urgenza**; la valutazione dell'urgenza, adeguatamente motivata, potrà essere rimessa dal Custode, ove necessario, al G.E. ;*
- *Sono **sospese le operazioni di vendita con modalità NON TELEMATICA**; in particolare*
 - a) *Le vendite forzate dovranno essere **fissate in epoca successiva al 31 maggio 2020** con relativa pubblicità, salvo il caso di assoluta urgenza da segnalare al G.E. a cura della Parte, del Custode o del Professionista Delegato;*
 - b) *Se la **pubblicità è già stata effettuata**, dovrà essere **nuovamente eseguita** e la **vendita dovrà essere rifissata**;*
 - c) *Se la **pubblicità è stata solo richiesta**, dovrà essere **revocata** tale richiesta;*
 - d) *Per le vendite già fissate in cui sono **già pervenute offerte in busta chiusa**, il **termine per il deposito di altre offerte è sospeso e ricomincerà a decorrere dopo il 31 maggio 2020** ->
*in tale caso il Professionista Delegato dovranno fissare dovrà fissare nuova data della gara entro il termine di **120 giorni di validità dell'offerta già pervenuta ex art. 571 c.p.c.**, computata la sospensione, con pubblicità sui siti e sul PVP per informare i depositanti; pertanto in tale caso la cauzione non verrà restituita in attesa della celebrazione della gara;**
 - e) *È **sospeso sino alla predetta data il termine per il versamento del prezzo**;*
 - f) *È **sospeso l'emissione del decreto di trasferimento**;*
 - g) *E' **sospesa la redazione del progetto di distribuzione**. [...]"*

3) Con la Circolare del 20.04.2020 (Allegato 4), venivano individuate le attività caratterizzate dall'urgenza.

Con riferimento alle esecuzioni immobiliari, veniva considerata **urgente l'attività di distribuzione**, con predisposizione del progetto di distribuzione, relativo invio a Creditori e successivo deposito secondo le modalità telematiche.

4) Il decreto n.41/2020 emesso dal Tribunale in data 08.05.2020 (Allegato 5), con riferimento alle esecuzioni immobiliari, ha provveduto a dettagliare le modalità di riavvio degli esperimenti di vendita, definendo nello specifico quanto segue:

“[...] I Professionisti potranno liberamente fissare e celebrare le vendite con modalità telematiche.

Le vendite con modalità non telematica dovranno essere fissate in epoca successiva al 31 luglio 2020.

[...] Per quanto riguarda gli esperimenti di vendita relativi alle procedure esecutive individuali, il professionista delegato alla vendita potrà procedere secondo le seguenti alternative:

- 1) in via assolutamente preferenziale gli esperimenti di vendita dovranno essere effettuati – a prescindere dalla data di iscrizione a ruolo della procedura – secondo il modello della vendita telematica asincrona pura di cui all’art. 2, c. I, lett. h) del D.M. 26.02.2015, N. 32 così come declinato con l’ordinanza di delega “telematica” già in uso presso questo Tribunale dal gennaio 2020;*
- 2) soltanto nell’ipotesi da reputarsi del tutto marginale in cui il Professionista non sia munito delle competenze e delle tecnologie richieste per procedere secondo quanto indicato sub 1), lo stesso potrà procedere all’individuazione diretta del miglior offerente sulla base delle sole offerte depositate in vista dell’esperimento di vendita (offerta più alta); a parità di offerte prevalenza dell’offerta depositata per prima) con possibilità di rilanci nei 10 giorni successivi all’apertura delle buste, da compiersi alla sola presenza del professionista.*

In ogni caso, il professionista dovrà procedere previo rinnovo dell’avviso di vendita e degli adempimenti pubblicitari; ciò di regola comporterà uno slittamento e la ricalendarizzazione dell’esperimento di vendita.

In ogni caso non verranno celebrate aste con modalità non telematica nei locali del Tribunale. [...]”

