



**TRIBUNALE DI MASSA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE**

Nella procedura N. \_\_\_\_/\_\_\_\_ R.G. Esecuzioni Immobiliari

promossa da

—

contro

—

**ORDINANZA**  
**ORDINE DI LIBERAZIONE**  
**- ART. 560 C.P.C. -**

Visti gli atti della procedura esecutiva N. \_\_\_\_/\_\_\_\_ R.G. Esecuzioni Immobiliari;  
rilevato che l'unità immobiliare sotto indicata è oggetto, a seguito di pignoramento, di procedura espropriativa immobiliare;  
rilevato, altresì, che è stato nominato Custode giudiziario del bene pignorato, in sostituzione del debitore;  
rilevato che nel procedimento di cui sopra è stata emessa ordinanza di vendita con delega ex art.591-bis c.p.c. al Professionista delegato, già nominato Custode giudiziario;  
rilevato che **l'immobile risulta occupato dall'esecutato**;  
rilevato che nessuna autorizzazione in tal senso è stata concessa;  
ovvero rilevato che **l'immobile è occupato da terzi** ma non risulta che questi siano titolari di un diritto personale o reale di godimento opponibile alla procedura esecutiva;  
ovvero rilevato che **l'immobile non sembra essere occupato da alcuno** secondo quanto verificato dal custode attraverso i suoi sopralluoghi ed in base alle informazioni assunte sul luogo;  
ritenuto che il debitore, a seguito del pignoramento, non vanta più, rispetto ai creditori, alcuna posizione soggettiva qualificata in ordine al godimento del bene pignorato, come si evince dalla previsione dell'art. 560 comma 3 c.p.c., in forza della quale il debitore può continuare ad abitare l'immobile solo in quanto espressamente autorizzato dal giudice;  
ritenuto quindi 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, abbia ampia facoltà di ordinarne la liberazione anche in questa fase (mentre è obbligato in ogni caso ad emetterlo al momento dell'aggiudicazione);

ritenuto che la liberazione dell'immobile rende più probabile la vendita al giusto prezzo di mercato, posto che lo stato di occupazione da parte del debitore esecutato o da parte di terzi senza titolo, per quanto giuridicamente non opponibile alla procedura, determina nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e quindi disincentiva la loro partecipazione alla gara, e valutato che tale realizzo permette anche la migliore soddisfazione dell'interesse del debitore a non veder svilita la propria garanzia patrimoniale;

ritenuto che appare perciò opportuno disporre oggi la liberazione del bene, al fine di assicurare una più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura, 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);

**P.Q.M.**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**NON AUTORIZZA l'occupazione dell'immobile;**

**ORDINA al debitore esecutato nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, i seguenti beni immobili: xxx,**

di consegnare tali beni, liberi da persone e cose, al Custode Giudiziario;

**Letto ed applicato l'art. 560 comma 3 c.p.c.,**

**DISPONE** che il Custode Giudiziario provveda all'attuazione di questo ordine di liberazione conseguendo la disponibilità del cespite non oltre il termine di giorni 150 dalla sua comunicazione o notificazione agli occupanti secondo le disposizioni che seguono;

che il Custode dia attuazione al provvedimento, secondo le disposizioni impartite con separato provvedimento (da non considerarsi parte integrante della presente ordinanza).

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

**ORDINA** alla forza pubblica (Carabinieri, Polizia di Stato, Polizia Municipale) competente per territorio di prestare assistenza ed ausilio al Custode Giudiziario per le attività di liberazione dell'immobile pignorato.

