R.G.E.

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ORDINE DI LIBERAZIONE**

Il Giudice dell’Esecuzione

rilevato che l’unità immobiliare sotto indicata è oggetto, a seguito di pignoramento, di procedura espropriativa immobiliare;

rilevato che l’immobile è occupato dal soggetto sotto indicato;

rilevato altresì che nel medesimo procedimento è già stato nominato il Custode dei beni, avv/dott…….;

considerato che ricorre la seguente condizione:

(*IN CASO DI IMMOBILE OCCUPATO DAL DEBITORE E DAI SUOI FAMILIARI + VIOLAZIONE OBBLIGHI 560 CPC*)

rilevato che il debitore (o uno dei suoi familiari), contravvenendo alle previsioni di cui all’art. 560 c.p.c., ha omesso di depositare il rendiconto entro il termine previsto dall’art. 593 c.p.c./ ha omesso di curare la manutenzione ordinaria o straordinaria del cespite (nella specie, ha…..), ha violato il divieto di concedere in locazione il bene senza l’autorizzazione del giudice, ha ostruito il diritto di visita dei potenziali acquirenti; ha omesso di pagare le spese condominiali e/o i tributi sulla casa; ha ostacolato gli ausiliari del G.e. impedendo agli stessi di svolgere l’incarico affidato;

*(IN CASO DI IMMOBILE NON DESTINATO AD USO ABITATIVO)*

rilevato che dalle risultanze catastali emerge che si tratta di un immobile non destinato ad uso abitativo (cfr. art. 560, comma 6, c.p.c.: “il giudice ordina….la liberazione dell’immobile pignorato….quando l’immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare”);

*(IN CASO DI IMMOBILE OCCUPATO DAI SOLI FAMILIARI)*

rilevato che l’immobile risulta occupato dai soli familiari del debitore esecutato e che, per essi, il regime previsto dall’art. 560 c.p.c. per il differimento dell’emissione dell’ordine di liberazione opera solo quando convivano con il debitore;

*(IN CASO DI IMMOBILE OCCUPATO DA TERZI PRIVI DI TITOLO)*

rilevato che l’immobile risulta occupato da un terzo privo di titolo opponibile alla procedura;

*(IN CASO DI IMMOBILE NON ADIBITO A PRIMA CASA*)

rilevato che, come emerge dalle risultanze anagrafiche acquisite, il debitore non risiede nell’immobile pignorato, con la conseguenza che deve presumersi che lo stesso non sia adibito ad abitazione principale dell’esecutato e del suo nucleo familiare;

ritenuto che appare opportuno disporre la liberazione del bene, al fine di assicurare una migliore conservazione dell’immobile e una più efficacia tutela dell’interesse dei creditori ad un rapido ed efficace svolgimento della procedura;

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;

considerato che il novellato art. 560 c.p.c. non annette all’ordine di liberazione la qualifica di titolo esecutivo;

ritenuto che lo stesso, in ragione del principio della tassatività del catalogo dei titoli esecutivi (cfr. art. 474 “…altri atti ai quali la legge attribuisce espressamente efficacia esecutiva”) non possa essere portato ad esecuzione nelle forme di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c.;

ritenuto tuttavia che l’ordine di liberazione promana dall’autorità giudiziaria e ha quindi natura *self-executing*, in quanto le prescrizioni impartite dal giudice non possono restare prive di attuazione;

ritenuto che l’ordine di liberazione costituisce espressione del potere direttivo del giudice dell’esecuzione (cfr. art. 484 c.p.c.) e che si tratta di uno strumento preordinato a garantire l’effettività della tutela giuridica ed ad assicurare l’osservanza del principio della ragionevole durata del processo;

visti gli artt. 559 e 560 c.p.c.;

P.Q.M.

ordina al debitore sig…………………. nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, l’immobile sito in (identificato al NCEU di detto Comune al fg. , mapp. , sub. ), di consegnare immediatamente tale bene, libero da persone e cose, al Custode Giudiziario, avv/dott……...

Si attui a cura del Custode secondo le seguenti disposizioni.

DISPOSIZIONI AL CUSTODE PER L’ATTUAZIONE

DELL’ORDINE DI LIBERAZIONE

1. Il presente provvedimento deve essere attuato dal custode non oltre il termine di giorni 120 dalla sua comunicazione o notificazione agli occupanti e secondo le disposizioni che seguono;

2. 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;

3. 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.;

4. 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;

5. Il presente provvedimento deve essere comunicato al debitore mediante raccomandata con avviso di ricevimento nel termine di 15 giorni (???) dalla sua visibilità nel fascicolo telematico;

6. 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;

7. Nel caso in cui il custode non abbia eseguito precedenti accessi all’immobile, lo stesso deve eseguire un accesso al bene pignorato entro 15 giorni (???) dalla visibilità del provvedimento nel fascicolo telematico, procedendo ad identificare le persone che occupano l’immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore);

8. Il provvedimento deve essere comunicato al debitore anche in copia semplice e notificato ai terzi occupanti l’immobile in copia autentica;

9. 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;

10. Il provvedimento deve essere comunicato al debitore, se possibile, a mezzo PEC al suo indirizzo 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 l’esecutato 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 deve essere tentata anche all’estero; nei confronti dei terzi occupanti l’immobile, le notifiche sono eseguite nei modi di legge;

11. 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:

a. che in considerazione dell’ordine di liberazione emesso, l’immobile può essere liberato spontaneamente dal debitore o da terzi nel termine di giorni 60 dalla comunicazione o notificazione del provvedimento;

b. che, in caso di mancata ottemperanza spontanea all’ordine di liberazione, lo stesso sarà in ogni caso attuato avvalendosi della Forza Pubblica entro il termine di 120 giorni dalla comunicazione e/o notificazione del provvedimento;

c. che con l’ausilio della forza pubblica avverrà la liberazione dell’immobile nel giorno ed ora che saranno indicati e che, qualora si rendessero necessari ulteriori accessi, nessun altro avviso sarà poi rilasciato;

d. 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;

e. che l’immobile deve essere anche liberato dai mobili che lo occupano;

f. 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;

12. 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; ed effettua un ulteriore accesso decorsi ulteriori 15 giorni dal precedente;

13. 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;

14. 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;

15. 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;

16. 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;

17. 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;

18. 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;

19. 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;

20. 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;

21. 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.;

22. 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 risultino appartenere di asportarli, assegnando all'uopo un termine non inferiore 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 beneficienza 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 al Custode e alle parti della procedura.

Torre Annunziata,

Il Giudice dell’Esecuzione

Emanuela Musi