



TRIBUNALE DI BELLUNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott.ssa Gersa Gerbi

ai Custodi giudiziali nelle procedure esecutive ed endoesecutive

Premesso che

a fronte della riforma del processo civile e, in particolare, delle norme relative alla custodia nelle espropriazioni forzate, si rende necessaria una riorganizzazione delle modalità di richiesta ed esecuzione dell'ordine di liberazione da parte del custode, con riguardo specifico alla liberazione successiva al decreto di trasferimento nel caso di immobile adibito a residenza principale del debitore e della sua famiglia, ferme restando, quindi, le prassi in uso presso questo Tribunale per i casi di liberazione anticipata dell'immobile pignorato, così come previsti dalla legge;

a tal riguardo, l'art. 560, co. 6, c.p.c. prevedeva nella previgente formulazione, ancora applicabile alle procedure radicate in data antecedente all'1.3.2023, che:

"Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'art. 586, comma secondo, c.p.c., decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità definite nei periodi dal secondo al settimo del presente comma";

mentre, nell'attuale formulazione, la disposizione in vigore per le procedure avviate dopo il 28.2.2023 prevede che "salvo quanto previsto dal nono comma, il giudice dell'esecuzione ordina la liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento."

(...)

L'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi. Per l'attuazione dell'ordine di liberazione il

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Gersa Gerbi', written in a cursive style.

giudice può autorizzare il custode ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un 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 a cura del custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne cura lo smaltimento o la distruzione”;

per le procedure, antecedenti all'entrata in vigore della riforma del D.L. 149/2022, quindi, il titolo idoneo e sufficiente perché il custode proceda alla liberazione dell'immobile, anche laddove occupato dal debitore e dalla sua famiglia, è costituito dal decreto di trasferimento, su impulso comunque dell'aggiudicatario;

al contrario, per le procedure instaurate sotto la vigenza della riforma processuale del 2022, il giudice dispone con contestuale e separato provvedimento la liberazione dell'immobile al momento dell'emissione del decreto di trasferimento, senza necessità di alcun impulso dell'aggiudicatario che può solo dispensare la procedura dall'incombente;

ritenuto, quindi, di modificare le prassi attualmente in essere presso l'ufficio, anche al fine di snellire l'attività processuale per le procedure instaurate in data antecedente alla riforma e ad oggi numericamente superiori nel ruolo delle esecuzioni immobiliari

DISPONE

A] Per le procedure avviate in data antecedente all'1.3.2023, ancora pendenti, e per le quali non sia ancora stato emesso l'ordine di liberazione,

il custode dovrà attenersi alle seguenti disposizioni.

Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile dovrà presentare al custode, **non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo** e del deposito delle spese di trasferimento, un'apposita istanza scritta e sottoscritta della quale il custode dovrà dare sollecita comunicazione al g.e. mediante deposito nel fascicolo telematico: in tal caso il custode provvederà all'attuazione dell'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 co. 2 c.p.c., una volta che questo sia stato emesso, a spese della procedura operando con le seguenti modalità:

- 1) Dovrà anzitutto subito informare il professionista delegato dell'istanza dell'aggiudicatario/assegnatario, in quanto la bozza del decreto di trasferimento, da presentarsi al G.E. per la sottoscrizione, prima del campo

“INGIUNGE al debitore esecutato, al custode giudiziario e a chiunque sia in possesso dei beni immobili senza legittimo titolo opponibile alla procedura...” dovrà contenere l’inciso **“letta l’istanza dell’aggiudicatario / assegnatario presentata in data _____, visto l’art. 560 co. 6 c.p.c. ex L. 80/2020”**;

- 2) Una volta emesso il decreto di trasferimento da parte del G.E., il custode dovrà comunicarlo all’esecutato e all’eventuale occupante, invitandolo a liberare spontaneamente l’immobile e avvertendolo che, in caso di mancata liberazione entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione, si provvederà alla liberazione dell’immobile anche con l’ausilio del fabbro (e di eventuali ausiliari ai sensi dell’art 68 c.p.c.) e della forza pubblica;
- 3) Quando nell’immobile si trovino beni mobili che non debbano essere consegnati, nella medesima comunicazione darà avviso all’intimato che nello stesso termine l’immobile dovrà essere sgomberato dei beni mobili ivi contenuti, con l’espresso avvertimento che, in caso di mancato sgombero volontario, i medesimi beni saranno considerati abbandonati e saranno asportati e smaltiti a cura del custode. Dell’intimazione dovrà essere dato atto a verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l’intimazione gli è notificata dal custode;
- 4) Quando nell’immobile vi siano beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l’intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui sopra;
- 5) Decorso inutilmente il termine di cui sopra e senza alcun ulteriore preavviso, il custode giudiziario, entro i successivi 60 giorni e comunque entro il termine ultimo di giorni 120 dalla comunicazione del decreto di trasferimento provvederà alla liberazione dell’immobile anche avvalendosi del fabbro, o di altri ausiliari che si rendano necessari ai sensi dell’art. 68 c.p.c., oltre che della forza pubblica e provvederà a spese della procedura esecutiva allo sgombero ed allo smaltimento dei beni mobili in esso contenuti;
- 6) in difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell’immobile se ne dovrà occupare lo stesso aggiudicatario, ovvero l’assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all’art. 605 c.p.c. , al pari dello sgombero dei beni mobili eventualmente presenti;

Al fine della corretta attuazione delle disposizioni che precedono,

ORDINA

al Comandante della Stazione dei Carabinieri di volta in volta competente per territorio di concedere al Custode - senza indugio - l’ausilio della forza pubblica nella