Massa, \$\$data\_decisione\$\$

**Il Giudice dell'esecuzione**

**DISPOSIZIONI AL CUSTODE GIUDIZIARIO  
NELLA SUA QUALITA' DI PUBBLICO UFFICIALE INCARICATO  
DELL'ATTUAZIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE  
(ART. 560 CO. 3 C.P.C.)**

Con riferimento alle modalità di attuazione dell'ordine impartito al Custode Giudiziario, il giudice dell'esecuzione dispone che:

1. 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.;
2. 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;
3. Il presente provvedimento deve essere comunicato anche in copia semplice al debitore mediante raccomandata con avviso di ricevimento nel termine di 15 giorni dalla sua emissione;
4. Il presente provvedimento, inoltre, deve essere notificato in copia autentica 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;
5. Nel caso in cui il custode non abbia eseguito precedenti accessi all'immobile, il custode deve eseguire un accesso al bene pignorato entro 15 dalla sua emissione, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore);
6. 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;
7. 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;
8. 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 dai terzi nel termine assegnato dal custode giudiziario (secondo le circostanze del caso, termine non inferiore a 15 gg e non superiore a 60 gg dalla comunicazione o notificazione del provvedimento);
  - b. che, in caso di mancata ottemperanza spontanea all'ordine di liberazione, 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;
  - 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;

9. 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 massimo indicato: 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;

10. Qualora l'immobile **sia già libero da persone**, provvederà ad acquisirne immediatamente il possesso, mediante sostituzione della serratura di accesso;

11. Qualora l'immobile **sia occupato dal debitore**, lo renderà edotto dell'avvenuta emissione dell'ordine intimandogli verbalmente di liberare l'immobile da persone e cose; **secondo le circostanze, potrà assegnare un termine all'occupante per il rilascio non inferiore a 15 gg e non superiore a 60 gg 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. );

12. 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, potrà assegnare un termine all'occupante per il rilascio sino 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. );

13. 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;

14. Qualora **non rinvenga alcuno nell'immobile**, oppure **l'occupante si rifiuti di liberarlo ovvero non abbia adempiuto nel termine già concessogli**, il Custode Giudiziario provveda a comunicare alla forza pubblica competente per territorio sopraindicata – 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. ) – il termine finale entro il quale il cespite dovrà essere liberato ed a concordare con la stessa forza pubblica la data e l'orario stabiliti per l'acquisizione del possesso dell'immobile; ove alla data concordata la liberazione non abbia luogo, stabilisca il Custode il numero e le date degli ulteriori accessi finalizzati al rilascio entro il termine ultimo suindicato, tenendo presente che non occorre dare previo avviso dei medesimi agli occupanti dell'immobile; solo in caso di circostanze sopravvenute e imprevedibili, la forza pubblica richiesta di intervento dal Custode Giudiziario potrà differire la data suindicata (di massimo 15 gg);

15. 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;

16. Il Custode segnali a questo 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 di fabbro e/o medico legale ponendo le relative spese a carico della procedura;**

17. 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 Giudiziario 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 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, proceda il Custode Giudiziario – 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, 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, detraendo le spese sostenute (in caso di mancata vendita, si proceda a smaltimento o distruzione);

18. 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; comunica 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.;

19. Il custode richiederà istruzioni particolari al giudice dell'esecuzione nelle ipotesi ritenute motivatamente straordinarie.

**DISPOSIZIONI PER L'ASSISTENZA DELLA FORZA PUBBLICA**  
**(ART. 14 ORD. GIUD., ART. 68 C.P.C.)**

Con riferimento alle modalità di assistenza della forza pubblica al proprio ausiliario, il giudice dell'esecuzione, dispone che:

1. una volta ricevuta la comunicazione ad opera del Custode giudiziario del presente ordine di liberazione, il responsabile della forza pubblica come sopra individuata deve comunicare senza ritardo a quest'ultimo la data e l'orario in cui vi è disponibilità per prestare

l'assistenza richiesta, tenendo conto del termine ultimo per l'attuazione del provvedimento come sopra determinato dal giudice;

2. potrà nelle more convocare l'inadempiente presso i propri Uffici intimandogli a propria volta l'osservanza dell'ordine di giustizia impartito;

3. 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;

4. 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;

5. 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.

Massa, \$\$data\_decisione\$\$

**Il Giudice dell'Esecuzione**