



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE TERZA CIVILE

**ISTRUZIONI E LINEE GUIDA PER CUSTODI E PROFESSIONISTI DELEGATI
ALLE VENDITE IMMOBILIARI – INDICAZIONI PER DEBITORI E AGGIUDICATARI**

I Giudici dell'esecuzione

vista la disciplina in materia di svolgimento dell'attività giudiziaria in materia civile e di restrizione agli spostamenti per il tempo dell'emergenza sanitaria;

viste le linee guida emesse dal Presidente del Tribunale (prot. 66/2020) e il protocollo sottoscritto con l'Ordine degli Avvocati il 4 maggio 2020;

viste in particolare le disposizioni:

- ex art. 54-ter d.l n. 18/2020 conv. con mod. nella l. n. 27/2020, che prevede la sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa (abitazione principale del debitore), per la durata di sei mesi a decorrere dal 30 aprile 2020

- di cui all'art. 103, sesto comma, del ricordato decreto, in punto di attuazione del rilascio di immobili;

riservata ogni diversa determinazione in prosieguo, in ragione dell'evoluzione della situazione di emergenza,

così dispongono

Abitazione principale – art. 54-ter

Nelle procedure in cui è stata già fissata l'udienza ex art. 569 cpc per disporre la vendita, e non ancora tenuta anche a seguito dei rinvii d'ufficio, gli ausiliari:

- dovranno sospendere fino al 31 ottobre 2020 ogni attività per cui hanno ricevuto incarico, qualora abbiano già constatato, o sia altrimenti già palese, che l'immobile pignorato è destinato a prima casa del debitore esecutato (abitazione principale). La circostanza deve riferirsi alla data di entrata in vigore della legge (30 aprile 2020). In simili ipotesi non è necessario alcun provvedimento del g.e. ed è sufficiente che la destinazione del bene sia menzionata dall'ausiliario nel rendiconto periodico o nella relazione peritale. L'ausiliario segnalerà al g.e. se l'udienza ex art. 569 cpc risulta fissata nel periodo di sospensione semestrale,

affinché possa esserne disposto il differimento. In ogni istanza al g.e. l'ausiliario avrà cura di segnalare se la procedura è soggetta, oppure no, a detta sospensione, scrivendo nell'intestazione dell'atto, secondo i casi, "procedura soggetta a sospensione ex art. 54ter d.l n. 18/2020 conv. con mod. nella l. n. 27/2020", ovvero "procedura non soggetta a sospensione ex art. 54ter d.l n. 18/2020 conv. con mod. nella l. n. 27/2020" o diciture similari;

- dovranno invece proseguire le operazioni,

--- in caso di immobile destinato ad uso diverso dall'abitazione,

--- ovvero quando risulti, o sia in ogni caso evidente, che l'immobile pignorato non è destinato ad abitazione principale del debitore;

- dovranno depositare istanza al g.e. nei casi dubbi (segnalando l'urgenza per una più rapida individuazione dell'atto da parte della cancelleria), al fine di ricevere istruzioni al riguardo.

Nelle procedure in cui sia stata già disposta la vendita, l'avviso di gara dovrà essere emesso e pubblicizzato non prima del 1° novembre 2020 se si verte in ipotesi di abitazione principale, senza che sia necessaria un provvedimento del g.e.. Vanno richieste istruzioni al g.e., anche in questa ipotesi, solo nei casi ambigui.

Liberazione degli immobili – art. 54-ter, e 103, sesto comma, d.l. n. 18/2020 conv. con mod. nella l. n. 27/2020.

I provvedimenti di sgombero dovranno essere eseguiti:

- solo dopo il 31 ottobre 2020 se l'immobile è abitazione principale del debitore

- solo dopo il 1° settembre 2020 negli altri casi.

Nel frattempo potrà essere emesso il decreto di trasferimento, ma non si potrà provvedere allo sgombero dell'immobile, salvo rilascio spontaneo.

Si potrà poi procedere alla distribuzione del ricavato, all'occorrenza con accantonamento delle somme necessarie per la liberazione forzosa.

Conversione del pignoramento

Nelle procedure esecutive su prima casa:

- nell'interesse del debitore deve reputarsi consentita la richiesta di conversione del pignoramento anche durante il periodo di sospensione della procedura esecutiva (30 aprile 2020 – 31 ottobre 2020)

- i debitori non sono in obbligo di versare le rate di conversione che scadono nel periodo dal 30 aprile al 31 ottobre 2020; il pagamento sarà tuttavia consentito;

- non sarà dunque dichiarata la decadenza dalla conversione per mancato pagamento delle rate in scadenza fino al 31 ottobre 2020.

Saldo prezzo di aggiudicazione

Nelle procedure esecutive su prima casa, il termine per il pagamento del residuo prezzo la cui scadenza ricade nel periodo dal 9 marzo al 31 ottobre 2020 deve considerarsi sospeso per detto arco temporale, e riprende a decorrere dal 1° novembre 2020. In altre parole, il termine risulta sostanzialmente posticipato per il numero di giorni corrispondente al tempo di sospensione (236 giorni).

Le stesse limitazioni si applicano alle corrispondenti attività nelle cause di scioglimento delle comunioni immobiliari.

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 per l'apposizione dell'attestazione di deposito, e comunicato

- agli Ordini professionali – tramite ciascun referente per le procedure esecutive individuali - per la diffusione ai rispettivi aderenti,
- e a Sivag.

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.

Milano, 11 maggio 2020.

Il giudici dell'esecuzione
Marianna Galioto
Maria Gabriella Mennuni
Simona Caterbi
Caterina Trentini
Giuseppe Fiengo
Roberto Angelini
Idamaria Chieffo
Giacomo Puricelli
Silvia Vaghi