

R.G.Es. n. 51/2023

**TRIBUNALE DI LARINO**
Ufficio Esecuzioni**Ordine di liberazione di immobile pignorato
ai sensi e per gli effetti dell'art. 560 c.p.c.****Il Giudice dell'Esecuzione**

Letta la relazione depositata dal custode il 7-8-2024;

Rilevato che nel presente procedimento esecutivo è stata emessa ordinanza di delega di vendita, degli immobili pignorati, e che il professionista delegato è stato sostituito al debitore nella custodia dell'immobile;

rilevato che l'immobile distinto al lotto 2 è parzialmente occupato da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura;

rilevato che, ai sensi dell'art. 560 terzo comma c.p.c., il giudice deve ordinare la liberazione dell'immobile al più tardi al momento dell'aggiudicazione o all'assegnazione dell'immobile;

ritenuto che la liberazione dell'immobile prima di quel momento ne facilita la vendita ad un giusto prezzo, posto che lo stato di occupazione da parte del debitore esecutato o da parte di terzi senza titolo, per quanto giuridicamente non opponibile, determina nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e quindi disincentiva la loro partecipazione alla gara;

ritenuto che la vendita del bene al valore di mercato tutela non solo gli interessi dei creditori a veder soddisfatte le loro ragioni di credito ma anche quello del debitore a non veder svilita la propria garanzia patrimoniale e di conseguire dalla vendita il maggior effetto esdebitatorio possibile;

ritenuto pertanto, di procedere sin d'ora alla esecuzione dell'ordine di liberazione al fine di consentire la immediata consegna del bene all'acquirente;

atteso che, anche ad avviso della Suprema Corte, l'emissione del provvedimento in questa fase meglio persegue le finalità di efficienza, efficacia e rapidità della procedura esecutiva (in proposito, Cass. 6836/2015 e Cass. 22747/2011);

considerato che ai sensi dell'art. 560, comma quarto, c.p.c. la liberazione dell'immobile è eseguita dal Custode nominato secondo le disposizioni del Giudice senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 c.p.c. e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario dell'immobile se questi ultimi non lo esentano;

atteso che per l'attuazione dell'ordine di liberazione il giudice può avvalersi della Forza Pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'art. 68 c.p.c.;

visto l'art. 560 c.p.c.;

P.Q.M.**ORDINA**

al debitore esecutato, nonché a qualunque terzo che occupi senza titolo opponibile alla procedura l'immobile pignorato, di consegnarlo al custode giudiziario immediatamente, e comunque entro e non oltre **90 giorni da oggi** libero da persone e cose;

ORDINA

- alla forza pubblica (Carabinieri di Ururi) competente per territorio;
- ai servizi sociali del comune in cui si trova l'immobile da liberare;
- al dirigente del servizio veterinario competente per territorio

di prestare assistenza ed ausilio al Custode Giudiziario per le attività di liberazione dell'immobile pignorato;

DISPONE

che il Custode provveda alla esecuzione del presente ordine di liberazione secondo le disposizioni di seguito impartite:

