



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
TERZA SEZIONE CIVILE
Collegio B (Area esecuzioni)

Indicazioni operative per gli ausiliari delle procedure esecutive,
aventi ad oggetto immobili non costituenti l'abitazione principale del debitore, conseguenti all'applicazione al territorio della Campania
dell'art. 3 DPCM 3 novembre 2020 (cd. zona rossa).

Il Presidente,

d'intesa con i giudici dell'Area esecuzioni,

rilevato che il Ministro della Salute, con l'ordinanza del 13 novembre 2020, *«Ulteriori misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19»*, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 284 del 14 novembre 2020, ha disposto che, *«Allo scopo di contrastare e contenere il diffondersi del virus COVID-19, ferme restando le misure previste nel decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 3 novembre 2020, le misure di cui all'art. 2 del richiamato decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 3 novembre 2020 sono applicate nei territori di cui all'allegato 1 e le misure di cui all'art. 3 del medesimo decreto sono applicate nei territori di cui all'allegato 2»*;

considerato che per effetto di questa disposizione in Campania – indicata tra le regioni dell'allegato 2 – trovano applicazione, con *«effetti dal 15 novembre 2020 e per un periodo di quindici giorni»* (così l'art. 2 dell'ordinanza del 13 novembre 2020), le *«Ulteriori misure di contenimento del contagio su alcune aree del territorio nazionale caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto»*, contemplate dall'art. 3 del DPCM del 3 novembre 2020;

rilevato, in particolare, che l'art. 3, comma 4, dispone, per quanto qui rileva, che dal giorno successivo alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'ordinanza *«è vietato ogni spostamento in entrata e in uscita dai territori di cui al comma 1, nonché all'interno dei medesimi*

territori, salvo che per gli spostamenti motivati da comprovate esigenze lavorative o situazioni di necessità ovvero per motivi di salute»;

ritenuta la necessità di delineare le possibili conseguenze di queste disposizioni sulle espropriazioni immobiliari;

ricordato che l'art. 54 *ter* d. l. n. 18 del 2020, conv. con modificazioni in l. n. 27 del 2020, prevede, nel testo modificato dall'art. 4 d. l. n. 137 del 2020, che «*Al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, in tutto il territorio nazionale è sospesa, fino al 31 dicembre 2020, 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*», dal che consegue che, evidentemente, tutte le ulteriori procedure esecutive immobiliari, non aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore, non sono sospese; considerato, dunque, che per quest'ultime procedure esecutive le attività dell'esperto nominato ex art. 569, comma 1, c.p.c., del custode nominato (in persona diversa dal debitore) ex art. 559, comma 2, c.p.c. e del professionista cui sia stata conferita la delega ex art. 591 bis c.p.c. possono e devono essere espletate;

ritenuto, tuttavia, che la rilevata perdurante procedibilità delle espropriazioni immobiliari dal cui esito non conseguirà il trasferimento di unità immobiliari adibite ad abitazione principale del debitore debba essere coniugata con le finalità perseguite dalla legislazione in tema di misure urgenti per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19, e dunque lo svolgimento delle procedure esecutive immobiliari debba essere effettuato non trascurando la necessità di contenere il contagio, in un ambito territoriale peraltro caratterizzato, secondo quanto accertato dagli organismi indicati nell'ordinanza del 13 novembre 2020 (Cabina di regia di cui al richiamato decreto del Ministro della salute 29 maggio 2020 e Comitato tecnico-scientifico di cui all'ordinanza del Capo del Dipartimento della protezione civile 3 febbraio 2020, n. 630, e successive modificazioni e integrazioni), da «*uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto*»;

considerato che nei confronti dei predetti ausiliari delle espropriazioni immobiliari – per i cui «*spostamenti*», se rigorosamente e funzionalmente connessi all'espletamento dei rispettivi incarichi, paiono configurabili le richiamate «*esigenze lavorative*» e, limitatamente

alle urgenti attività dei custodi volte alla conservazione ordinaria e straordinaria degli immobili pignorati, anche le «*situazioni di necessità*» genericamente menzionate nell'art. 3, DPCM del 3 novembre 2020 – è opportuno diramare linee di condotta idonee al raggiungimento dei predetti fini;

