



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE TERZA CIVILE

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

I Giudici dell'esecuzione

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

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, e dunque fino al 30 ottobre 2020
- di cui all'art. 103, sesto comma, del ricordato decreto, come modificato dall'art. 17 bis dl 34/20 conv. nella l. 77/20 in punto di attuazione del rilascio di immobili;

ricapitolate le disposizioni contenute nelle circolari emesse nel periodo di emergenza in materia di attuazione degli ordini di liberazione, e riservata ogni diversa determinazione in prosieguo, in ragione dell'evoluzione dell'epidemia,

così dispongono

Abitazione principale – art. 54-ter d.l n. 18/2020 conv. con mod. nella l. n. 27/2020

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 necessario un provvedimento del g.e.. Vanno richieste istruzioni al g.e., anche in questa ipotesi, solo nei casi ambigui.

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

Liberazione degli immobili – art. 103, sesto comma, d.l. n. 18/2020 conv. con mod. nella l. n. 27/2020, come modificato dall'art. 17 bis dl 34/20 conv. nella l. 77/20.

I giudici della Sezione, diversamente opinando rispetto a quanto disposto nella circolare pubblicata sul sito del Tribunale prima dell'emanazione del ricordato art. 17bis, e ritenuto che vadano valorizzati i dati testuali contenuti nelle norme in esame, in quanto coerenti tra loro, constatano che:

- la rubrica dell'art. 17bis menziona espressamente gli *sfratti*, termine, quest'ultimo, che tecnicamente – e univocamente – rimanda alla disciplina delle locazioni, e non invece a quella delle esecuzioni forzate immobiliari
- e ciò vale a confermare la correttezza di quell'orientamento dottrinale, pure in allora non universalmente condiviso, secondo cui l'art. 103 menziona in senso letterale l'esecuzione (artt. 605 ss. c.p.c.), e non invece l'attuazione (art. 560 c.p.c.; art. 669-duodecies c.p.c.), istituto, quest'ultimo, ben diverso dall'esecuzione in senso tecnico anche secondo la giurisprudenza.

E ancora, si osserva che l'art. 103, comma 6, d.l. n. 18 del 2020 costituisce disposizione eccezionale, contenuta in una normativa speciale e, come tale, è insuscettibile di applicazione analogica: la disposta sospensione dell'“esecuzione” non può riguardare dunque – pena la violazione dell'art. 14 delle preleggi – l'“attuazione” dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c., dato che in forza di detta norma il custode non deve “eseguire” l'ordine di liberazione attraverso una procedura ex artt. 605 ss. c.p.c., ma invece “attuare” il provvedimento secondo le disposizioni impartite dal giudice dell'esecuzione.

In conclusione, i provvedimenti di sgombero dovranno pertanto essere attuati dal custode:

- solo dopo il 30 ottobre 2020 se l'immobile è abitazione principale del debitore
- fin da ora in ogni altro caso.

Milano, 23 settembre 2020.

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

Giacomo Puricelli
Silvia Vaghi