



Tribunale Ordinario di Milano  
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano  
N. 4241/2012

Nella procedura promossa da

SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI

contro

[REDACTED]

Oggi 01/07/2014 sono comparsi:

Per SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI ora Banco Popolare l'avv. Andreotti

Per [REDACTED] nessuno

Per Nabca Popolare di Sondrio l'avv.to Cabras in sostituzione dell'avv.to Spazzi come da delega nonché la dott.ssa Denise Buzzi ai fini della pratica forense.

È presente l'esperto arch. Nardone.

L'avv.to Andreotti deposita decreto ex art. 569 c.p.c. notificato alla società debitrice e si riporta alla istanza già depositata di autorizzazione alla integrazione della documentazione come evidenziato dall'esperto.

L'arch Nardone chiede che venga nominato un custode giudiziario al fine di agevolare l'accesso alle 20 unità immobiliari pignorate ubicate fuori Milano e la richiesta di una proroga sino al 15.9.14 per il deposito della documentazione.

Il Giudice

Autorizza l'integrazione mediante deposito di certificato notarile,

nomina custode la soc. Sivag ed autorizza la proroga nel deposito della CTU sino a 45 giorni prima dell'udienza fissata per il 16.12.14 h 12.45.

Milano, 01/07/2014

Il giudice dell'esecuzione

Simonetta Scirpo





**Tribunale di Milano**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano**  
**N. 4241/2012**

Il Giudice dell'esecuzione,  
a scioglimento della riserva che precede,  
vista la relazione depositata da Sivag l'11.3.15,  
osservato che nell'ultima parte della relazione viene specificato di essere ancora in attesa di sapere se gli immobili occupati sono tali in forza di contratto di locazione opponibile alla esecuzione o meno (registrazione antecedente alla trascrizione del pignoramento);  
rilevato che la circostanza è essenziale ai fini di decidere il prezzo di vendita degli immobili,  
rinvia all'udienza del 25.11.15 ore 12.30, al fine di consentire il deposito della specificazione richiesta ad oggi non ancora pervenuta;  
Dispone la vendita degli immobili che risultano liberi come da separata ordinanza.

Milano, 11/06/2015

Il Giudice dell'esecuzione  
Dott. Simonetta Scirpo





**Tribunale di Milano**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano**  
**N. 4241/2012**

Il Giudice dell'Esecuzione

visti gli atti e i documenti della procedura, sentiti gli interessati intervenuti all'udienza odierna fissata per l'autorizzazione alla vendita

**dispone**

la vendita dei beni immobili pignorati al lotto 2 (sub. 116); lotto 11 (sub. 175); 3 (sub. 76); lotto 12 (sub. 176); lotto 5(sub. 98); lotto 16(sub.195); lotto 6(sub. 101); lotto 18 (sub.189); lotto 7(sub. 56); lotto 15(sub.206); lotto 8 (sub. 60); lotto 19 (207); lotto 9 (sub. 115); lotto 20 (sub. 114); lotto 10(sub. 117); lotto 14(sub. 186) da SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI nei confronti di [REDACTED]

rilevato che è stato nominato custode Sivag  
vista la relazione dell'esperto arch. Nardone

**determina**

**il valore del compendio pignorato nel modo seguente:**

lotto 2= euro 148.500,00  
lotto 11= euro 10.000,00  
lotto 3= euro 148.500,00  
lotto 12= euro 10.000,00  
lotto 5= euro 159.500,00  
lotto 16= euro 10.000,00  
lotto 6= euro 146.300,00  
lotto 18= euro 10.000  
lotto 7= euro 132.000,00  
lotto 15= euro 20.000,00  
lotto 8= euro 149.600,00  
lotto 19= euro 20.000,00  
lotto 10= euro 162.800,00  
lotto 14= euro 10.000,00



## delega

al compimento delle operazioni di vendita il notaio Rossetti

e gli assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 2.000,00 a carico del creditore fondiario SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI assistito dall'avv. ADRIANA BARBARA CORINNA ANDREOTTI

autorizza il delegato a richiedere al medesimo creditore ulteriore fondo spese di € 1.000,00 in caso di necessità di procedere alla vendita con incanto.

**Invita il predetto creditore ad avvisare il delegato dell'incarico conferitogli, mediante invio a mezzo fax di copia del presente provvedimento e a provvedere al pagamento del fondo spese entro trenta giorni dalla comunicazione.**

Il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.

**Il delegato provvederà quindi a:**

A) fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal ricevimento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;

B) fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

C) stabilire il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art.571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

D) stabilire il modo e il termine di 60 giorni entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al C.F. SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione.

A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima della vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

**E) Per i casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo** per mancanza di offerte d'acquisto proposte entro il termine stabilito, per inefficacia delle offerte (art.571 comma 2 c.p.c.) o per dissenso del creditore procedente a fronte di un'unica offerta, **il delegato provvederà:**

a fissare la data della vendita con incanto dell'immobile pignorato per un giorno compreso entro il 45° successivo a quello per indicato per la convocazione di cui punto B), stabilendo:

- 1) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;
- 2) il prezzo base dell'incanto come sopra determinato dal g.e.;
- 3) il giorno e l'ora dell'incanto, non oltre 90 giorni dalla predisposizione dell'avviso;
- 4) l'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo base, che dovrà essere versata a mani del delegato al momento della presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta, non più tardi delle ore 12,30



del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'asta; l'importo indicativo per spese di trasferimento, che dovrà essere versato unitamente al saldo del prezzo; l'avvertimento che la mancata partecipazione all'incanto senza documentato o giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte verrà acquisita alla procedura esecutiva;

- 5) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- 6) il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al C.F. SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima dell'asta, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento;
- 7) il luogo in cui verranno compiute le attività di cui agli artt. 576 e ss. e le indicazioni di cui all'art.173 quater disp.att. c.p.c.;

F) redigere un **avviso di vendita** contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico (descrizione dell'immobile, valore determinato dal g.e., sito Internet, nome e recapito del custode) **con indicazione delle date fissate per la vendita senza incanto e per la (eventuale) vendita con incanto;**

G) effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte di cui al punto B), sui quotidiani Metro, Il Giorno, Corriere della Sera e La Repubblica e sul sito Internet www.Tribunale-Milano.net, nonché mediante invio a mezzo posta ai residenti nelle adiacenza dell'immobile staggito mediante il servizio Postal Target, con le modalità già determinate dal Presidente della sezione esecuzioni e concordate con le testate sopra indicate (salva la possibilità di ulteriori forme di pubblicità che verranno stabilite e tempestivamente comunicate), nonché mediante affissione all'albo del Tribunale;

sul sito Internet dovranno essere pubblicati l'avviso di vendita, la presente ordinanza e la relazione di stima redatta ai sensi dell'art.173 bis disp.att.c.p.c., con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;

H) esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto B), procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto A); le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e.; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto C);
- qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e., la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e. ma inferiore all'offerta di cui al punto precedente, la stessa sarà accolta se non vi sia dissenso del creditore precedente;



- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente;

D) redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

L) autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;

M) predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione del g.e., corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al g.e. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

N) entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del g.e., eseguire le formalità di cui all'art. 591 bis comma 2 n.5 c.p.c. e invitare i creditori a depositare le note riepilogative dei crediti entro i successivi 45 giorni;

O) prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva), nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato; **il delegato è sin da ora autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura per compiere tali operazioni;**

P) entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori di cui al punto N), predisporre il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere al g.e. corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori;

Q) provvedere al pagamento delle singole quote dopo che il g.e. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti.

**Per l'ipotesi in cui il delegato proceda alla vendita con incanto,** provvederà altresì:

R) sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c. e sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. entro 45 giorni;

S) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

T) a redigere il verbale relativo alle operazioni di incanto con i contenuti previsti dall'art. 591 bis comma 4 c.p.c. e a procedere secondo quanto indicato ai punti da I) a Q);

U) in caso di asta deserta, sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

**In mancanza di istanze di assegnazione,** il g.e. dispone sin d'ora che il delegato proceda alla vendita ad un prezzo inferiore di 1/4 a quello come sopra determinato dal g.e., secondo le modalità di cui ai punti da A) a U); in caso di esito infruttuoso, il delegato procederà ad una ulteriore riduzione di 1/4 e a nuova vendita con le medesime modalità (punti da A) a U)); in caso di avvenuto abbassamento del prezzo per due volte ed infruttuoso esperimento, il delegato provvederà ad informare il g.e..



Dispone che il creditore a carico del quale e' stato posto il fondo spese provveda a notificare il presente provvedimento ai creditori di cui all'art.498 c.p.c. non comparsi entro 30 giorni dalla data odierna.  
Nel caso in cui falliscano i precedenti tentativi di vendita di cui alla presente delega, dispone che il delegato provveda via via con nuovi tentativi di vendita (con incanto senza incanto) al prezzo ribassato del 10%.

Milano, 11/06/2015

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Simonetta Scirpo



|  |
|--|
| TRIBUNALE DI MILANO<br>SEZ. ESECUZIONI CIVILI<br>DEPOSITATO C.C.G. |
| 21 OTT 2015  |
| Il Cancelliere   |



TRIBUNALE DI MILANO  
Sezione III Civile

|  |
|--|
| TRIBUNALE DI MILANO<br>SEZ. ESECUZIONI CIVILI<br>DEPOSITATO C.C.G. |
| 21 OTT 2015  |
| Il Cancelliere   |

A tutti i delegati in tutte le procedure assegnate alla dott.ssa Scirpo

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

visto il d.l. 83/2015 come convertito in l. 132/15;

rilevato che la normativa di cui sopra incide notevolmente sul procedimento di vendita in sede di espropriazione immobiliare modificando, tra gli altri, gli artt. 569, 571, 572, 573, 574, 588, 589, 590, 591 e 591 bis c.p.c.;

considerato che per via del disposto di cui all'art. 23, comma 9 e 10, d.l. 83/2015 convertito in l. 132/2015 la nuova disciplina trova applicazione in ogni caso in cui il giudice dell'esecuzione o il professionista delegato dispongono una nuova vendita, indipendentemente dal tempo in cui la procedura esecutiva è iniziata e il delegato ha ricevuto la delega;

dato atto che il Presidente della Sezione III Civile del Tribunale di Milano, di concerto con i giudici dell'esecuzione, ha già emesso due circolari nei mesi di luglio e di settembre 2015 per fornire immediatamente indicazioni pratiche ai professionisti delegati sulle modalità di svolgimento dell'incarico per la gestione delle vendite già delegate;

ritenuto opportuno trasfondere il contenuto di quelle circolari in un formale provvedimento del giudice dell'esecuzione da comunicare alle parti e inserire negli atti delle singole procedure;

ritenuto di confermare in questa sede le attività sin qui compiute dai professionisti delegati di modo che le vendite espletate fino alla comunicazione del presente provvedimento seguiranno le prescrizioni stabilite dai professionisti delegati negli avvisi già pubblicati o di cui sia già stata richiesta la pubblicazione;

ritenuto che, come meglio precisato in seguito, i delegati nel fissare nuove vendite dovranno attenersi ai seguenti principi direttivi:

1. prevedere esclusivamente vendite senza incanto;
2. indicare, nell'avviso di vendita, in modo chiaro, sia il valore dell'immobile sia l'offerta minima per la partecipazione all'asta, pari al 75% del valore dell'immobile;
3. escludere ogni riferimento alla rateazione del prezzo.

Ai fini dei tentativi di vendita che il professionista delegato dovrà effettuare prima di relazionare al giudice si rimanda integralmente a quanto già disposto in precedenza, sicchè il delegato dovrà effettuare uno, due o tre tentativi di vendita a seconda di quanti ne abbia già effettuati nell'espletamento della delega già ricevuta.

