



TRIBUNALE ORDINARIO DI VARESE
Sezione II civile

Il Giudice dell'esecuzione

- a scioglimento della riserva che precede,
- esaminata la documentazione in atti;
- preso atto, in particolare, dell'elaborato depositato dal perito estimatore dalla cui indagine emerge che non sussistono - sotto il profilo edilizio-urbanistico - ostacoli alla vendita dell'immobile pignorato e che le difformità rilevate sono tutte sanabili con l'esborso dell'importo indicato in perizia, da decurtarsi dal valore di stima;
- preso atto, altresì, delle risultanze della prima relazione del custode dalla quale in ordine allo stato occupativo dell'immobile emerge che lo stesso è, allo stato, libero;
- sentite le parti e gli ausiliari e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- considerato che il debitore, seppur non tempestivamente, ha sollevato delle contestazioni alla perizia con riferimento al Lotto 1 evidenziando come tra la prima stima intervenuta nel 2019 e quella nel 2022 l'immobile abbia avuto un rialzo di valore pari al 30%;
- ritenuto necessario, ancorché la contestazione sia tardiva, che l'esperto chiarisca con una breve relazione questa differenza di valore rispetto alla perizia svolta nel 2019 da altro esperto (una differenza è senz'altro quella della percentuale da decurtare per l'assenza di garanzia per vizi);
- ritenuto, comunque, di potere procedere nelle more con la vendita del Lotto 2 e 3 posto che le altre contestazioni sollevate sono tardive ed in ogni superabili mediante eventuale avviso della necessità di costituire un'eventuale servitù di passo;

- visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;
- ravvisando i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità sincrona mista) nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. (DM 32/2015);

DISPONE

Che l'esperto evidenzi con una breve relazione da cosa possano essere generate le differenze nella valutazione del Lotto 1 tra la perizia del 2019 e la perizia del 2022 con termine di gg 40 riservando all'esito la vendita del bene;

DISPONE ALTRESI

la vendita senza incanto del compendio oggetto di pignoramento, come descritto in allegato, e meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore al valore d'asta di euro:

lotto 2: 287.000

lotto 3: 126.160

- non ravvisando l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita ex art. 591 bis secondo comma c.p.c.;

visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

RIMETTE

il compimento delle operazioni di vendita a CESARE BORTOLUZZI a parziale modifica ed integrazione dell'ordinanza di vendita già emessa dispone in ordine alla pubblicità dell'avviso di vendita nel seguente modo:

PUBBLICITA' DELL'AVVISO DI VENDITA

Il G.E. dispone ex art. 490 c.p.c., quali forme di pubblicità da compiersi per ogni singolo esperimento di vendita, che il professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per

ciascuna vendita, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima epurata dei dati del debitore e comprensiva delle fotografie e delle planimetrie:

- 1) sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- 2) sul sito internet <http://www.astalegale.net>, www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it;
- 3) mediante distribuzione della *free press* come da Convenzione in vigore presso il Tribunale (scaricabile dal sito del Tribunale);
- 4) mediante invio, da parte del delegato, di un messaggio di posta elettronica all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

Resta salva la possibilità di procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita sulle pagine delle edizioni regionali lombarde, destinate alle vendite dei Tribunali del distretto della Corte d'Appello di Milano, del quotidiano Il Corriere della Sera o La Repubblica di un annuncio fino a 600 caratteri (spazi inclusi), senza foto, contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, **solo ove il creditore procedente o altro intervenuto munito di titolo ne faccia richiesta.**

Resta, altresì, salva la possibilità per il creditore procedente o intervenuto munito di titolo di richiedere la pubblicità sul sito www.immobiliare.it che verrà curata dal custode e le cui spese saranno poste a provvisorio carico del creditore richiedente, il quale dovrà versare al custode un fondo spese di euro 100 per Lotto.

Il delegato potrà eseguire, senza necessità di autorizzazione, la pubblicità anche su altri siti gratuiti purché autorizzati dal Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e art. 173 disp. Att. c.p.c. e **solo ove richiesto da parte del creditore precedente o altro intervenuto munito di titolo ne faccia richiesta.**

Dispone, inoltre, che il custode apponga presso l'immobile staggito un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode.

Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato che curerà il pagamento delle spettanze dovute attingendo le somme dal fondo spese. Non potrà essere richiesta altra pubblicità laddove non sia stata saldata quella precedente.

Le società provvederanno a fornire al delegato tutti i giustificativi di avvenuta pubblicazione per le pubblicità rispettivamente svolte.

Il G.E.

dott.ssa Flaminia D'Angelo

Segue ordinanza del 27/05/2024



TRIBUNALE ORDINARIO DI VARESE

Sezione II Civile

ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE EX ART 560 C.P.C. dei Lotti 2 e 3

Il Giudice dell'esecuzione,

visti gli atti del procedimento esecutivo RGE 11 /2019;

atteso che all'odierna udienza è stata disposta la vendita del compendio pignorato su istanza della parte creditrice;

rilevato che la parte esecutata, pur lasciata a seguito del pignoramento nella disponibilità del compendio, non ha inteso addivenire alla conversione né altrimenti soddisfare il creditore ovvero corrispondere sinora alcunché;

ritenuto che il debitore, a seguito del pignoramento, non vanta più, rispetto ai creditori, alcuna posizione soggettiva qualificata in ordine di godimento del bene pignorato giudice dell'esecuzione, come si evince dalla previsione dell'art. 560 terzo comma 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);

Letto l'art. 560 c.p.c. comma secondo e comma terzo,

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 150 giorni da oggi libero da persone e cose;

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

ORDINA

- al Dirigente del competente Commissariato di zona o al Comandante della Stazione dei Carabinieri competente per territorio;
- ai servizi sociali del comune in cui si trova l'immobile da liberare;
- ai dirigente del servizio veterinario competente per territorio;
- al direttore del presidio Ospedaliero 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 l'immobile sia occupato dal debitore, lo renderà edotto dell'avvenuta emissione dell'ordine (consegnandogli una copia dello stesso ove il provvedimento sia stato emesso fuori udienza) intimandogli verbalmente di liberare l'immobile da persone e cose spontaneamente;
- qualora rinvenga un 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 gli, 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 richiesta 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 disporne lo**

smaltimento o la distruzione scegliendo la ditta che pratica il prezzo economicamente più vantaggioso sul mercato - previa acquisizione di almeno n. 2 preventivi e favorendo in ogni caso il principio della turnazione - (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 Giudiziarie di Varese 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 GIVG provvederà al loro smaltimento e distruzione.

Il presente provvedimento è immediatamente esecutivo.

Varese, 27/05/2024

Il Giudice dell'Esecuzione

Flaminia D'Angelo