

TRIBUNALE DI COSENZA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.E. n. 136/02

Il giudice dell'esecuzione, dott. Giuseppe Sicilia

rilevato che il debitore, a seguito del pignoramento, non vanta più, nei confronti dei creditori, alcuna posizione soggettiva giuridicamente qualificata in ordine al godimento del bene staggito;

considerato che, *a fortiori*, nessun diritto ad occupare beni sottoposti ad esecuzione forzata è configurabile in capo a terzi sprovvisti di titolo opponibile alla massa dei creditori;

rilevato rispetto al caso di specie che l'immobile oggetto di esecuzione è occupato sine titolo

ritenuto pertanto di dover disporre l'immediata liberazione del bene (potendosi l'occupazione gratuita consentire, in presenza di eccezionali condizioni, solo al debitore e al suo nucleo familiare);

ritenuto, inoltre, che la liberazione dell'immobile rende più probabile la collocazione sul mercato, atteso che lo stato di occupazione da parte del debitore esecutato o di terzi, per quanto giuridicamente non opponibile, determina nei potenziali acquirenti incertezze e perplessità in ordine ai tempi di effettivo rilascio nel caso di aggiudicazione, in tal modo disincentivando la loro partecipazione alla gara;

visti gli artt. 559 e 560 c.p.c. (quest'ultimo nella formulazione vigente agli effetti della presente procedura e, quindi, antecedente alla modifica di cui alla l. 12/2019);

ORDINA

Alla parte esecutata e a chiunque occupi senza titolo opponibile alla procedura di consegnare immediatamente, libero da persone e cose, al custode giudiziario, le seguenti unità immobiliare:

Comune di Mendicino (CS) e precisamente: Appartamento censito al N.C.E.U. di

detto comune al foglio 6 mappale 501 sub 2

Il presente provvedimento è esecutivo *ope legis* e va attuato a cura del citato custode avv. Francesco Chimenti, secondo le prescrizioni di seguito riportate, senza il rispetto delle forme di cui agli artt. 605 ss c.p.c.; si autorizza sin d'ora il custode ad avvalersi, se del caso, dell'ausilio della Forza Pubblica (Carabinieri o Polizia) e di un fabbro.

Il presente provvedimento deve essere attuato dal custode, il quale nell'esercizio delle sue funzioni è a tutti gli effetti un pubblico ufficiale, entro e non oltre 30 giorni a partire dal giorno di comunicazione al medesimo a cura della cancelleria del presente provvedimento e secondo le disposizioni che seguono, che andranno di volta in volta modulate in funzione della concreta situazione occupativa dell'immobile:

1. Qualora l'immobile sia già libero da persone, il custode, ove non l'abbia già fatto, provvederà ad immettersi immediatamente nel possesso dello stesso, anche avvalendosi di un fabbro di sua fiducia, con la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva di tutte le copie delle chiavi, lasciando avviso in busta chiusa affisso alla porta di ingresso di aver provveduto a quanto sopra indicato e indicando i propri recapiti.

2. Qualora l'immobile risulti occupato, il custode entro 10 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento provvederà a notificarlo in copia autentica (anche ex art. 53/1994, nel caso in cui il custode sia avvocato) soltanto agli eventuali terzi che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con l'esecutato) e che vantano la titolarità di un diritto di godimento del bene astrattamente opponibile alla procedura (quale, a titolo esemplificativo, l'assegnatario della casa familiare che non sia anche debitore, il comodatario con contratto di comodato registrato, il conduttore con contratto di locazione a canone vile, il conduttore con contratto registrato che non occupi più l'immobile purché il contratto di locazione non risulti già risolto anche in via stragiudiziale).

La presenza di terzi nell'immobile che non esibiscano alcun titolo opponibile alla procedura, ancorché gli stessi accampino diritti di godimento sull'immobile, non costituirà valida ragione per interrompere le operazioni di liberazione.

In ogni caso l'impossibilità di avere prova del perfezionamento delle notificazioni di cui sopra non costituirà impedimento alla prosecuzione delle operazioni di liberazione.

3. Indipendentemente dalle notificazioni di cui al punto precedente e senza attendere il relativo perfezionamento, il custode provvederà non oltre 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, a fare accesso all'immobile pignorato, consegnando agli occupanti copia anche non autentica del presente provvedimento, e:

a. comunicherà agli occupanti che l'immobile potrà essere liberato spontaneamente nel termine di 40 giorni decorrenti dal giorno dell'accesso e che, trascorso tale termine, l'immobile potrà essere oggetto di liberazione coattiva da parte del custode in ogni momento, anche avvalendosi della forza pubblica;

b. intimerà loro l'asporto nello stesso termine di cui alla lett. a) dei beni mobili che non debbano essere consegnati e/o dei documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, avvertendoli che, in caso contrario, gli stessi saranno considerati abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione.