Ai fini della determinazione del valore dell'immobile si precisa che – ferma restando la salvezza degli atti compiuti sino alla comunicazione del presente provvedimento, per cui le vendite resteranno soggette alla disciplina indicata dal delegato nell'avviso di vendita così come redatto - ove il delegato abbia già affisso nell'albo dell'ufficio giudiziario almeno un avviso di vendita precedentemente al 21.8.2015, nel fissare nuove vendite (sia essa la seconda o la terza) il valore del bene dovrà essere indicato in misura pari al valore indicato nell'ultima asta andata deserta, stabilendo l'offerta minima in misura pari al 75% del valore dell'immobile. Per le successive vendite il valore dell'immobile dovrà essere decurtato di 1/5. Tanto vale anche nel caso in cui siano già stati richiesti chiarimenti per avere terminato le tre tornate d'asta, ma non sia stato ancora



affisso il relativo avviso (ferma restando l'attività sin qui compiuta che si conferma in ogni sua parte).

Ove viceversa, il primo avviso di vendita sia affisso all'albo dell'ufficio giudiziario dopo il 21.8.15 – ferma restando la salvezza degli atti compiuti sino alla comunicazione del presente provvedimento, per cui le vendite resteranno soggette alla disciplina indicata dal delegato nell'avviso di vendita così come redatto – il delegato indicherà come valore del bene quello già stabilito dal giudice in sede di delega ex art. 591 bis con offerte minime pari al 75% di quel valore e, in caso di successive vendite, procederà a ridurre di 1/5 il valore del bene come indicato nell'ultima vendita tenuta e con offerte minime pari al 75% di quel valore.

Il presente provvedimento dovrà essere notificato dai singoli delegati alle parti costituite di ciascun procedimento loro assegnato tramite PEC oltre che al debitore con notifica in cancelleria a norma dell'art. 492 c.p.c. se non vi sia stata elezione di domicilio e, successivamente, dovrà essere inserito, con la prova delle avvenute notificazioni in consolle da parte del delegato, avendo cura di inserire nell'oggetto dell'atto inoltrato la dicitura: "NUOVE ASTE POST RIFORMA 2015"

Salvo quanto sopra precisato in punto di fissazione del valore del bene e dell'offerta minima e in ogni caso quanto statuito dai delegati negli avvisi sino ad ora affissi all'albo, i professionisti si atterranno alle seguenti disposizioni.

### CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

#### IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DISPONE

che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
- 3) alla chiusura del libretto della procedura o all'incasso dell'assegno circolare intestato alla procedura con versamento del saldo su un conto corrente intestato alla procedura e aperto presso un istituto di credito di fiducia del delegato; Il delegato alla vendita procederà a bonificare alla SIVAG s.p.a. sul conto corrente intestato alla società (IBAN; Codice IBAN: IT 27 P 03069 09752 100000000425) con causale "fondo spese proc. esec. imm. r.g.e. n. \_\_\_\_\_) la somma di € 800,00 non appena aperto il conto corrente della procedura e ciò per fare fronte alle spese vive che l'istituto dovrà ragionevolmente sostenere;
- 4) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni contenute nel presente provvedimento;
- 5) a fissare in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dall'effettivo pagamento del fondo spese (ferma la necessità di comunicare al giudice il ritardo nel pagamento una volta decorsi 10 giorni da quelli concessi) la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
- 6) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la

convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti e ciò presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità;

- 7) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita), autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi accendendo il libretto della procedura o depositando l'assegno circolare o bonificando i successivi acconti disposti dal G.E.;
- 8) alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.) nonché alla ricezione delle istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. che a cura del creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. dovranno essere inviate, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, al professionista delegato a mezzo PEC;
- 9) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti presso il delegato, nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti;
- 10) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 11) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 12) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
- 13) a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;
- 14) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;
- 15) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incumbente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto G.E. per approvazione);
- 16) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- 17) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;
- 18) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incumbenti sull'aggiudicatario stesso;
- 19) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- 20) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
- 21) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei

compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

22) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

23) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione;

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile oggetto del decreto di trasferimento (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;

- l'attestazione di prestazione energetica;

- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

24) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2° n. 5 c.p.c.;

25) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

26) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;

27) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

28) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare, il prezzo-base in misura

- inferiore di un quinto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;
- 29) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
- 30) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
- 31) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
- 32) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di  $\frac{1}{4}$  e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di  $\frac{1}{5}$  rispetto all'ultimo praticato;
- 33) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
- 34) a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
- 35) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
- 36) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso una dettagliata relazione sull'attività svolta, anche con riferimento all'attività del custode in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse al delegato che dovrà curare il rispetto di tale incumbente, dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;
- 37) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la detta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;
- 38) a richiedere tempestivamente e comunque entro 10 giorni dal deposito in cancelleria del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione; analogo onere spetta al custode;
- 39) a formare un progetto di distribuzione, depositando il detto in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al delegato e al custode, nel termine di giorni 30 dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non oltre il termine di 10 giorni dalla liquidazione delle spettanze del delegato e del custode da parte del giudice) e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati, come qui di seguito indicato;
- 40) a fissare la comparizione delle parti avanti a sé e nel proprio ufficio entro 45 giorni dalla

data di deposito presso la cancelleria del progetto di distribuzione ove non intervengano osservazioni da parte del giudice dell'esecuzione;

41) a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c., nonché ai creditori iscritti non intervenuti;

42) in sede di progetto di distribuzione, a proporre la liquidazione nella misura concordata con l'Ordine degli Avvocati di Milano delle competenze dei legali dei creditori precedenti, prendendo quale base di riferimento la somma effettivamente realizzata con la vendita e non quella precettata; per i creditori intervenuti si adotteranno i medesimi parametri ridotti del 40%; il mancato rispetto di quanto sopra costituisce motivo di revoca dell'incarico;

43) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto 40) non sorgono contestazioni tra le parti;

44) una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento, autorizzando lo stesso a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a chiudere il detto conto;

45) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del g.e., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti;

46) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione fissando udienza avanti al g.e. il mercoledì di due settimane successive alla data prevista per l'approvazione del progetto di distribuzione alle ore 13,15; alla detta udienza il delegato dovrà comparire personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni; nel caso di contestazioni, in base al presente provvedimento, le parti si ritengono informate dell'udienza così come sopra fissata.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate. Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti.

