



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE TERZA CIVILE

- Istruzioni sulla prosecuzione delle procedure esecutive immobiliari -

I G.E. rendono noto che permangono le criticità ostative all'adozione delle modalità di vendita telematica, dato che il sistema PVP non permette la verifica della validità temporale della firma digitale, e la verifica del codice fiscale del presentatore.

Si segnala - al riguardo - che il DGSIA sta provvedendo proprio in queste settimane alla modifiche evolutive del PVP, che presto permetteranno la soluzione del problema ora indicato, a seguito delle quali si darà nuovo avvio alle vendite telematiche.

In questi pochi mesi che ci separano dalle novità del PVP, i GE della Sezione invitano i professionisti delegati:

- a proseguire nelle operazioni di vendita con le modalità già indicate nelle ordinanze ex art. 569 cpc
- a calibrare il numero degli avvisi di vendita in modo da suddividerli nel tempo in relazione alle prospettive, ove note, di esito del mercato
- a procedere all'espletamento della gara ove sia possibile rispettare le condizioni di sicurezza sanitaria, in particolare mediante eventuale locazione di spazi adeguati, e prescrivendo agli offerenti
 - di partecipare alla gara senza accompagnatori,
 - di utilizzare le mascherine a copertura di naso e bocca
 - di portare con sé gel igienizzante per le mani
 - di mantenere la distanza personale di almeno un metro.

In caso di dubbio sulle possibilità di rispetto delle cautele e modalità ora descritte, il professionista delegato si rivolgerà al G.E. per chiedere specifiche istruzioni.

I G.E fanno inoltre presente che saranno rimborsate le spese sostenute per la locazione di spazi idonei all'espletamento della gara in condizioni di adeguata distanza fisica, se il costo non supera 250 euro per procedura. In caso fosse

necessario sostenere costi superiori, ai fini del rimborso dovrà essere ottenuta la preventiva autorizzazione da parte del G.E.

Quanto alla visita dell'immobile, al fine di contenere spostamenti ed ingressi, i custodi potranno predisporre in proprio un breve filmato con cellulare o videocamera da mettere a disposizione degli interessati, insieme ad eventuali ulteriori fotografie in possesso dell'esperto rispetto a quelle già contenute nella relazione di stima. Immagini e riprese devono essere effettuate nel rispetto del diritto alla riservatezza e non devono consentire l'identificazione del debitore e dei suoi familiari. L'accesso all'immobile sarà dunque compiuto solo a seguito di effettiva manifestazione di interesse alla visita di presenza. Per accedere all'immobile il visitatore dovrà munirsi di mascherina, oltre che di gel igienizzante da utilizzare prima e dopo l'ingresso, e dovrà mantenere la distanza di un metro dalle persone presenti. Anche gli occupanti dell'immobile dovranno utilizzare la mascherina. Durante la visita le finestre dei locali visitati dovranno rimanere aperte.

In ragione dell'esigenza di mettere in circolazione liquidità, i G.E. raccomandano inoltre ai professionisti delegati di dare massima speditezza alla prosecuzione delle procedure che si trovano in stadio successivo alla fase di vendita, segnatamente legati:

- all'emissione dei decreti di trasferimento,
- ai riparti
- e alle formalità conclusive della procedura.

Milano, 14 luglio 2020.

Per i Giudici dell'esecuzione - La Presidente
Marianna Galioto



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE TERZA CIVILE

**ISTRUZIONI E LINEE GUIDA PER CUSTODI E PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE
VENDITE IMMOBILIARI – ASTE E LIBERAZIONI IN ZONA ROSSA**

I Giudici dell'esecuzione

visto il DPCM 3 novembre 2020, art. 3, stante l'urgenza di provvedere, in attesa delle linee guida che verranno emesse dal Presidente del Tribunale;
riservata ogni diversa determinazione in prosieguo, in ragione dell'evoluzione della situazione di emergenza,

così dispongono

ASTE E VISITE

Saranno regolarmente tenute le aste fissate per il giorno 6 novembre 2020, in ragione dell'avvenuto deposito delle offerte, con le cautele già dettate nelle precedenti circolari pubblicate sul sito del Tribunale nella sezione dedicata all'emergenza sanitaria.

Saranno invece revocate dal professionista delegato le udienze per gare di vendita fissate in tutto il periodo in cui la Lombardia sarà indicata come 'zona rossa' ai sensi del ricordato DPCM.

Saranno mantenute ferme le aste fissate in epoca successiva. In vista di dette gare, le visite all'immobile non potranno essere eseguite di presenza, e dovrà essere messo a disposizione degli interessati il breve filmato con cellulare o videocamera eseguito dal custode in occasione del primo accesso, insieme ad eventuali ulteriori fotografie in possesso dell'esperto rispetto a quelle già contenute nella relazione di stima. Le immagini e riprese – come prescritto nella circolare del 15 luglio 2020 - saranno effettuate nel rispetto del diritto alla riservatezza e non dovranno consentire l'identificazione del debitore e dei suoi familiari. L'accesso all'immobile sarà dunque compiuto solo a seguito di effettiva manifestazione di interesse alla visita di presenza, e solamente quando sarà terminato il periodo di 'zona rossa'. Per accedere all'immobile il visitatore dovrà in ogni caso munirsi di mascherina, oltre

che di gel igienizzante da utilizzare prima e dopo l'ingresso, e dovrà mantenere la distanza di un metro dalle persone presenti. Anche gli occupanti dell'immobile dovranno utilizzare la mascherina. Durante la visita le finestre dei locali visitati dovranno rimanere aperte. La visita sarà ovviamente possibile solo se le persone che vi abitano o che occupano l'immobile non si trovino in quarantena o isolamento.