ritenuto, pertanto, che, per quanto concerne gli **esperti** nominati ex art. 569 c.p.c., essi debbano: a) in caso di incarichi per i quali abbiano già svolto le attività necessarie a dar conto di quanto indicato dall'art. 173 bis, comma 1, nn. 1, 2 e 3, disp. att. c.p.c., espletare le attività di cui ai numeri dal 4 al 9 esclusivamente attingendo le relative informazioni e notizie presso gli uffici pubblici interessati con modalità telematiche, e dunque astenendosi dal recarsi fisicamente presso i medesimi; b) in caso di incarichi per i quali le attività necessarie a dar conto di quanto indicato dall'art. 173 bis, comma 1, nn. 1, 2 e 3, disp. att. c.p.c. non siano state svolte in precedenza, astenersi dall'effettuarle in tutti i casi per cui sia necessario «circolare» nel territorio della Campania ed espletare – ove possibile – le attività di cui ai numeri dal 4 al 9 con le medesime modalità indicate in precedenza; c) effettuare, in caso di incarichi per i quali la relazione sia stata interamente ultimata prima o durante il periodo di vigenza del DPCM del 3 novembre 2020, tutti gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

ritenuto, per quanto concerne i **custodi** degli immobili pignorati, che debbano svolgere i loro compiti con le medesime usuali modalità, tranne che per la frequenza con cui essi potranno recarsi presso i cespiti (che dovrà essere ridottissima e dettata unicamente da ragioni di assoluta necessità ed urgenza) e per le visite dei potenziali acquirenti di cui all'art. 560, comma 5, c.p.c. (che dovranno essere negate a tutti coloro manifestino il proposito di visitare l'immobile «*in presenza*» non sussistendo le ragioni eccettuanti il ricordato divieto, mentre saranno consentite in favore di coloro che, facendone richiesta al custode, si dichiarino disposti a collegarsi *da remoto* con lui mentre si trova nell'immobile pignorato, mediante utilizzo di adeguate tecnologie, quali piattaforme di videoconferenza o altri strumenti di videocomunicazione, che consentano al custode, il quale ne attesterà il regolare e integrale funzionamento, e all'interessato di raggiungere le finalità perseguite);

ritenuto, per quanto concerne i **professionisti delegati**, che occorra distinguere tra le deleghe per le quali siano stati già compiuti gli adempimenti previsti dall'art. 570 c.p.c. (oltre a quelli precedenti) e le deleghe per le quali questi adempimenti non siano stati ancora effettuati;

ritenuto, in particolare, opportuno che, rispetto alle prime procedure, i professionisti effettuino – ove possibile – tutti gli ulteriori adempimenti occorrenti perché le vendite disposte e rese pubbliche siano espletate, e dunque ricevano le offerte d'acquisto non ancora formulate e deliberino su quelle già ricevute, e ciò per il rilievo che nei confronti dei relativi offerenti non sembra negabile la ricorrenza di una «*situazione di necessità*», dal momento che la loro partecipazione alla vendita senza incanto, seppur venuta a completamento con la formulazione dell'offerta a ridosso o immediatamente dopo l'entrata in vigore delle limitazioni ex art. 3 DPCM 3 novembre 2020, costituisce il presumibile culmine di un'attività iniziata e programmata tempo addietro, ed articolatasi nella visita dell'immobile, nell'assunzione di informazioni e, sovente, nell'approvvigionamento o liquidazione delle risorse monetarie occorrenti per la finalizzazione dell'interesse; in caso di presentazione di più offerte che rendano necessaria la gara tra gli offerenti, i professionisti delegati differiranno quest'ultima oltre la data di vigenza dell'art. 3 DPCM del 3 novembre 2020 ma entro il termine di efficacia di cui all'art. 571, comma 2, n. 3, c.p.c., al fine di evitare assembramenti e, pertanto, di svolgere la gara in condizioni generalmente più favorevoli delle attuali;

ritenuto opportuno, quanto alle seconde procedure, che i professionisti delegati, nell'effettuare gli adempimenti occorrenti per l'esecuzione della delega (con l'esclusione di quelli preclusi al custode), incrementino i termini iniziali fissati dalla legge o loro dettati dal Giudice dell'esecuzione in misura di 30 giorni;

ritenuta, inoltre, l'opportunità che gli eventuali spostamenti degli ausiliari, ed in particolare del custode e del professionista delegato, dettati dalle «*comprovate esigenze lavorative*» o da «*situazioni di necessità*» correlate alle esecuzioni immobiliari, siano preceduti dal deposito nel relativo fascicolo d'ufficio di una nota indirizzata al Giudice che ne illustri sinteticamente le ragioni, le modalità di tempo (data ed ora di presumibili inizio e

termine) e di luogo (percorso e mezzo di locomozione), e ciò a titolo informativo e senza, pertanto, alcuna richiesta o necessità di autorizzazione del Giudice dell'esecuzione;

P.Q.M.

dispone che gli ausiliari, durante il periodo di vigenza dell'art. 3 DPCM 3 novembre 2020 nel territorio della Campania, seguano le illustrate indicazioni operative.

Aversa, 16 novembre 2020.

Il Presidente

dott. Michelangelo Petruzzello