



TRIBUNALE ORDINARIO di CALTAGIRONE

Sezione esecuzioni immobiliari

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- letta la nota del delegato del 5.10.2018,
- ritenuto di dover conferire al delegato l'incarico di ulteriori n. 2 tentativi di vendita per i lotti non aggiudicati, alle medesime condizioni della ordinanza di vendita (e aggiornamenti in atti), salvo riduzione prezzo ultimo tentativo di $\frac{1}{4}$ per ciascun tentativo rispetto al prezzo base precedente e pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, come da circolare del presente Tribunale del 20.2.2018;
- ritenuto di autorizzare la deroga alle vendite telematiche, per esigenze di speditezza;
- rilevato, tuttavia, che prima di disporre le ulteriori n., 2 vendite vada disposta la liberazione del bene;
- rilevato infatti che, ai sensi dell'art. 560 comma 3° c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, quando l'immobile non è occupato da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura, deve ordinarne la liberazione al più tardi al momento dell'aggiudicazione e che, peraltro, nel caso di specie, sia opportuno disporre sin d'ora la liberazione dei beni in quanto il provvedimento meglio persegue le finalità di efficienza, efficacia e rapidità della procedura esecutiva (in proposito, Cass. 6836/2015 e Cass. 22747/2011);
- ritenuto che, peraltro, la liberazione dell'immobile nelle more della procedura meglio assicuri la conservazione dell'unità immobiliare pignorata, considerato al riguardo come sono tutt'altro che infrequenti condotte degli occupanti, in particolare nella fase finale del procedimento espropriativo, incidenti sull'integrità e funzionalità del bene;
- ritenuto che, in adesione all'orientamento del tuto prevalente, prima di disporre la infruttuosità ex art. 164 bis disp. att. c.p.c. va disposta la liberazione del debitore, posto che lo stato di occupazione da parte del debitore esecutato determina in via generale nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e quindi disincentiva la loro partecipazione alla gara;



CONFERISCE

Al delegato incarico di ulteriori n. 2 tentativi alle condizioni indicate sopra. Acconto euro 600,00 per compenso del delegato. Ulteriori spese secondo ordinanze già in atti e circolare del 20.2.2018.

REVOCA L'AUTORIZZAZIONE AD OCCUPARE GLI IMMOBILI SEGUENTI:

Lotto 1: abitazione di tipo economico sita nel Comune di Niscemi via Roma n. 33 piano 1, censita al NCEU del Comune di Niscemi al fg.91, part. graff.181 sub. 3-182 sub 4-183 sub 4, cat. A/3, classe 2, vani 8,5 rendita euro 289,73.

LOTTO 2 : abitazione di tipo ultrapopolare sita nel Comune di Niscemi via Popolo n. 40-42, piano T, censita al NCEU del Comune di Niscemi al fg.91, part. graff.181/1-182/1-183/1, cat. A/5 classe 4, vani 3,5 rendita euro 61,82.

E ORDINA

al debitore esecutato nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione degli immobili sopra indicati, con ordine di consegnare immediatamente tali beni, libero da persone e cose, al Custode.

Tale ordine verrà attuato a cura del Custode secondo le seguenti disposizioni.

DISPOSIZIONI AL CUSTODE PER L'ATTUAZIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE

- Il presente provvedimento deve essere attuato dal custode non oltre il termine di giorni 150 dalla sua comunicazione o notificazione agli occupanti secondo le disposizioni che seguono;
- Qualora l'immobile sia già libero da persone, il Custode Giudiziario provvede ad acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi; a tal fine il Custode è autorizzato ad avvalersi di un fabbro di sua fiducia;
- Il presente provvedimento non deve essere munito della formula esecutiva, non deve essere oggetto di precetto e, in base ad esso, non deve essere intimato il rilascio nelle forme e nei modi di cui all'art. 608 c.p.c.;
- Il presente provvedimento è attuato a cura del custode, senza alcun intervento o richiesta all'Ufficiale Giudiziario, salvo quanto segue in punto di notifica dell'atto ai terzi occupanti l'immobile;
- Il presente provvedimento deve essere comunicato al debitore mediante raccomandata con avviso di ricevimento nel termine di 10 giorni dalla sua visibilità nel fascicolo telematico;



