



TRIBUNALE DI BARI  
SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

n. 239/2018 - 1 R.G.E.

Il G.E.

letto il ricorso in opposizione agli atti esecutivi *ex art.* 617 c.p.c., con la contestuale istanza di sospensione, depositato dalla parte esecutata in data 29/05/2020, con cui la ricorrente ha impugnato l'aggiudicazione disposta dal G.E. in data 14-19/03/2020; si osserva quanto segue.

I.- La parte opponente ha esposto, testualmente, che:

- <<a causa della nota emergenza epidemiologica da Covid-19 (“coronavirus”), l'8/3/2020 (2 giorni prima della prevista vendita) veniva pubblicato il D.L. n. 11/2020, entrato in vigore il giorno stesso (art.6), ed il cui art. 1, co. 2, prevedeva, **con decorrenza dal giorno dopo la sua entrata in vigore (quindi, dal 9/3/2020) e fino al 22/3/2020, la sospensione dei termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti civili;**

- il Tribunale di Bari, Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni, con provvedimento del 9/3/2020 (il giorno precedente alla vendita), depositato il 10/3/2020, a seguito ed in ottemperanza alle norme emergenziali di cui al citato D.L. n.11/2020, disponeva la sospensione “degli esperimenti delle vendite in corso o da tenersi entro il 31/3/2020”, dove veniva altresì specificato che erano “in ogni caso revocati tutti gli avvisi di vendita” (punto 4) (**doc.1**);

- detto provvedimento, peraltro, parrebbe essere stato pubblicato sul sito internet del Tribunale di Bari alle ore 12.10 (orario così riferito nella parte narrativa dell'istanza del 10/3/2020 del Professionista Delegato, Avv. Marasciulo: **doc.2**);

- ciononostante, la vendita veniva effettuata il 10/3/2020 alle ore 11.30 e l'immobile veniva così aggiudicato all'unico soggetto partecipante, dietro -peraltro- sua offerta minima di €66mila;

- il Delegato Avv. Marasciulo, resosi evidentemente conto delle su descritte criticità procedurali, lo stesso 10/3/2020 depositava un'istanza con la quale, esposti i fatti, si rimetteva al G.E. quanto alla validità dell'aggiudicazione;

- con provvedimento del 14/3/2020 il G.E. autorizzava l'aggiudicazione>>.

II.- Il provvedimento impugnato, con cui il G.E. ha autorizzato l'aggiudicazione *de qua*, giusta art. 572 c.p.c., ha disposto quanto segue:

*<<dato atto che è stata presentata unica offerta;*

*ritenuta la validità della aggiudicazione, poichè antecedente alla pubblicazione del provvedimento del Tribunale di Bari, Seconda Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni, con il quale è stata disposta la sospensione degli esperimenti di vendita in corso di svolgimento sino al 31/03/2020;*

*osservato altresì che i termini di presentazione delle offerte risultano scaduti 5 giorni prima rispetto al 10/03/2020 e dunque in data ben antecedente alla data di entrata in vigore del d.l. n. 11/2020 (08/03/2020), sicchè deve pure ritenersi insussistente qualsiasi ipotesi di alterazione della volontà del mercato>>.*

III.- Sulla base della suddetta ricostruzione fattuale, la parte esecutata ha sostenuto:

1) la “violazione e falsa applicazione dell'art. 1, co. 2., D.L. 11/2018 e dell'art. 83 D.L. 18/2020 come convertito dalla L.24/4/2020, n. 27”, per essere la “vendita...avvenuta in un giorno (10/3/2020) nel quale non avrebbe dovuto tenersi a causa della sospensione normativa...peraltro, correttamente recepita altresì nelle disposizioni di codesto Tribunale”, fondando in particolare tale considerazione sul rilievo che “il provvedimento del 9-10/3/2020 del Tribunale di Bari Seconda Sezione Civile, con il quale, secondo il G.E., “è stata disposta la sospensione”, non è (e non può essere considerato altro) che una mera circolare attuativa del D.L. n. 11/2020”;

2) che doveva invece storicamente ravvisarsi una “alterazione della volontà del mercato”,



dovendosi pure “semmai ritenere che il Legislatore avesse considerato il mercato già pesantemente alterato dagli effetti della pandemia” e facendo presente che “il giorno di scadenza delle offerte, ovvero il 5/3/2020, pur non essendo stato emanato ancora il D.L. n.11/2020 (entrato in vigore appena 3 giorni dopo), l’Italia era già in una situazione emergenziale: il 23/2/2020 vi era stata l’istituzione della prima c.d. “zona rossa”, seguita da altre zone rosse e dalla chiusura dell’intera Lombardia; sicchè, tenuto conto dell’eccezionalità del periodo appena trascorso e del fatto che il suo inizio vada collocato (ed è circostanza notoria) almeno nella seconda decade di Febbraio 2020...si può più che ragionevolmente ritenere che, ai sensi del 3° co. dell’art. 572 c.p.c., laddove oggi si dovesse procedere con una nuova vendita, vi sarebbe la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore rispetto a quella vendita eseguita in piena crisi epidemiologica e nell’alveo di quello straordinario clima di isolamento sociale e commerciale”.