TRIBUNALE DI BELLUNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione,
visti gli atti del procedimento esecutivo RGE _____;
considerato che il lotto ----- è stato aggiudicato in data, che è stato pagato il saldo prezzo, e che lo stesso risulta occupato dal debitore a titolo di abitazione principale; ritenuto che ricorrono i presupposti di legge per l'emanazione dell'ordine di liberazione dell'immobile in danno del debitore;
letto l'art. 560 c.p.c. comma sesto,

ORDINA

all'esecutato, sig. _____, e a chiunque altro occupi il compendio pignorato senza titolo opponibile alla procedura, l'immediato rilascio in favore del Custode Giudiziario del seguente immobile libero da persone e vuoto da cose, sito in _____ e identificato catastalmente come segue :

DISPONE

che il Custode dia attuazione al provvedimento, secondo le disposizioni sotto riportate

*

Letti gli artt. 560 e 68 c.p.c. e 14 Ord. Giudiziario,

ORDINA

al Comandante della Stazione dei Carabinieri competente per territorio di concedere al Custode - senza indugio - l'ausilio della forza pubblica nella attuazione della liberazione disposta, secondo le disposizioni sotto riportate.

Disposizioni al Custode nella sua qualità di Pubblico Ufficiale incaricato dell'attuazione del presente ordine di liberazione

Il Custode Giudiziario, nella qualità di Pubblico Ufficiale incaricato della attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile pignorato emesso a seguito di autorizzazione della vendita, si atterrà di ordinario alle seguenti istruzioni.

- a) Munito di copia del presente provvedimento si recherà prontamente sul luogo della custodia;
- b) Qualora l'immobile sia già libero da persone, provvederà ad acquisirne immediatamente il possesso, mediante sostituzione della serratura di accesso;
- c) Qualora l'immobile sia occupato dalla parte esecutata, la renderà edotta dell'avvenuta emissione dell'ordine e gli intimerà verbalmente di liberare l'immobile da persone e cose; secondo le circostanze, **assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 15 e non superiore a 60** giorni dall'emissione dell'ordine. Dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo e delle dichiarazioni resegli, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto, riferendo sulla eventuale necessità di ausiliari per le operazioni di liberazione (es. medico, fabbro, addetto al canile, ecc.);
- d) Qualora rinvenga un terzo che si faccia compiutamente identificare, gli notificherà comunque il provvedimento e continuerà nella attuazione della liberazione disposta, ancorché lo stesso accampi diritti di godimento sull'immobile senza esibire alcun titolo opponibile alla procedura; secondo le circostanze, **assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 15 e non superiore a 60** giorni dall'emissione dell'ordine. Dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo e delle dichiarazioni resegli, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto, riferendo sulla eventuale necessità di ausiliari per le operazioni di liberazione (es. medico, fabbro, addetto al canile, ecc.);
- e) Qualora non rinvenga alcuno nell'immobile **non liberato**, oppure l'occupante si rifiuti di liberarlo ovvero non abbia adempiuto nel termine già concessogli, si recherà immediatamente dalla forza pubblica sopra indicata, alla quale renderà nota la sua qualità di Custode Giudiziario, Pubblico Ufficiale, e consegnerà copia del provvedimento, fornendo una scheda con tutte le notizie di interesse (ad es.: luogo di ubicazione dell'immobile, generalità dell'esecutato, degli occupanti ecc.);
- f) Concornerà quindi con la forza pubblica giorno ed ora dell'accesso sul luogo per la liberazione, da eseguirsi nel termine massimo di 60 giorni dalla richiesta e sempre con verbalizzazione dell'eventuale momentaneo e motivato rifiuto di concessione dell'ausilio; si renderà perciò disponibile ad accedere in ciascuno dei **60** giorni successivi alla richiesta, facendo presente le conseguenze penali dell'inadempimento all'ordine del giudice;
- g) Notizierà quindi l'occupante, anche per le vie brevi, redigendone verbale, che con l'ausilio della forza pubblica avverrà la liberazione dell'immobile nel giorno ed ora indicati e che, qualora si rendessero necessari ulteriori accessi, nessun altro avviso sarà poi rilasciato;

- h) Richiederà quindi tempestivamente al giudice dell'esecuzione, secondo le circostanze, la nomina del medico, del fabbro o di altro ausiliario che lo assista, **procurandone la presenza sul luogo.**
- i) Per i beni mobili ed i documenti, seguirà le dettagliate disposizioni dettate dall'art. 560 c.p.c., avendo comunque cura di effettuarne un sommario inventario, anche a mezzo di ripresa fotografica o audiovisiva;
- j) Il custode richiederà istruzioni particolari al giudice dell'esecuzione nelle ipotesi ritenute motivatamente straordinarie.

Disposizioni alla Forza Pubblica per l'attuazione del presente ordine di liberazione

(artt. 68 e 560 c.p.c.; 14 Ordinamento Giudiziario)

- d) Ricevuto il Custode, il Responsabile della Forza Pubblica sopra indicato dovrà concordare con questi la data e l'orario dell'accesso ai fini della liberazione dell'immobile, tenuto conto del termine di **60** giorni imposto; potrà nelle more convocare l'inadempiente presso i propri Uffici intimandogli a propria volta l'osservanza dell'ordine di giustizia impartito;
- e) Dovrà giustificare per iscritto al Custode le ragioni della mancata concessione della forza pubblica nel giorno concordato, contestualmente offrendola per il primo momento utile successivo;
- f) I Rappresentanti della Forza Pubblica comandati per il servizio interverranno assieme al Custode Giudiziario e su sua richiesta provvederanno a vincere eventuali resistenze estromettendo dall'immobile tutti gli occupanti, prestando poi la loro assistenza per le immediate successive operazioni (es. ispezione dei luoghi, cambio della serratura, inventario ecc.).

Belluno, _____

Il Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Gersa Gerbi