Il custode provvederà a redigere verbale delle operazioni compiute secondo il modello in calce al presente atto, invitando la parte a sottoscriverlo:

- dando atto della consegna di copia del presente verbale agli occupanti l'immobile;
- dando atto degli avvertimenti e delle intimazioni sopra indicati;
- provvedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con l'esecutato).

Il custode provvederà quindi a richiedere certificati anagrafici aggiornati dei predetti occupanti.

Nel corso dell'accesso il custode provvederà a verificare la situazione occupativa, facilitare se possibile il rilascio spontaneo dell'immobile e individuare le misure necessarie a conseguire il rilascio entro il termine ultimo sopra indicato, anche verificando quali ausiliari si rendano necessari nell'eventuale caso di rilascio coattivo (a titolo esemplificativo, forza pubblica, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, ENPA, ecc.).

Il custode è in ogni caso fin d'ora autorizzato ad avvalersi per la liberazione dell'immobile dell'ausilio delle forze dell'ordine, di un fabbro e/o di un medico legale e/o dell'ENPA, ponendo le relative spese a carico della procedura, mentre dovrà segnalare al GE la necessità di eventuali ulteriori ausiliari al fine di ottenere l'autorizzazione ad avvalersi degli stessi qualora il loro impiego comporti una spesa per la procedura.

Qualora ne ravvisi l'opportunità, il custode provvederà ad effettuare ulteriori accessi, sempre allo scopo di favorire il rilascio spontaneo dell'immobile.

4. Quando la situazione lo richieda, qualora non vi abbia già provveduto, il custode immediatamente dopo il primo accesso dopo l'emissione del presente provvedimento lo comunicherà per iscritto ai competenti Servizi Sociali, descrivendo le condizioni economico-familiari degli occupanti e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti di competenza, evidenziando in particolare eventuali situazioni di emergenza sociale o sanitaria legate alla presenza di minori, di invalidi e/o di persone con malattie o deficit funzionali o cognitivi ecc.; inoltre provvederà a comunicare per iscritto agli stessi Servizi Sociali la data fissata per la definitiva liberazione dell'immobile, invitandoli ad essere presenti, anche per adottare le misure ritenute necessarie e/o opportune anche ai sensi dell'art. 403 c.c.

5. Qualora nel giorno previsto per il primo accesso dopo l'emissione dell'ordine di liberazione di cui al punto 3) non sia possibile accedere all'immobile, il custode provvederà a lasciare comunicazione del presente provvedimento mediante avviso in busta chiusa affisso alla porta d'ingresso e altra copia introdotta sotto la porta dell'immobile, evidenziando che, là dove non dovesse essere tempestivamente contattato, provvederà ad effettuare un solo ulteriore tentativo di accesso, al negativo esito del quale provvederà senz'altro alla liberazione dell'immobile con l'ausilio della forza pubblica, di un fabbro e del medico legale ove ritenuto necessario.

6. Il custode provvederà a comunicare alla forza pubblica competente per territorio (che presterà ogni collaborazione nell'esecuzione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 560 quarto comma c.p.c.) il termine finale entro il quale il cespite dovrà essere liberato e a concordare con la stessa la data e l'orario stabiliti per l'acquisizione del possesso dell'immobile entro il menzionato termine - nelle more del quale la stessa forza pubblica potrà, se ne ravvisi l'opportunità, convocare l'inadempiente presso i propri uffici intimandogli a propria volta l'osservanza dell'ordine di giustizia impartito -.

7. Il custode provvederà, se possibile, ad avvisare gli occupanti l'immobile, nelle forme ritenute più efficaci, della data fissata con le forze dell'ordine per la liberazione e a procurare per quella data la presenza di un fabbro e degli altri ausiliari necessari ai fini della liberazione.

Avvertirà altresì gli occupanti dell'immobile che se per qualunque ragione si rendesse successivamente necessario un ulteriore accesso, della data di questo non verrà dato alcun avviso.

8. Qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino beni mobili che non debbono essere consegnati al custode o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il custode all'atto della liberazione definitiva dell'immobile, qualora non vi abbia già provveduto nel corso di un precedente accesso, provvederà ad intimare alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i predetti beni o documenti risultano appartenere, di asportarli, assegnando loro un termine di 30 giorni salvo il caso di urgenza (il termine di cui sopra sarà fissato ad horas nel caso in cui i beni mobili rinvenuti siano costituiti da oggetti preziosi o da beni deperibili o da animali di qualunque specie o da materiali inerti pericolosi per la salute).

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 - il custode darà atto a verbale, provvedendo altresì a una loro ricognizione, eseguendo inventario con le modalità ritenute più opportune (anche mediante ripresa audiovisiva).

In caso di assenza del soggetto intimato, il verbale gli dovrà essere, nel più breve tempo possibile, notificato a cura del custode (anche ex art. 53/1994, nel caso in cui il custode sia avvocato) ai sensi degli 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, previa acquisizione di 3 preventivi da comparare - 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 apprezzabile valore economico, il custode provvederà 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).

Cosenza, 06.02.24

Il giudice dell'esecuzione
Dott. Giuseppe Sicilia