IV.- Deve ritenersi che non sussistano i presupposti per l’adozione del provvedimento *inaudita altera parte* espressamente richiesto, la cui adozione comporta una positiva valutazione *prima facie* della fondatezza della pretesa cautelare.

E invero, premessa la peculiarità ed eccezionalità del contesto storico-normativo di riferimento, deve osservarsi quanto segue.

IV.1.- L’esecutata, in sintesi, ha affermato:

- che “la sospensione è stata disposta, ovviamente, dal D.L...Pertanto, operando la sospensione *ope legis* dalle ore 0.00 del 9/3/2020”, il provvedimento gravato risulta illegittimo per violazione della normativa suddetta;

- la possibilità di ricavare, con una nuova vendita, un maggior prezzo, dovendosi ritenere il prezzo della vendita in questione “alterato dalle condizioni dell’epoca del mercato”.

Tali considerazioni, nei limiti della sommarietà della cognizione propria della presente fase (cautelare e *inaudita altera parte*), non paiono meritevoli di condivisione.

IV.2.- La scelta del legislatore non è stata quella di sospendere i processi, ma solo i termini processuali: sospensione dei termini non vuol dire sospensione automatica di tutte le procedure e delle attività in esse compiute.

Con particolare riferimento all’attività dei professionisti coinvolti nell’espropriazione forzata immobiliare con il ruolo di Ausiliari del G.E., la sospensione dei termini ha<sup>1</sup> (avuto) il limitato significato di “sterilizzare” la giuridica rilevanza dell’arco temporale compreso fra il 09 marzo e il 15 aprile 2020 (poi 11 maggio 2020), cioè di escludere ogni sua rilevanza nell’apprezzamento di atti il cui mancato compimento, in un determinato lasso temporale, comporti per tali soggetti conseguenze deteriori (ad es., per il Delegato, la revoca dell’incarico in caso di inosservanza dei termini stabiliti per le operazioni, giusta art. 591 *bis*, ult. co., c.p.c.); con identità di *ratio*, le conseguenze negative della sospensione devono essere evitate anche in capo ai Gestori della pubblicità sui siti internet o delle piattaforme per le vendite telematiche.

La sospensione opera, dunque, soltanto nel senso di impedire che dal decorso di quello *spatium temporis* sortiscano effetti deteriori per l’Ausiliario gravato, ma non proibisce né, tantomeno, rende invalido il compimento dell’atto in quell’arco di tempo (purché, ovviamente, con modalità compatibili con le finalità perseguite dalla legislazione emergenziale, dai più qualificate come norme “di salute pubblica” per il loro obiettivo di apprestare misure di contenimento delle situazioni di potenziale maggiore diffusività dell’epidemia virale).

Tale conclusione trova supporto in una autorevole ricostruzione giuridica, di ampio risalto nel periodo in esame, ma che non è possibile citare in questa sede giusta art. 118, co. 3, disp. att. c.p.c..

In altre parole, nel periodo di sospensione, almeno sulla scorta della sola normativa sospensiva (v. *infra*), possono essere svolti gli ordinari compiti dell’Esperto stimatore, del Custode giudiziario, del professionista Delegato, del Gestore dei siti internet e del Gestore della piattaforma per le vendite telematiche, purché nell’osservanza delle regole di prevenzione collettiva del distanziamento sociale, dell’uso di dispositivi di protezione e dell’evitare riunioni o assembramenti di persone.

Sicchè, in linea generale, l’art. 83 D.L. n. 18/2020 *ex se* non pone alcun impedimento allo

<sup>1</sup> Si ricorre, di qui, all’uso del presente per maggiore efficacia espositiva.



svolgimento delle operazioni di vendita nel periodo di sospensione straordinaria (dal 09 marzo al 15 aprile, poi 11 maggio) e, a maggior ragione, nel periodo c.d. “cuscinetto” (dal 16 aprile, poi 12 maggio, al 30 giugno 2020, poi 31 luglio), sia che alle stesse presieda il Delegato, sia che il G.E. abbia ritenuto necessario trattenerle innanzi a sé.

Pertanto, può affermarsi, per quanto qui rileva, che il D.L. n. 18/2020 non ha inciso direttamente sulle vendite: la normativa in questione “dispensa ma non vieta”.