#### **CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA**

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso il proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar

luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 3,00 del giorno immediatamente precedente

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo)

- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. \_\_\_\_\_ R.G.E., per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

H) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta (con onere quindi per il delegato - o un suo incaricato - che riceve le buste di indicare oltre che la data anche l'orario di ricezione delle buste). In ogni caso, ove siano state presentate istanze di

assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

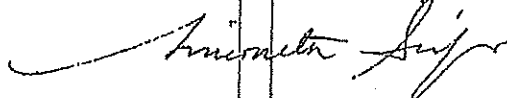
I) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;

J) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

K) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

*Milano 21 ottobre 2015*

Il Giudice dell'esecuzione  
Dott. Simonetta Scirpo





**Tribunale Ordinario di Milano  
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano  
N. 4241/2012**

Il Giudice a scioglimento della riserva che precede

Vista la relazione del custode,

Richiamata la delega di vendita già disposta che va a questo punto integrata in relazione ai lotti 1 (sub 120), 13 (sub 117), 4(sub 81), 17(sub 226).

Pqm

Dispone la vendita dei lotti sopra indicati al prezzo:

euro 165.000,00 per il lotto 1,

euro 10.000 per il lotto 13,

euro 96.250,00 per il lotto 4,

euro 7000,00 per il lotto 17.

Dispone che il Custode comunichi disdetta ai contratti di locazione.

Si comunichi anche al delegato e al custode.

Milano, 10/03/2016

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Simonetta Scirpo







**Tribunale Ordinario di Milano  
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano  
N. 4241/2012**

Il Giudice dell'esecuzione

Vista la nota depositata dal delegato in data 7.12.16 e pervenuta recentemente all'attenzione del giudice, nella quale si riferisce della necessità della valorizzazione dei lotti 9 e 20,

vista la relazione di sivat depositata il 7.3.17 nella quale si specifica, tra l'altro, che i lotti 9 e 20 sono occupati senza titolo e pertanto sono liberi,

osserva che le operazioni oggetto di delega possono essere avviate anche in relazione ad alcuni dei lotti e che l'integrazione della nota di trascrizione del pignoramento con il codice fiscale del debitore può essere effettuata a cura del creditore procedente o del delegato, invitando così alla collaborazione processuale (art 88 cpc) per questioni che non richiedono necessariamente l'intervento del giudice dell'esecuzione. A ogni buon conto, a questo punto, dispone che il delegato provveda alla detta integrazione.

Dispone, altresì, l'integrazione della delega di vendita in relazione al lotto 9 al prezzo di euro 148.000,00 e al lotto 20 al prezzo di euro 10.000,00.

Si comunichi.

Milano 20.3.17

Il Giudice dell'esecuzione  
(dott. Simonetta Scirpo)

Milano, 20/03/2017

Il giudice dell'esecuzione  
Simonetta Scirpo





Tribunale Ordinario di Milano  
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano  
N. 4241/2012

Il Giudice

Viste le istanze del delegato alla vendita

- Trascrive la circolare relativa alle modalità da seguire sulla pubblicità:

*“Alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari  
affinché provveda alla comunicazione a tutti i Sig.ri Delegati alla vendita*”

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

*Premesso che va disposta la modifica della pubblicità da effettuarsi nelle singole procedure;*

*rilevato che tale modifica si è resa necessaria dal venire meno della Convenzione tra il Tribunale e la Camera di Commercio;*

*osservato che vanno escluse le procedure in cui è necessario dare nuove istruzioni per la prosecuzione della vendita, per le quali dovrà essere depositata apposita istanza.*

*Rilevato altresì che i Sig.ri Delegati dovranno verificare, presso la Cancelleria, l'eventuale deposito (non ancora comunicato) nel singolo fascicolo (in formato telematico o cartaceo) delle disposizioni già fornite a seguito di istanza anche solo cartacea;*

**Dispone**

*che i Professionisti Delegati procedano, in relazione alle esecuzioni già oggetto di delega con modalità differenti rispetto a quelle di seguito indicate, ad effettuare le pubblicità come segue:*

- A) le esecuzioni il cui numero di ruolo termina con una cifra pari (es. 1456/2011) saranno oggetto di pubblicità con le seguenti modalità:*

*il professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con seguenti modalità:*

- **pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;**
- **pubblicazione su *La Repubblica* edizione Lombardia e su *Metro Milano* di un annuncio fino a 600 caratteri (spazi inclusi) senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) ;**



- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), e nella sezione annunci del sito Repubblica.it;
  - affissione di un cartello **VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode;
  - invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario;
- A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura.  
 Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.  
 Per la pubblicazione degli avvisi i delegati dovranno mandare una mail al seguente indirizzo: [legalemilano@manzoni.it](mailto:legalemilano@manzoni.it)

B) Le esecuzioni il cui numero di ruolo termina con una cifra dispari (es. 3657/2012) saranno oggetto di pubblicità con le seguenti modalità:

- "professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con seguenti modalità:
- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
  - pubblicazione su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano di un annuncio fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5 senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it) - pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it);
  - affissione di un cartello **VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode;
  - invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario;
- A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura.  
 Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.  
 Per la pubblicazione degli avvisi i delegati dovranno contattare Salvina Galesi di RCS Pubblicità al n° 0225846033 [salvatrice.galesi@rcs.it](mailto:salvatrice.galesi@rcs.it)"

Milano 22 febbraio 2018

Il Giudice dell'esecuzione  
 Dott.ssa Simonetta Scirpo"

- Assegna fondo spese di euro 5000,00 che pone a carico del creditore precedente.  
 Si comunichi.

