



TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE TERZA CIVILE

ISTRUZIONI E LINEE GUIDA PER CUSTODI E PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE VENDITE IMMOBILIARI

I Giudici dell'esecuzione

viste le disposizioni di cui al decreto legge n. 18 del 2020, in cui si prevede il rinvio d'ufficio delle udienze fissate fino al 15 aprile 2020, ad eccezione di quelle di carattere urgente come ivi specificato;

preso atto altresì del DPCM 8 marzo 2020, che all'art. 1, primo comma, lett. a), prescrive di *“evitare ogni spostamento delle persone fisiche in entrata e in uscita dai territori di cui al presente articolo, nonché all'interno dei medesimi territori, salvo che per gli spostamenti motivati da comprovate esigenze lavorative o situazioni di necessità ovvero spostamenti per motivi di salute”* e ciò fino al 3 aprile 2020 (art. 5, primo comma) e tenuto conto che dalle informazioni diffuse dai mezzi di comunicazione sembra che detto termine stia per essere prolungato; ritenuto che l'indicazione del rinvio delle udienze di cui al ricordato decreto legge debba comprendere anche le gare di vendita (come si ricava dalla disposizione di

cui all'art. 631, primo comma, cpc) e l'approvazione dei riparti demandata al professionista delegato, oltre che le udienze nelle procedure esecutive mobiliari; considerato inoltre che le limitazioni alla mobilità volte al contenimento del contagio previste fino al 3 aprile 2020 dal ricordato DPCM (che con ogni probabilità verranno prolungate), appaiono preclusive di alcune attività di custodi e professionisti delegati;

ritenuto che le restrizioni alle attività degli ausiliari legate ai pericoli di contagio comportano il rischio di vendite non proficue, o suscettibili di interferenze da parte di speculatori non corretti;

avuto inoltre riguardo alle priorità legate all'esigenza di scongiurare la propagazione del contagio;

riservata ogni diversa determinazione in prosieguo, in attesa delle determinazioni del Presidente del Tribunale, e dell'evoluzione della situazione di emergenza,

così dispongono

- saranno rinviate d'ufficio a cura del professionista delegato le udienze di approvazione del riparto fissate fino al 15 aprile 2020; saranno dichiarati approvati i piani di riparto solo nel caso in cui tutte le parti, compreso il debitore, abbiano formulato dichiarazione espressa di approvazione e rinuncia all'opposizione;

- le udienze di approvazione del riparto fissate in data successiva al 15 aprile 2020 avanti al professionista delegato saranno trattate in via cartolare solo nelle procedure in cui anche il debitore sia costituito; in tal caso il professionista delegato assegnerà termine alle parti per l'invio di contestazione a mezzo PEC; in assenza di contestazioni entro il termine assegnato il piano di riparto sarà dichiarato approvato;

- il professionista delegato in ogni attività dovrà sempre tenere conto della sospensione dei termini processuali prevista dai decreti legge che si sono succeduti nel tempo;
- sono revocati tutti gli esperimenti d'asta fissati fino al 30 giugno 2020 compreso; il professionista delegato inserirà avviso della revoca sul portale vendite pubbliche e sui siti indicati per la pubblicità nell'ordinanza che ha delegato la vendita (con esclusione dunque della pubblicità su quotidiani o periodici per ragioni di tempestività);
- non vanno accettate le offerte per le stesse gare;
- il delegato non ammetterà gli offerenti all'udienza della gara revocata, e aprirà le buste eventualmente già pervenute al solo fine di provvedere alla restituzione della cauzione, convocando gli interessati in orari dilazionati, ove necessario, per consentire il rispetto delle note prescrizioni cautelative volte ad evitare il contagio;
- sono sospese le seguenti attività fino al 30 giugno 2020:
 - - - il deposito degli avvisi di vendita, e l'esecuzione della pubblicità per quelli già depositati;
 - - - gli accessi di custode e stimatore presso gli immobili staggiati
 - - - le visite degli immobili; sarà conseguentemente revocata la vendita già programmata, anche se ricadente in data successiva (avviso della revoca da pubblicizzarsi con le modalità già descritte);
- saranno sospese le attività di liberazione degli immobili fino al 31 maggio 2020, salvo rilasci spontanei;
- i termini per il saldo prezzo che scadono tra la data odierna e il 15 aprile 2020 si intendono prorogati per il periodo corrispondente alla sospensione;

- le stesse limitazioni si applicano alle corrispondenti attività nelle cause di scioglimento delle comunioni immobiliari e alle procedure esecutive mobiliari;
- le udienze nelle procedure esecutive presso terzi fissate fino alla data del 15 aprile 2020, tenuto conto del diritto del debitore di comparire personalmente all'udienza, saranno tutte rinviate, e la comunicazione del rinvio verrà effettuata tempo per tempo dalla cancelleria.

Il provvedimento - adottato unanimemente da tutti i g.e. della Sezione, previa consultazione a distanza - viene inviato per posta elettronica (indirizzi istituzionali) dalla Presidente ai Dirigenti delle cancellerie delle esecuzioni immobiliari e mobiliari, per l'apposizione dell'attestazione di deposito.

Il decreto deve intendersi emesso in ciascuna delle procedure esecutive pendenti avanti alla Sezione, e sarà allegato in copia alla prossima relazione periodica da Sivag, dal custode o dal professionista delegato.

Il provvedimento è comunicato agli Ordini professionali - tramite ciascun referente per le procedure esecutive individuali - per la diffusione ai rispettivi aderenti, a Sivag, e se ne dispone l'affissione nelle bacheche.

Milano, 20 marzo 2020.

Il giudici dell'esecuzione immobiliare

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