



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