12 12 18

Il Giudice dell'esecuzione  
 Dott.ssa Simonetta Scirpo





**Tribunale Ordinario di Milano  
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano  
N. 4241/2012**

Il Giudice

Dispone la prosecuzione delle operazioni di vendita.

Si comunichi

30.5.19

Il giudice dell'esecuzione

Simonetta Scirpo



N.4241 /2012 R.G.E.



**TRIBUNALE DI MILANO**

Sezione terza civile- Esecuzioni immobiliari

**DECRETO**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

Vista la istanza del creditore procedente che si duole del mancato esperimento di vendite;

rilevato che in data 4.3.2020 il delegato si doleva della impossibilità di procedere a vendere atteso che il fondo spese era andato esaurito trattandosi di vendita relativa 20 lotti;

che trattasi di beni siti in Comune di Legnano – via Rossini, via Pastrengo e via Gaeta: ed in particolare trattasi di n. 10 appartamenti in duplex, n. 2 autorimesse e n. 8 posti auto in autorimessa;

che dalla delega del 16.9.2015 emerge che è stata disposta la vendita dei seguenti lotti:

lotto 2= euro 148.500,00  
lotto 11= euro 10.000,00  
lotto 3= euro 148.500,00  
lotto 12= euro 10.000,00  
lotto 5= euro 159.500,00  
lotto 16= euro 10.000,00  
lotto 6= euro 146.300,00  
lotto 18= euro 10.000  
lotto 7= euro 132.000,00  
lotto 15= euro 20.000,00  
lotto 8= euro 149.600,00  
lotto 19= euro 20.000,00  
lotto 10= euro 162.800,00  
lotto 14= euro 10.000,00

e in data 10.3.2016  
euro 165.000,00 per il lotto 1,  
euro 10.000 per il lotto 13,  
euro 96.250,00 per il lotto 4,  
euro 7000,00 per il lotto 17;



e in data 20.3.2017 del lotto 9 al prezzo di euro 148.000,00 e al lotto 20 al prezzo di euro 10.000,00;

rilevato che il perito, nel suo elaborato dava atto che i beni erano accorpati fra loro, come e emergeva dalla stipula di contratti locativi relativi ad appartamento più posto auto/box;

che lo stesso custode nella relazione del 11.3.2015 dava atto dei detti accorpamenti;

che appare opportuno procedere alla vendita di lotti comprensivi di posto auto e appartamento;

così modifica la delega formando i seguenti nuovi lotti :

- A) **Lotto 1 + Lotto 13** (Sub 120 + 177) € 175.000,00
- B) **Lotto 2 + Lotto 11** (Sub 116 + 175) €158.000,00
- C) **Lotto 3 + Lotto 12** (Sub 76 + 176) € 158.000,00
- D) **Lotto 4 + Lotto 17** (Sub 81 + 226) € 103.000,00
- E) **Lotto 5 + lotto 16** (Sub 98 + 195) € 169.000,00
- F) **Lotto 6 + Lotto 18** (Sub 101 + 189) € 157.000,00
- G) **Lotto 7 + Lotto 15** (Sub 56 + 206) € 152.000,00
- H) **Lotto 8 + Lotto 19** (Sub 60 + 207) € 169.000,00
- I) **Lotto 9 + Lotto 20** (Sub 115 + 114) € 158.000,00
- J) **Lotto 10 + Lotto 14** (Sub 117 + 186) € 172.000,00

Rilevato che il delegato si duole del mancato versamento di fondo spese;  
che la SIVAG ha dichiarato di avere incassato somme dai contratti di locazione;

DISPONE:

che la SIVAG versi sul conto della procedura tenuto dal delegato l'importo di € 5.000 da utilizzare quale fondo spese entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;

dispone che la SIVAG relazioni sullo stato del bene occupato da conduttore moroso, non risultando autorizzata la azione di sfratto dal parte del precedente g.e.;

dispone che il delegato proceda ad effettuare almeno 2 vendite annue, di cui entro l'anno, trattandosi di procedura dell'anno 2012.

Si comunichi ai creditori, delegato e custode

Milano 04/08/2020.

Il Giudice dell'Esecuzione  
Dott.ssa Simona CATERBI





# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

---

## IL PRESIDENTE

### Attività giudiziaria presso il Tribunale ordinario di Milano e gli Uffici del Giudice di Pace di Milano e di Rho

#### Letti e considerati:

- il decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante «*Misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19*», convertito, con modificazioni, dalla legge 5 marzo 2020, n. 13, successivamente abrogato dal decreto-legge n. 19 del 2020 ad eccezione dell'articolo 3, comma 6-bis, e dell'articolo 4;
- il decreto-legge 25 marzo 2020, n. 19, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 maggio 2020, n. 35, recante «*Misure urgenti per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19*» e in particolare gli articoli 1 e 2, comma 1;
- il decreto-legge 16 maggio 2020, n. 33, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 luglio 2020, n. 74, recante «*Ulteriori misure urgenti per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19*»;
- il decreto-legge 30 luglio 2020, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 settembre 2020, n. 124, recante «*Misure urgenti connesse con la scadenza della dichiarazione di emergenza epidemiologica da COVID-19 deliberata il 31 gennaio 2020 e disciplina del rinnovo degli incarichi di direzione di organi del Sistema di informazione per la sicurezza della Repubblica*»;
- il decreto-legge 7 ottobre 2020, n. 125, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 novembre 2020, n. 159, recante «*Misure urgenti connesse con la proroga della dichiarazione dello stato di emergenza epidemiologica da COVID-19, per il differimento di consultazioni elettorali per l'anno 2020 e per la continuità operativa del sistema di allerta COVID, nonché per l'attuazione della direttiva (UE) n. 2020/739 del 3 giugno 2020, e disposizioni urgenti in materia di riscossione esattoriale*»;

