

N. _____ Reg. Es. Imm.



TRIBUNALE DI _____
SEZIONE _____

ORDINE DI LIBERAZIONE DI IMMOBILE PIGNORATO

Il Giudice dell'Esecuzione nel procedimento di esecuzione immobiliare
promosso da

_____ nei confronti di

Il giudice dell'esecuzione _____ letti gli atti della procedura espropriativa sopra indicata;

rilevato che l'immobile sotto indicato è oggetto della presente procedura espropriativa;

considerato che, a seguito del pignoramento, il debitore non vanta più – rispetto ai creditori – alcuna posizione soggettiva qualificata in ordine al godimento del bene pignorato, atteso che, ai sensi dell'art. 560, terzo comma, c.p.c., il debitore può continuare ad abitare l'immobile solo in quanto espressamente autorizzato dal giudice dell'esecuzione;

che la valutazione di disporre o meno la liberazione *“presuppone l'esercizio di un potere discrezionale da parte del giudice dell'esecuzione, che è espressione dei suoi compiti di gestione del processo ed è funzionale alla realizzazione dello scopo del processo, che è quello della soddisfazione dei crediti del procedente e degli intervenuti mediante la vendita del bene pignorato”* (Cass. 3 aprile 2015, n. 6836);

che, conseguentemente, il potere di adottare l'ordine di liberazione è funzionale, in ultima analisi, allo scopo di realizzare un processo esecutivo effettivo ed efficace e deve essere esercitato dal giudice al fine di assicurare il raggiungimento concreto di tale obiettivo;

ritenuto di disporre la liberazione del bene al fine di assicurare una migliore conservazione dell'immobile a cura del custode giudiziario ed una più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed efficace svolgimento della procedura, tenuto conto del fatto che la liberazione dell'immobile rende più probabile la vendita a prezzo di mercato laddove lo stato di occupazione può determinare nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e, quindi, costituisce un disincentivo alla loro partecipazione alla gara;

considerato altresì che, ai sensi dell'art. 560, quarto comma, c.p.c., l'ordine di liberazione *“è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione immobiliare, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario se questi non lo esentano”* e che *“per l'attuazione dell'ordine il giudice può avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68”* e che *“quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il custode intima alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi*

risultano appartenere di asportarli, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato dal custode. Qualora l'asporto non sia eseguito entro il termine assegnato, i beni o i documenti sono considerati abbandonati e il custode, salvo diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione”;

P.Q.M.

Letto l'art. 560 c.p.c. ordina a _____ nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, il seguente bene: _____, di consegnare immediatamente tale bene, libero da persone e cose, al custode giudiziario avv./dott./dott.ssa _____.

DISPONE la notificazione della presente ordinanza a cura del custode giudiziario al debitore esecutato od al terzo occupante entro trenta giorni dalla data della presente decisione.

Letto l'art. 560, quarto comma, c.p.c.

DISPONE l'attuazione del presente ordine a cura del custode giudiziario e per l'effetto:

DISPONE che il custode giudiziario si attenga alle direttive di seguito indicate:

a) tempo dell'attuazione:

- il custode giudiziario darà attuazione all'ordine di liberazione a seguito di esito negativo del primo tentativo di vendita e, in tal caso, la liberazione dovrà essere completata almeno quindici giorni prima della data fissata per il secondo tentativo di vendita;

- in ogni caso, il custode giudiziario darà immediata attuazione all'ordine di liberazione nell'ipotesi di intervenuta aggiudicazione od assegnazione del bene (salvo che l'aggiudicatario o l'assegnatario dichiarino espressamente di esentarlo) e, in tal caso, la liberazione dovrà essere completata entro quindici giorni dall'intervenuto versamento del saldo del prezzo;

- in ogni caso, il custode giudiziario darà immediata attuazione all'ordine di liberazione nell'ipotesi di comportamento ostruzionistico dell'occupante (ad esempio: ostacoli o difficoltà all'accesso e/o alle visite) e di mancato versamento del canone e/o indennità da corrisponderci;

- infine, il custode giudiziario potrà richiedere al G.E. (previa relazione dettagliata e specifica circa la situazione del bene) l'autorizzazione a soprassedere temporaneamente dall'attuazione dell'ordine nel caso di immobili ubicati in aree degradate e/o potenzialmente suscettibili di occupazione abusiva o di atti vandalici da parte di terzi.