Infatti, deve osservarsi, a chiusura, che la deliberazione sull’offerta (art. 572 c.p.c.) e l’eventuale gara fra più offerenti (art. 573 c.p.c.) non danno luogo a una “*udienza*” in senso proprio e quindi non sono interessate dal differimento *ex officio* imposto dall’art. 83, co. 1, D.L. n. 18/2020.

A ciò si aggiunge che l’attività del Delegato è retta dalla delega (*lex specialis*) fintanto che la stessa non è revocata o modificata, senza che le norme sopravvenute possano incidere direttamente sul compimento delle operazioni di vendita affidate al professionista (sul punto, v. Cass., n. 24570/2018, la quale conferma che le operazioni delegate sono insensibili allo *jus superveniens*): conseguentemente, la tesi dell’opponente - che postula un immediato effetto dell’art. 83, co. 1 e 2, D.L. n. 18/2020 sull’attività dell’Ausiliario - è vieppiù infondata.

IV.3.- Venendo al caso concreto, sulla base di tali necessarie premesse può dirsi che l’intervenuta aggiudicazione nel periodo di sospensione dei termini ai sensi dell’art. 83, co. 2, D.L. n. 18/2020 (09/03-11/05/2020) *ex se*, quindi, non determina in alcun modo l’invalidità o l’inefficacia dei relativi atti, trattandosi di sanzioni non contemplate dalla normativa in questione, la quale, come detto, per finalità protezionistiche dei soggetti coinvolti, è volta solo a elidere la doverosità del compimento di un atto entro un termine ricadente nel periodo in questione e a escludere le conseguenze preclusive o comunque pregiudizievoli che l’inosservanza del termine comporta secondo la legge processuale.

Nello stesso senso deve leggersi la disposizione sospensiva di cui al punto 4.1.a del provvedimento presidenziale del 10/04/2020, c.d. Circolare (“*la sospensione in oggetto si applica alle vendite forzate la cui celebrazione, in forza di avviso di vendita già pubblicato, sia fissata in una data compresa tra il 9 marzo e il 18 maggio 2020 (incluso); in tal caso l’avviso di vendita deve intendersi revocato*”), che non può in ogni caso integrare o modificare le vigenti norme processuali, né incidere sulla delega conferita dal giudice (naturale) di questo processo esecutivo.

Fermo quanto esposto sulla ininfluenza del D.L. n. 18/2020 sulle vendite, anche a voler ipotizzare (per assurdo) che una Circolare presidenziale possa paralizzare o revocare l’efficacia del precedente provvedimento di delega del G.E., nella fattispecie, come già rilevato nel provvedimento gravato, l’atto è comunque intervenuto successivamente all’aggiudicazione, posto che è alla sua pubblicazione (se non addirittura alla sua comunicazione al Delegato) che deve farsi riferimento.

Conseguentemente, l’aggiudicazione risulta legittimamente disposta.

IV.4.- Ciò posto, deve tuttavia essere verificato se nella specie l’aggiudicazione sia anche *opportuna* (nel senso di *conveniente*), giusta art. 572, co. 3. c.p.c., ossia se, sulla base dell’andamento della gara, vi sia “*seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita*”.

Deve cioè essere preso in considerazione, in concreto, il profilo della possibile alterazione della volontà del mercato (ed è questo che spiega l’inciso del provvedimento gravato), appurando se le operazioni di vendita siano state condizionate dalla situazione epidemiologica, ossia se la vendita si sia svolta nel rispetto dei principi di competitività ed efficacia (art. 161 *ter* disp. att. c.p.c.) e, soprattutto, se vi sia la possibilità di un’alienazione più proficua in futuro.

E invero, le limitazioni alla libertà di circolazione imposte dalle misure di contenimento adottate per fronteggiare la diffusione dell’epidemia virale possono rivestire idoneità lesiva di detti principi (infatti, l’impossibilità di accedere al bene scoraggia il potenziale acquirente - che raramente è disponibile ad acquistare un immobile “sulla carta” - dal partecipare alla gara e, quindi, altera la logica della competitività della gara e ne pregiudica l’efficienza).

Va a ogni modo da sé che, se - si anticipa - era possibile (come in Puglia) liberamente circolare fino alla vigilia della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, deve tendenzialmente



escludersi che la situazione emergenziale abbia determinato un concreto pregiudizio dei principi di competitività ed efficacia.