- il decreto-legge 18 dicembre 2020, n. 172, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 gennaio 2021, n. 6, recante «*Ulteriori disposizioni urgenti per fronteggiare i rischi sanitari connessi alla diffusione del COVID-19*»;
- il decreto-legge 14 gennaio 2021 n. 2, recante «*Ulteriori disposizioni urgenti in materia di contenimento e prevenzione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 e di svolgimento delle elezioni per l'anno 2021*»;
- il decreto-legge 23 febbraio 2021, n. 15, recante «*Ulteriori disposizioni urgenti in materia di spostamenti sul territorio nazionale per il contenimento dell'emergenza epidemiologica da COVID-19*»;
- il decreto del Ministro per la pubblica amministrazione 19 ottobre 2020, recante «*Misure per il lavoro agile nella pubblica amministrazione nel periodo emergenziale*», pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, Serie Generale del 28 ottobre 2020, n. 268, così come prorogato dal decreto 23 dicembre 2020, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana - Serie generale n. 323 del 31 dicembre 2020 e del successivo decreto del 20 gennaio 2021;
- la delibera del Consiglio dei Ministri 13 gennaio 2021 di proroga, fino al 30 aprile 2021, dello stato di emergenza in conseguenza del rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, Serie Generale del 20 gennaio 2020, n. 15;
- la Circolare del Ministero della Giustizia 27/1/2021 in tema di proroga dei progetti di lavoro agile;
- la delibera del CSM 4 novembre 2020 Emergenza Covid – linee guida degli Uffici giudiziari;
- il DPCM 2 marzo 2021 e l'Ordinanza Regione Lombardia 4 marzo 2021 sul contenimento della virosi Covid 19;
- richiamati i propri decreti n.11 del 1° febbraio 2021 e il decreto n. 127/20 del 9 novembre 2020 «*Attività giudiziaria presso il Tribunale ordinario di Milano e gli Uffici del Giudice di Pace di Milano e Rho*»;
- considerata la situazione in cui versa l'area lombarda e milanese così come evidenziata nell'Ordinanza Regione Lombardia 4 marzo 2021 e nei provvedimenti conseguenti al DPCM 2 marzo 2021 in relazione alla situazione epidemiologica e al carattere diffusivo della virosi Covid 19;
- considerato che il quadro normativo vigente, per quanto riguarda l'attività giurisdizionale, esprime l'esigenza, da un lato, di ridurre le forme di contatto ai fini del contenimento della virosi e, dall'altro, di assicurare la indefettibile continuità del servizio "giustizia" (non è rinvenibile nella attuale legislazione primaria – la disciplina della giurisdizione è oggetto di riserva di legge - alcuna indicazione di sospensione di tale funzione essenziale);
- ritenuta l'opportunità di verificare, da parte di questa Presidenza, le modalità circa lo



svolgimento dell'attività giudiziaria presso il Tribunale ordinario di Milano e gli Uffici del Giudice di pace di Milano e Rho, riaffermando e adattando quelle misure cautelative già indicate nei precedenti decreti nn. 127/2020 e n. 11/2021;

- riservata l'adozione di ulteriori interventi, tenuto conto dell'eterogeneità dei vari settori e delle relative particolari problematiche,

tutto ciò premesso, così *provvede*.

- Si richiamano le disposizioni adottate con i decreti n. 11/2021 e n. 127/2020 (salvo gli adeguamenti espressamente specificati), giacchè esse rispondono tuttora all'esigenza di garantire un livello di effettiva operatività del dibattimento penale e dell'Ufficio GIP-GUP in misura congrua rispetto all'applicazione delle regole di lavoro agile, prefigurate nel provvedimento della Dirigenza del 5 novembre u.s. e confermate dai successivi ordini di servizio e al dato obiettivo di difficoltà generato dai casi di isolamento e di quarantena cautelativa presso il personale giudiziario e amministrativo degli Uffici giudiziari milanesi, nonché dalle regole ulteriormente cautelative per i numerosi dipendenti in stato di "fragilità" accertata dal medico competente.

Pertanto:

### **1. Settore penale**

- a) si conferma l'applicazione del protocollo per i procedimenti "udienze di convalida dell'arresto e contestuale giudizio direttissimo" del 4 novembre 2020, prorogato con provvedimento 1 febbraio 2021, già comunicato a tutti i magistrati;
- b) i presidenti di sezione del settore penale organizzeranno i calendari di udienza prevedendo un numero massimo di due udienze al giorno ed una eventuale terza udienza compatibilmente e previo accertamento della possibilità di avere una effettiva assistenza in udienza da parte del personale di cancelleria;
- c) per quanto concerne il settore GIP-GUP, i magistrati organizzeranno i calendari di udienza prevedendo due udienze al mese per ogni giudice, fatta salva sempre la celebrazione di ulteriori udienze relative a procedimenti per imputati detenuti in scadenza termini;
- d) nella scelta dei procedimenti da trattare si farà riferimento primario ai criteri indicati dall'art. 132 bis disp. att. c.p.p.; inoltre il giudice considererà la sussistenza della necessità di una rapida trattazione, a seguito della richiesta di una delle parti processuali o per propria valutazione, avuto riguardo alla condizione, agli interessi e alle esigenze che emergono in concreto nel singolo procedimento;
- e) in relazione a quanto previsto dall'art. 23 del Decreto Legge 137/2020, e attesa la particolare condizione emergenziale riguardante Milano e la Lombardia, i giudici, per quanto possibile, faranno massimo ricorso alle modalità di celebrazione e partecipazione all'udienza con collegamenti da remoto, secondo le modalità previste nella predetta norma; può tenersi presente che il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Milano ha manifestato un orientamento favorevole per la tenuta delle

udienze da remoto anche nei seguenti casi: procedimenti per direttissima; udienze camerale; udienza di smistamento; udienze di conferimento di incarico peritale; udienza di opposizione all'archiviazione; udienza di patteggiamento in fase di indagine; udienza di messa alla prova in fase di indagine; udienza a seguito di opposizione al decreto penale di condanna con richiesta di patteggiamento, messa alla prova, oblazione; udienza preliminare; udienza preliminare in caso di patteggiamento e di discussione sulla richiesta di rinvio a giudizio; udienza di discussione abbreviato su istanza del difensore dell'imputato; udienza di rinvio; udienza per la valutazione della capacità dell'imputato a partecipare coscientemente al processo; udienza di declaratoria di intervenuta prescrizione; udienza di discussione in giudizio su istanza del difensore dell'imputato; incidenti di esecuzione;