b) modalità dell'attuazione:

- il custode giudiziario effettuerà l'accesso al bene al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire la liberazione entro i termini sopra indicati: in particolare, il custode verificherà in sede di accesso l'esigenza di avvalersi di eventuali ausiliari che possano coadiuvarlo nell'attività di liberazione (ad esempio: fabbro; medico legale; servizi sociali; accalappiacani; medico veterinario) e la eventuale necessità di avvalersi della forza pubblica;

- il custode giudiziario programmerà le date ed il numero degli accessi e la presenza degli ausiliari e della forza pubblica in modo da assicurare che la liberazione abbia luogo nei termini sopra indicati;

c) beni mobili:

- qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino beni mobili che non debbano essere consegnati al custode o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il custode provvederà a una loro ricognizione eseguendo inventario con qualsivoglia mezzo e provvederà altresì ad intimare alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i predetti beni o documenti risultano appartenere di asportarli, assegnando all'uopo un termine non inferiore a 30 giorni, salvo il caso di urgenza (la quale può riscontrarsi, a titolo esemplificativo, quando siano rinvenuti beni deperibili o animali od oggetti pericolosi o di rilevante valore o denaro oppure qualora l'immobile sia già stato aggiudicato/assegnato);

- il custode darà atto dell'intimazione (contenente altresì l'avvertimento che nell'ipotesi di mancato asporto dei beni/documenti entro il termine assegnato gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione) nel verbale da lui redatto nella sua qualità di pubblico ufficiale; in caso di assenza del soggetto intimato, il verbale dovrà essere, nel più breve tempo possibile, notificato a cura del custode al debitore esecutato od al terzo occupante; una volta decorso il termine assegnato senza che il soggetto intimato abbia provveduto all'asporto nei tempi e con le modalità concordate col custode, il custode procederà – al minor costo possibile per la procedura – allo smaltimento o alla distruzione di beni o documenti, sempre che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione; se, invece, i beni mobili rivestano ad avviso del custode un significativo valore economico, il custode provvederà alla loro vendita con le modalità ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della procedura, provvedendo infine al rendiconto delle somme incassate (con previsione, in caso di mancata vendita, di smaltimento o distruzione).

Letti gli artt. 560 e 68 c.p.c. e l'art. 14 Legge Ordinamento Giudiziario

ORDINA alla forza pubblica di prestare assistenza e ausilio al custode giudiziario per le attività di liberazione dell'immobile pignorato e per l'effetto:

DISPONE che:

- il custode giudiziario comunichi agli organi della forza pubblica competenti per territorio la necessità di intervento per la liberazione dell'immobile;

- gli agenti della forza pubblica siano presenti alla data e all'ora fissate (eventualmente concordate) e, su richiesta del custode giudiziario, provvedano a vincere le resistenze degli occupanti nonché, avvalendosi delle proprie prerogative e se necessario della forza, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile;

- gli agenti della forza pubblica, su richiesta del custode giudiziario, prestino altresì la loro assistenza alle ulteriori operazioni di liberazione (a titolo esemplificativo: sostituzione delle serrature, perlustrazione dei luoghi, inventario dei beni mobili rinvenuti, verbalizzazione, ecc.) sino alla loro conclusione.

Letti gli artt. 560 e 68 c.p.c.

AUTORIZZA il custode giudiziario ad avvalersi quali ausiliari dei soggetti di seguito indicati:
fabbro; medico legale; servizi sociali; accalappiacani; medico veterinario;

e per l'effetto:

DISPONE in particolare che:

- il medico legale verifichi, su eventuale richiesta del custode giudiziario, la necessità di ricovero delle persone occupanti l'immobile presso strutture sanitarie;
- i servizi sociali siano presenti, su eventuale richiesta del custode giudiziario, al momento delle operazioni di liberazione per l'adozione dei provvedimenti di propria competenza ai sensi dell'art. 403 cod. civ.;
- il medico veterinario verifichi, su eventuale richiesta del custode giudiziario, lo stato degli animali presenti nell'immobile e chiarisca la possibilità di smaltimento in caso di mancato asporto (vendita; macellazione; donazione; ecc.).

Si comunichi

Il Giudice dell'Esecuzione