Le istruzioni che precedono saranno applicate fino a quando non intervengano linee guida di segno eventualmente diverso emanate dal Presidente del Tribunale.

ORDINI DI LIBERAZIONE

Nel caso di procedura esecutiva con ordine di liberazione emesso:

→ In caso di immobile non abitato dal debitore, o

→ Per violazioni degli obblighi di custodia del debitore di cui all'art. 560 sesto comma c.p.c. nuova formulazione successivamente al 1.3.2020, il custode potrà proseguire nell'attuazione senza le forme di cui all'art. 605 c.p.c. fino all'aggiudicazione e, successivamente, solo nel caso di richiesta dell'aggiudicatario.

Il delegato avrà cura di verificare le intenzioni dell'aggiudicatario (se intende richiedere l'attuazione a spese e cura della procedura o rinunciarvi) dandone atto nel verbale di vendita (sia che vi sia richiesta sia che vi sia rinuncia).

Ove il delegato non coincida col custode, il primo trasmetterà a quest'ultimo il verbale di cui al punto precedente.

Se aggiudicazione vi è già stata, il custode provvederà a convocare l'aggiudicatario per verificarne le intenzioni, che andranno formalizzate.

→ In caso di immobile abitato dal debitore

L'eventuale ordine di liberazione già emesso non potrà essere attuato (salve le ipotesi di odl anticipato emesso per violazioni degli obblighi di custodia del debitore di cui all'art. 560, co. VI, c.p.c.).

Nel caso di procedure in cui non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione, i custodi avranno cura di segnalare immediatamente ogni violazione degli obblighi di custodia del debitore per l'emissione di odl anticipato anche prima della vendita.

Il delegato avrà cura di verificare se l'aggiudicatario formuli istanza di attuazione dell'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. o vi rinunci dandone atto nel verbale di vendita.

Ove il delegato non coincida col custode, il primo trasmetterà a quest'ultimo il verbale di cui al punto precedente.

Nel caso in cui l'aggiudicatario formuli istanza di attuazione a cura del custode questi attuerà l'ingiunzione secondo l'art. 560 sesto comma c.p.c. e, in caso di necessità, chiederà ulteriori istruzioni sulle modalità di attuazione al GE.

Milano, 5 novembre 2020.

Il giudici dell'esecuzione

Marianna Galioto

Maria Gabriella Mennuni

Simona Caterbi

Caterina Trentini

Giuseppe Fiengo

Roberto Angelini

Idamaria Chieffo

Giacomo Puricelli

Silvia Vaghi



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE TERZA CIVILE

**ISTRUZIONI E LINEE GUIDA PER CUSTODI E PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE
VENDITE IMMOBILIARI – ASTE IN ZONA ARANCIONE**

I Giudici dell'esecuzione

data l'urgenza di provvedere in vista dell'eventuale collocazione della Regione Lombardia in 'zona arancione' a sensi del DPCM 3 novembre 2020, e salvo eventuali diverse linee guida del Presidente del Tribunale;
riservata ogni diversa determinazione in prosieguo, in ragione dell'evoluzione della situazione di emergenza,

così dispongono

ASTE

Saranno mantenute ferme le aste fissate nel periodo in cui la Regione Lombardia verrà considerata soggetta alle disposizioni per la 'zona arancione' (art. 2, DPCM 3 novembre 2020). Risultano consentite le gare di vendita alla luce della disposizione di cui all'art. 2, comma quarto, lett. b), che permette gli spostamenti nell'ambito territoriale della Regione *“in un comune diverso da quello di residenza, domicilio o abitazione ... per svolgere attività o usufruire di servizi non sospesi e non disponibili in tale comune”*, sia pure nel rispetto delle disposizioni, sempre vigenti, in materia di utilizzo dei dispositivi di protezione e di distanziamento fisico, e dei divieti legati a stati di isolamento e quarantena.

VISITE

Le visite all'immobile potranno essere eseguita in presenza. Per accedere all'immobile il visitatore dovrà in ogni caso munirsi di mascherina, oltre che di gel igienizzante da utilizzare prima e dopo l'ingresso, e dovrà mantenere la distanza di almeno un metro dalle persone presenti. Anche gli occupanti dell'immobile dovranno utilizzare la mascherina. Durante la visita le finestre dei locali visitati dovranno rimanere aperte. La visita sarà ovviamente possibile solo se le persone

che vi abitano o che occupano l'immobile non si trovino in quarantena o isolamento.

Le istruzioni che precedono saranno applicate a meno che non intervengano linee guida di segno eventualmente diverso emanate dal Presidente del Tribunale.

Il giudici dell'esecuzione

Marianna Galioto
Maria Gabriella Mennuni
Simona Caterbi
Caterina Trentini
Giuseppe Fiengo
Roberto Angelini
Idamaria Chieffo
Giacomo Puricelli
Silvia Vaghi
Rita Bottiglieri