- f) nelle udienze istruttorie programmate per l'audizione di testimoni il giudice preferibilmente limiterà la citazione dei testimoni alle persone (operatori di polizia giudiziaria, soggetti privati, consulenti e periti) che non debbano muoversi da aree diverse da quella metropolitana di Milano;
- g) i presidenti di sezione e i magistrati dell'ufficio GIP-GUP cureranno la tempestiva trasmissione dei calendari di udienza con la indicazione dei processi che effettivamente verranno trattati (indicando il numero di procedimento del Registro Generale e le sole iniziali dell'imputato) al Procuratore della Repubblica ed al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Milano;
- h) i presidenti di sezione potranno organizzare con appositi provvedimenti i servizi interni limitando la presenza dei giudici ai soli giorni di udienza ed a quelli indicati per far fronte, con turnazioni omogenee tra i componenti della sezione, alle necessità dell'ufficio prevedendo anche che le modalità di ricevimento dei difensori e delle parti avvenga soltanto a mezzo telefonico, ovvero mediante collegamento da remoto o via mail;
- i) si richiama l'esigenza di puntuale applicazione della disciplina legislativa (art. 24 D.L. 137/2020 come modificato dalla legge n. 176/2020) in tema di **trasmissione legale degli atti via pec, disponendosi che nell'oggetto della pec sia indicata chiaramente la sezione di destinazione e il tipo di atto o di istanza depositato e inoltrato**;  
tale previsione potrà essere sottoposta a modifica o integrazione, sulla base delle indicazioni della Dirigente, avuto riguardo agli effetti derivanti da eventuali nuove disposizioni DGSIA attuative dell'art. 24 cit.;
- l) le udienze da remoto saranno tenute dal giudice nell'aula di udienza unitamente all'ausiliario, ai sensi dell'art. 23 comma 5 D.L. 137/2020;
- m) i magistrati del settore penale provvederanno a richiedere tempestivamente al presidente coordinatore dottor Fabio Roia l'utilizzo delle aule di udienza presso Fiera Milano e Bunker 1, 2 e 3, per i processi che, per il numero delle persone presenti, esigono particolari condizioni per garantire idoneo distanziamento.

## **2. Settore civile e lavoro**

Tutti i giudici dovranno:

- a) privilegiare la sostituzione dell'udienza con il deposito telematico di note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni (udienze a c.d. trattazione scritta), secondo le forme e le modalità descritte nell'art. 23 cit. e tenuto conto dell'esperienza già maturata, anche attraverso l'eventuale necessario aggiornamento delle regole applicative di cui al Protocollo con l'Ordine degli Avvocati, allo scopo delegandosi il presidente coordinatore Claudio Marangoni;
- b) fare ricorso ordinariamente al collegamento tramite applicativi *Teams* o, comunque, messi a disposizione da DGSIA, per tutte le attività processuali (udienze, camere di consiglio) previste dalla normativa emergenziale in vigore; in caso di udienza in presenza, dovranno essere rigorosamente rispettate le misure cautelative in vigore e dovrà essere evitata ordinariamente la convocazione di testi che provengano da area diverse da quella metropolitana milanese;
- c) nei procedimenti civili di contenzioso e di volontaria giurisdizione, il giudice deve procedere al deposito degli atti in modalità telematica;
- d) per quanto concerne l'attività propria del settore specializzato immigrazione, trovano applicazione le Linee guida già adottate, in collaborazione con l'Ordine degli avvocati, protocollo 15746/SM/20 del 19 ottobre 2020;
- e) riguardo all'attività attinente alle esecuzioni e ai particolari problemi posti dall'attività di vendita e di gestione delle aste delegate al professionista delegato, trova applicazione la regolamentazione di cui alla nota della terza sezione civile del 5 novembre u.s. "*Istruzioni e linee guida per custodi e professionisti delegati alle vendite immobiliari-Aste e liberazioni in zona rossa*", e, riguardo alle procedure concorsuali, si richiamano le Linee guida già adottate dalla sezione seconda civile;
- f) si richiamano le modalità di trattazione delle udienze in materia di separazione consensuale e di divorzio congiunto di cui al comma 6 dell'art. 23 cit., nonché le specifiche linee guida adottate dalla sezione nona civile.

## **3. Per tutti i settori del Tribunale:**

- a) si dispone che calendarizzazione delle udienze, sia civili che penali, avvenga con orari di inizio differenziato in modo tale che, ragionevolmente, il singolo processo possa essere esaurito prima dell'effettiva trattazione dell'altro; inoltre, anche in deroga al calendario giudiziario di cui alle Tabelle di organizzazione del Tribunale, le udienze dovranno essere articolare in maniera da impegnare i giorni da lunedì a venerdì, eventualmente anche in orario pomeridiano, e sabato, al fine di diluire temporalmente gli accessi delle persone al Palazzo e la loro presenza nei corridoi e nei locali interni;

b) si conferma l'obbligo di osservanza delle disposizioni cautelative per il contenimento della virosi *Covid-19* il cui rispetto è condizione per lo svolgimento dell'attività di udienza. Si richiama il Protocollo Sicurezza Covid rev. 09.

Il Giudice monocratico o il presidente del collegio vigileranno sull'adempimento delle prescrizioni cautelative (in particolare utilizzo continuativo della mascherine, mantenimento di distanza maggiore di un metro tra i vari soggetti presenti in aula). Il Giudice monocratico o il presidente del collegio, qualora accerti l'assenza delle condizioni cautelative e di protezione e l'impossibilità di superare il problema nell'immediatezza, con idonei interventi (ad esempio escludendo la presenza, per il singolo processo, di praticanti o, se del caso, del pubblico che sia stato ammesso), potrà differire la trattazione dell'udienza avvisando il Presidente di sezione della problematica riscontrata.

c) per quanto concerne il settore civile e Lavoro, si dispone che le sezioni che hanno disponibilità di aule di udienza (I civile, XIV civile e XV civile - aula presidenza, II civile, III civile, XIII civile) programmino una loro continuativa utilizzazione per le cause che, per il numero delle parti, non possono essere trattate nelle stanze dei giudici.