- il Custode Giudiziario si rechi senza ritardo presso l'immobile per accertare la presenza di persone all'interno dell'immobile acquisendo redigendo apposito verbale;
- qualora l'immobile sia già libero da persone, provveda il Custode Giudiziario ad acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;
- qualora rinvenga il terzo che si faccia compiutamente identificare, gli consegnerà comunque una copia dell'ordine di liberazione, provvedendo altresì a notificargli il medesimo a mezzo dell'Ufficiale giudiziario (nel più breve tempo possibile) e continuerà nella sua esecuzione, ancorché il terzo dichiari di essere titolare di diritti di godimento sull'immobile;
- dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo e delle dichiarazioni rese, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto e la necessità di ausiliari per le operazioni di liberazione (es. medico, servizi sociali, fabbro, servizi veterinari, ecc.);
- ove l'occupante rifiuti la liberazione dell'immobile prima della data fissata nel presente provvedimento, o comunque non lo rilasci spontaneamente:
 - il Custode Giudiziario provveda a comunicare alla forza pubblica sopraindicata il presente provvedimento almeno 60 giorni prima della scadenza del termine ultimo fissato per il rilascio, indicando il termine finale entro il quale il cespite dovrà essere liberato, proponendo altresì una data ed un orario per l'esecuzione del rilascio;
 - ricevuta la comunicazione ad opera del custode giudiziario del presente ordine di liberazione, il responsabile della forza pubblica come sopra individuata fornirà tempestiva risposta (possibilmente scritta) alla predetta comunicazione, confermando la data fissata o proponendone una diversa, ferma restando la necessità di rispettare il termine finale per la liberazione stabilito, come sopra determinato;
 - prima della data fissata, gli agenti si recheranno comunque presso l'immobile esortando gli occupanti a rilasciarlo spontaneamente, avvertendoli che in difetto il rilascio sarà eseguito *manu militari*;
 - 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, assicurando la loro assistenza sino alla conclusione delle operazioni;
 - nell'ipotesi in cui la forza pubblica richiama dell'intervento non dovesse fornire tempestiva risposta e collaborazione, il Custode Giudiziario provvederà a farne relazione allo stesso Giudice;
- quando la situazione lo richieda, il custode comunichi per iscritto ai competenti Servizi Sociali il presente provvedimento di liberazione, descrivendo le condizioni economico – familiari degli occupanti e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni; comunichi altresì per iscritto agli stessi

Servizi Sociali la data fissata per l'acquisizione del possesso da parte del Custode, invitando i medesimi, ove ritenuto necessario, ad essere presenti e ad adottare le misure ritenute necessarie ed opportune anche ai sensi dell'art. 403 c.c.;

- laddove all'atto dell'accesso uno o più occupanti si rifiutino di lasciare l'immobile deducendo uno stato di malattia, eventualmente anche esibendo un certificato medico:
 - il Custode richieda l'immediato intervento del servizio 118, il quale, eventualmente anche con la collaborazione di uno o più specialisti di sua fiducia, proceda all'esame, con il suo consenso, della persona interessata al fine di verificare se sia possibile il suo allontanamento coattivo senza pericolo concreto di danni gravi alla salute o se questa persona debba essere trasportata con autoambulanza presso una struttura sanitaria;
 - proceda comunque alla liberazione dell'immobile ove gli occupanti rifiutino di sottoporsi alla visita da parte dei sanitari intervenuti;
 - nel caso in cui l'occupante affermi di essere in stato di detenzione domiciliare, il custode chieda l'esibizione del relativo provvedimento e comunichi la data della liberazione all'autorità procedente (P.M. in caso di misure cautelari, magistrato di sorveglianza nel caso di esecuzione domiciliare di pene detentive).
- qualora all'atto della liberazione nell'immobile si trovino beni mobili estranei alla procedura esecutiva o che, comunque, non debbano essere consegnati ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale:
 - il Custode provveda a redigerne apposito verbale di inventario (anche mediante rappresentazione fotografica o audiovisiva) intimando soggetto tenuto al rilascio dell'immobile ovvero chiunque a cui i beni/documenti risultano appartenere di provvedere ad asportarli entro i successivi 30 giorni;
 - ove il soggetto intimato non sia presente, il verbale di inventario e l'intimazione al rilascio dovranno essere notificati 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.;
 - ove alla scadenza del termine suindicato nei locali vi dovessero essere ancora beni estranei all'esecuzione gli stessi saranno considerati abbandonati, e autorizza fin d'ora il Custode Giudiziario a disporre lo smaltimento o la distruzione (a meno che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione) salva l'ipotesi in cui egli non ritenga che i beni abbandonati abbiano un valore economico sufficiente ad assicurare un utile realizzo, tenuto conto dei presumibili costi per l'asporto e la vendita. In tale caso, si incarica sin d'ora l'Istituto Vendite Giudiziario di Campobasso di provvedere al loro asporto e vendita al prezzo base che sarà indicato dal custode, con il sistema senza incanto; in caso di mancata vendita lo stesso IVG provvederà al loro smaltimento e distruzione.

AUTORIZZA

Il custode al prelievo della somma di €. 150,00 quale rimborso delle spese sostenute, come indicato nell'istanza del 7-8-2024

Il presente provvedimento è immediatamente esecutivo.

Larino, 17.9.2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Giudice dell'Esecuzione
Rinaldo d'Alonzo