Si è detto, l'opponente:

- ritiene storicamente ravvisabile una "alterazione della volontà del mercato", dovendosi pure "semmai ritenere che il Legislatore avesse considerato il mercato già pesantemente alterato dagli effetti della pandemia";

- ha altresì fatto presente che "il giorno di scadenza delle offerte, ovvero il 5/3/2020, pur non essendo stato emanato ancora il D.L. n. 11/2020 (entrato in vigore appena 3 giorni dopo), l'Italia era già in una situazione emergenziale: il 23/2/2020 vi era stata l'istituzione della prima c.d. "zona rossa", seguita da altre zone rosse e dalla chiusura dell'intera Lombardia";

- ha concluso che "tenuto conto dell'eccezionalità del periodo appena trascorso e del fatto che il suo inizio vada collocato (ed è circostanza notoria) almeno nella seconda decade di Febbraio 2020...si può più che ragionevolmente ritenere che, ai sensi del 3° co. dell'art. 572 c.p.c., laddove oggi si dovesse procedere con una nuova vendita, vi sarebbe la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore rispetto a quella vendita eseguita in piena crisi epidemiologica e nell'alveo di quello straordinario clima di isolamento sociale e commerciale"; infine, ha pure richiamato, in scia, il diritto al "giusto prezzo...che le condizioni di mercato di quel periodo non potevano garantire".

Ebbene, nella fattispecie, posto che il tentativo di vendita si è tenuto immediatamente a ridosso dell'entrata in vigore (avvenuta in date diverse sulle varie parti del territorio nazionale) delle misure di contenimento, non pare ravvisabile l'ipotesi invocata dalla parte esecutata, sulla scorta di tali dati:

- l'aggiudicazione è intervenuta al primo tentativo di vendita;

- la gara ha natura telematica;

- i termini di presentazione delle offerte risultano scaduti 5 giorni prima rispetto al 10/03/2020;

- come anche ricordato dall'opponente, la Puglia non è stata immediatamente interessata dalle misure previste per la c.d. "zona rossa"; sicchè, dal momento che nella regione era possibile liberamente circolare anche dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, deve escludersi che la situazione emergenziale abbia determinato un concreto pregiudizio dei principi di competitività ed efficacia;

- deve escludersi che il Custode non abbia potuto accompagnare eventuali interessati a visitare l'immobile nei mesi, "tranquilli" sotto il profilo economico e sanitario, intercorrenti tra la pubblicazione sul PVP e la data della gara (ed è anche inverosimile immaginare una volontà di partecipazione alla gara in Bari da parte di residenti nelle zone "rosse" e maturata proprio a metà febbraio, a ogni modo non risultante *ex actis*);

- deve, anzi, ritenersi che il mercato possa ora, alla luce della bimestrale chiusura delle attività economiche imposta dalle misure contenitive, risultare "alterato" per la notoria situazione di crisi che ne è conseguita; sicchè, sarebbe proprio il nuovo tentativo di vendita ad andare a detrimento, oltre che dei creditori, della stessa parte esecutata, non potendosi affatto trascurare il rischio che una nuova vendita potrebbe anche risolversi in un'asta deserta, in considerazione dei pesanti strascichi economico-sociali che, è ragionevole attendersi, l'emergenza epidemiologica determinerà (e a lungo) per l'economia nazionale.

Pertanto, non paiono sussistenti (né dimostrati dall'opponente) i presupposti per inficiare l'aggiudicazione, non essendo in concreto prospettata (né ragionevolmente ipotizzabile) una "*seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita*".

*Ad abundantiam* si osserva che la censura relativa alla congruità del prezzo ("giusto prezzo"), peraltro appena accennata, appare oltretutto eccentrica, posto che non è in sede di aggiudicazione che il G.E. deve compiere tale verifica sul prezzo offerto e versato dall'aggiudicatario, dovendo (casamai) al momento della firma del decreto di trasferimento controllare la sua eventuale discrasia rispetto al "*giusto prezzo*", nei peculiari limiti consentiti dall'art. 586 c.p.c. (nell'interpretazione datane da Cass., n. 18451/2015).

V.- Si rammenta che la giurisprudenza di questo Ufficio si è ormai stabilmente orientata nel



sensu di ritenere che il provvedimento di accoglimento o di rigetto con il quale si chiude la fase sommaria dell'opposizione (tanto all'esecuzione, quanto agli atti esecutivi), pur se privo di definitività, debba necessariamente contenere la statuizione relativa alle spese processuali.

Va dato altresì atto, ai fini della fissazione dell'udienza di trattazione, dell'abnorme carico del ruolo e delle criticità connesse alla notoria situazione emergenziale.

P.q.m.

applicato l'art. 618 c.p.c.;

RIGETTA la richiesta di sospensione *inaudita altera parte*, mandando al Delegato per l'ulteriore corso;

FISSA per la comparizione delle parti e la trattazione in contraddittorio dell'istanza cautelare l'udienza del 23/09/2020;

ASSEGNA alla parte ricorrente termine perentorio sino a 20 giorni prima per notificare alle controparti il ricorso e il presente decreto.

Si comunichi.

Bari, 12/06/2020

Il G.E.

*Chiara Cutolo*