- Il presente provvedimento, inoltre, deve essere notificato ai terzi che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore) che siano stati previamente esattamente identificati dal custode negli accessi precedentemente eseguiti;
- Nel caso in cui il custode non abbia eseguito precedenti accessi all'immobile, il custode deve eseguire un accesso al bene pignorato entro 10 dalla visibilità del provvedimento nel fascicolo telematico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore);
- Il provvedimento deve essere comunicato al debitore anche in copia semplice e notificato ai terzi occupanti l'immobile in copia autentica;
- Nel caso in cui il custode non sia anche il delegato alla vendita, il delegato alla vendita provvede all'estrazione dal fascicolo telematico della copia del provvedimento e alla dichiarazione di conformità della copia estratta, consegnando la copia al custode entro 3 giorni dalla visibilità del provvedimento nel fascicolo telematico;
- La notifica del provvedimento ai terzi occupanti l'immobile deve essere compiuta o avvalendosi dell'ufficiale giudiziario o in proprio dall'avvocato ex l. 53/1994;
- Il provvedimento deve essere comunicato al debitore, se possibile, a mezzo PEC all'indirizzo del debitore o, in subordine, nel luogo di residenza o, se questo risulta ignoto, nel luogo di domicilio o, se questo risulta ignoto nel luogo di lavoro del debitore; nel caso in cui il debitore risulti stabilmente all'estero, compiuti i tentativi di comunicazione di cui sopra, non deve essere trasmessa alcuna ulteriore informazione al debitore, se il provvedimento risulti emesso in udienza; in caso contrario, la comunicazione al debitore, deve essere tentata anche all'estero; nei confronti dei terzi occupanti l'immobile, le notifiche sono eseguite nei modi di legge;
- Nel comunicare o notificare l'ordine di liberazione, il custode redige un'accompagnatoria nella quale informa il debitore o il terzo occupante l'immobile di quanto segue:
 - o che in considerazione dell'ordine di liberazione emesso, l'immobile può essere liberato spontaneamente dal debitore o dai terzi nel termine di giorni 30 dalla comunicazione o notificazione del provvedimento;
 - o che, in caso di mancata ottemperanza spontanea all'ordine di liberazione, nei successivi 20 giorni, il debitore o il terzo saranno convocati dalle competenti Forze dell'Ordine che inviteranno il debitore o il terzo a rilasciare l'immobile entro i successivi 10 giorni; l'avviso di convocazione redatto dalle competenti forze dell'ordine, sarà recapitato al debitore o al terzo a cura del custode e a spese della procedura;
 - o che in difetto di spontanea attuazione, l'ordine di liberazione sarà in ogni caso attuato avvalendosi della Forza Pubblica entro il termine di 150 giorni dalla comunicazione e/o notificazione del provvedimento;
 - o che in presenza di comportamenti non collaborativi con gli organi della procedura o le forze dell'ordine, l'ordine di liberazione sarà eseguito entro 90 giorni;
 - o che l'immobile deve essere anche liberato dai mobili che lo occupano;
 - o che ai fini della verifica dell'attuazione spontanea del provvedimento, sarà eseguito un accesso tra il 15° e il 30° giorno dalla comunicazione e/o notificazione del provvedimento, indicando esattamente la data dell'accesso, nonché un successivo accesso dopo la convocazione del debitore o dei terzi da parte delle forze dell'ordine;
- Tra il 15° e il 30° giorno dalla comunicazione e/o notificazione di cui sopra, il custode accede all'immobile verificando lo stato di attuazione spontanea del provvedimento;
- Il custode esegue un ulteriore accesso decorsi 10 giorni dalla convocazione del debitore o del terzo da parte delle forze dell'ordine;
- Nel corso degli accessi, il custode verifica la situazione al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite entro il termine di cui al punto 1: in particolare, individui il Custode l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo, forza pubblica, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, ecc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione;



- Il Custode segnala al Giudice dell'Esecuzione la necessità di eventuali ausiliari al fine di ottenere l'autorizzazione ad avvalersi degli stessi, qualora il loro impiego comporti una spesa per la procedura; in ogni caso, il Custode Giudiziario è sin d'ora autorizzato ad avvalersi dell'ausilio delle forze dell'ordine, di un fabbro e/o di un medico legale ponendo le relative spese a carico della procedura;
- Se richiesto e sussistono elementi concreti che lasciano ritenere che l'immobile potrà essere spontaneamente liberato dal debitore, il custode può prorogare il termine per la liberazione spontanea del bene per un periodo di 15 giorni consecutivi;
- Il Custode Giudiziario provvede a comunicare alla forza pubblica competente per territorio (Carabinieri o Polizia di Stato, a discrezione del Custode) il termine finale entro il quale il cespite dovrà essere liberato e a concordare con la stessa forza pubblica la data e l'orario stabiliti per l'acquisizione del possesso dell'immobile entro il menzionato termine;
- Solo in caso di circostanze sopravvenute e imprevedibili, la forza pubblica richiesta di intervento dal Custode Giudiziario potrà differire la data suindicata di massimo 7 giorni;
- Gli agenti della forza pubblica dovranno essere presenti alla data e all'ora fissate e, su richiesta del Custode Giudiziario, provvederanno a vincere le resistenze degli occupanti e, avvalendosi delle proprie prerogative e se necessario della forza, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile oggetto di questa procedura;
- Su richiesta del Custode Giudiziario, gli agenti della forza pubblica dovranno altresì prestare 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;
- Il custode avvisa la parte che occupa l'immobile, nelle forme ritenute opportune, della data fissata con le FF.OO. per la liberazione e procura per la data indicata la presenza di un fabbro e degli altri ausiliari necessari ai fini della liberazione;
- Quando la situazione lo richieda, il custode comunica per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico-familiari degli occupanti e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni; per iscritto agli stessi Servizi Sociali la data fissata per l'acquisizione del possesso da parte del Custode, invitando i medesimi ad essere presenti e ad adottare le misure ritenute necessarie e/o opportune anche ai sensi dell'art. 403 c.c.;
- Qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino beni mobili che non debbono essere consegnati al Custode Giudiziario o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, provveda il Custode a una loro ricognizione eseguendo inventario con qualsivoglia mezzo (anche mediante ripresa audiovisiva) e 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 15 giorni e non superiore a 30 giorni, salvo il caso di urgenza (la quale si riscontra, 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); 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 - si dia atto a verbale redatto dallo stesso Custode 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 a) al debitore nel domicilio eletto o nella residenza dichiarata ex art. 492, comma 2, c.p.c. o, in difetto, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari oppure b) al terzo nelle forme ordinarie ex artt. 137 ss. c.p.c.; una volta decorso il termine assegnato senza che il soggetto intimato abbia provveduto all'asporto nei tempi e con le modalità concordate col Custode, questi procede - al minor costo possibile per la procedura, considerando le condizioni di mercato - 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 rivestono - ad avviso del Custode - un significativo valore economico, provveda il Custode alla loro vendita con le modalità competitive ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della procedura, provvedendo infine al rendiconto delle somme incassate (in caso di mancata vendita, si proceda a smaltimento o distruzione).



Si comunichi.

Caltagirone, 08/10/2018

Il G.e.

Dott.ssa Daniela Angelozzi