Dall’excursus di cui sopra, emerge chiaramente la necessità di procedere con la ricalendarizzazione degli esperimenti di vendita con modalità telematica asincrona **anche nel caso di deleghe assegnate ante 08.01.2020.**

Dovendo in tale senso il Professionista impostare un nuovo avviso di vendita rispetto all’avviso previsto per l’asta tradizionale – analogica, si consiglia

- di adeguarsi alle nuove modalità di pubblicità come ricordato al punto 1) dell’excursus sopra esposto;
- per l’identificazione del Gestore della piattaforma telematica è opportuno far riferimento all’elenco stilato dal Tribunale con il quale a ciascun Professionista Delegato è stato assegnato il relativo Gestore (Allegato2);
- per l’apertura del conto corrente relativo a ciascun lotto (adempimento da effettuarsi prima di redigere il bando di vendita con modalità telematica in quanto risulta necessario indicare nel bando l’iban di riferimento per il versamento a mezzo bonifico bancario della cauzione), si ricorda che il

Tribunale ha sottoscritto una convenzione al riguardo, con i seguenti Istituti Bancari: Banca Passadore, Banca Valsabbina, BCC Agrobresciano, UBI Banca (Allegato 6).

Esecuzioni Immobiliari Individuali e la sospensione ex art. 54-ter del d.l. n.18/2020

Tra le varie misure volte ad arginare gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 sul tessuto socio-economico nazionale, nell'ambito specifico delle esecuzioni immobiliari individuali risulta opportuno tenere in considerazione l'**art. 54 ter del decreto legge n. 18 del 17.03.2020 convertito nella legge n. 27 del 24.04.2020**, a norma del quale: *"[...] è sospesa, per la durata di sei mesi a decorrere dalla di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, di cui all'articolo 555 del codice di procedura civile, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore."*

La sospensione *ex art. 54 ter* riguarda le procedure esecutive il cui compendio pignorato sia costituito dall'abitazione principale del debitore. Sotto il profilo soggettivo si tenga in considerazione che la sospensione è da attuarsi se l'esecuto (e l'eventuale proprio nucleo familiare) aveva dimora alla data del pignoramento e alla data di entrata in vigore della norma (30 aprile 2020) presso l'immobile assoggettato all'esecuzione: di conseguenza se il compendio oggetto dell'esecuzione non risulta essere dimora abituale dell'esecutato – sebbene possa risultare sì abitazione principale ma di persone diverse dal debitore – la sospensione *ex art. 54 ter* non trova applicazione.

Fermo restando le condizioni soggettive di cui sopra, la sospensione riguarda l'esecuzione avente ad oggetto l'immobile destinato a stabile e sostanziale dimora abituale dell'esecutato. Ciò comporta che, qualora il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione sia costituito anche da beni immobili diversi dall'abitazione principale del debitore e tali beni siano autonomamente alienabili o addirittura appartenenti a lotti diversi rispetto al lotto costituito dall'abitazione principale del debitore, l'*art. 54 ter* è da applicarsi al solo immobile/lotto riconosciuto come dimora abituale dell'esecutato.

Dal punto di vista temporale, la sospensione opera per 6 mesi a partire dalla data di entrata in vigore della norma stessa ovvero dal 30.04.2020 al 30 ottobre 2020.

Dal punto di vista operativo si tratta di sospensione disposta dalla legge ed in quanto tale non dipende da un provvedimento espresso del Giudice dell'Esecuzione: in tale senso, pur avendo l'esecutato la facoltà di presentare istanza di sospensione, l'Esperto estimatore, il Custode, il Professionista Delegato che accerti nello svolgimento del proprio incarico che l'esecuzione ha ad oggetto – totalmente o parzialmente – un immobile che costituisce l'abitazione principale dell'esecutato, segnalano mediante un'informativa da depositarsi telematicamente nel fascicolo dell'esecuzione la circostanza appena delineata (Allegato 7 Fac simile)

La sospensione *ex art. 54 ter* L.F., non si applica all'attività di custodia e l'attività di distribuzione del ricavato d'asta.

Il Tribunale di Brescia con la Circolare del 20.04.2020 ha, peraltro, precisato che l'attività di distribuzione sia da ritenersi attività caratterizzata da *urgenza* (Allegato 4: Circolare del 20.04.2020), anche se riferita ad esecuzione avente ad oggetto l'immobile risultante dimora abituale dell'esecutato in quanto la distribuzione è fase successiva all'espropriazione dell'immobile.

Con il decreto 41/2020 del 08.05.2020 il Tribunale ha precisato, inoltre, che ***“[...] l'attività svolta dal Custode potrà proseguire regolarmente, adoperando tutte le cautele del caso e, quindi con l'utilizzo dei dispositivi di protezione [...]”***. Con riferimento alla sospensione ex art. 54 ter, si ritiene che gli adempimenti del Custode da considerarsi sospesi siano gli accessi per le visite all'immobile e la liberazione dell'immobile ordinata dal Giudice dell'Esecuzione.