Analogamente per quanto concerne la Sezione Lavoro e la Sezione IX civile per gli spazi di cui hanno temporanea disponibilità presso la Palazzina di San Barnaba.

Qualora residuino giorni di non utilizzo di tali aule nella programmazione settimanale, i presidenti di sezione comunicheranno al coordinatore dottor Marangoni l'elenco delle disponibilità, per organizzare eventuali utilizzi da parte di altre sezioni.

In caso di necessità, i giudici che utilizzano tali aule potranno redigere il verbale di udienza manualmente;

d) si evidenzia che i giudici dei settori civile-lavoro e penale che devono trattare processi con un elevato numero di parti, incompatibile con le aule a disposizione nel Palazzo, dovranno fare tempestiva richiesta – referente presidente Roia - dell'utilizzo delle due aule attrezzate e in uso per l'attività giudiziaria, presso Fiera di Milano, Via Domodossola, e delle aule c.d. bunker;

e) nel caso in cui si renda necessario procedere al rinvio di procedimenti, per il settore civile deve procedersi con provvedimenti telematici e non cartacei; per il settore penale si raccomanda di ricorrere a modalità di rinvio fuori udienza; laddove il rinvio sia disposto in udienza, si raccomandano modalità che favoriscano la partecipazione alla stessa di un unico difensore (secondo modalità che potranno essere individuate in collaborazione con l'Ordine), allo scopo di consentire la costituzione del rapporto processuale;

f) l'espletamento del tirocinio ex art. 73 D.L. n. 69/2013 conv. in L. 9 agosto 2013 n. 98 dovrà essere organizzato con modalità da remoto che impegnino il tirocinante per equivalente orario di presenza, come ulteriormente specificato nella nota di questa

Presidenza del 5/3/2021; così pure per quanto concerne il tirocinio dei giudici onorari;

g) si richiama la disposizione di cui all'art. 23 comma 7, che ha introdotto deroga all'art. 221 D.L. n. 34/2020, prevedendosi che il giudice può partecipare all'udienza anche da luogo diverso dall'ufficio giudiziario.

4. Per quanto concerne l'attività degli uffici del **Giudice di Pace**, la disciplina prevista dalla Presidenza con decreto n. 109 dell'11 settembre 2020 (che richiama e modifica in parte il precedente decreto n. 107/2020), allo stato può trovare ulteriore applicazione, giacché in esso sono adeguatamente considerate le esigenze di garantire la prosecuzione dell'attività giudiziaria e il rispetto delle regole cautelative, con la specificazione ulteriore che, per le udienze penali, dovrà procedersi alla citazione dei soli testi che risiedono nell'area metropolitana di Milano.

Deve trovare applicazione, altresì, il recente Regolamento che prevede la modalità da "remoto" per le udienze di convalida dei trattenuti nel CPR e per la convalida dell'espulsione-imbarco immediato.

5. La Dirigente amministrativa dottoressa Ferraro provvederà ad approntare le modifiche all'organizzazione dei servizi, che si rivelino necessarie per garantire la continuità dell'attività giudiziaria e amministrativa secondo le attuali linee guida.

Il Presidente si riserva di intervenire per le integrazioni e modifiche che si rendano necessarie, tenuto conto degli assetti dei servizi amministrativi a seguito delle verifiche e degli adeguamenti cui si è fatto riferimento, delle eventuali misure cautelative antiviroso dipendenti dal mutamento del quadro epidemiologico, degli esiti applicativi e delle esigenze che emergano per l'attuazione delle previsioni di cui agli artt. 23 e 24 cit. e delle ulteriori indicazioni in sede di interlocuzione con l'Ordine degli Avvocati, con i magistrati e con gli altri Uffici giudiziari.

6. Per quanto concerne i magistrati che si trovino in asserite condizioni di fragilità, gli stessi sono tenuti a presentare motivata istanza, corredata dalla certificazione rilasciata dai competenti organi medico-legali, idonea per la verifica, da parte del Medico competente-lavoro, di una condizione di rischio ex art. 26 comma 2 D.L. n. 18/2020, ai fini della eventuale determinazione delle modalità di espletamento del lavoro così come definite al punto 4 della delibera CSM 4 novembre u.s..

7. Il presente provvedimento dispone per il periodo emergenziale – attualmente fino al 30 aprile 2021 – salvo ulteriori determinazioni.

8. Si comunichi a tutti i giudici ordinari e onorari del Tribunale e degli Uffici del Giudice di Pace di Milano e Rho.

Si comunichi alla Dirigente amministrativa e ai direttori di cancelleria del Tribunale e degli Uffici del Giudice di Pace.

Si comunichi al Presidente reggente della Corte d'Appello e al Procuratore Generale, al Procuratore della Repubblica e alla Presidente del Tribunale di Sorveglianza.

Si comunichi al Presidente dell'Ordine degli Avvocati di Milano e all'Avvocato Distrettuale dello Stato.

Si comunichi al RSPP ing. Giuseppe Giovanni De Vito.

Si comunichi alle OO.SS.

Si comunichi al Capo Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria del Ministero della Giustizia, dottoressa Barbara Fabbrini e alla settima Commissione del C.S.M.

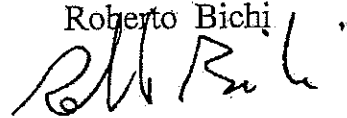
Si trasmetta immediatamente al Consiglio Giudiziario.

Dispone che il presente provvedimento sia pubblicato sui siti internet degli Uffici dandosene pubblicità all'utenza.

Milano, 10 marzo 2021

Il Presidente del Tribunale

Roberto Bichi





**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*