

# **L E ESECUCIONI IMMOBILIARI**

## **SPUNTI OPERATIVI**

### **LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

Da eseguire quanto prima. Si rimanda alla circolare del GE

#### **ORDINE DI LIBERAZIONE**

Riferimento normativo ART.560 c.p.c.

Il GE pronuncia provvedimento di immediata liberazione quando l'immobile è occupato dal DE e questi assume esplicitamente un atteggiamento non collaborativo (ad esempio quando non rispetta gli appuntamenti per la visita dell'immobile, quando continua a non pagare le spese condominiali ovvero non assicura una corretta conservazione del bene). Tuttavia, l'atteggiamento collaborativo del DE o del terzo, rispetto all'accesso o all'attività del CD, eliminano la necessità di provvedere alla liberazione coattiva nel periodo intercorrente tra la nomina e l'udienza ex art. 569 c.p.c., ma non elidono la necessità di liberare comunque il bene in prospettiva della vendita. Sarà, quindi, cura del CD avvertire il DE e/o il terzo che, una volta svolta l'udienza ex art. 569 c.p.c. e disposta la vendita del bene (se non vi sono stati esiti positivi di trattative, conversioni, offerte cauzionate), il GE provvederà alla emissione dell'ordine di liberazione ed alla sua esecuzione entro e non oltre la data fissata per la prima vendita. La richiesta di liberare l'immobile è espressa da parte del CP in sede di udienza ex art. 569 cpc. In qualsiasi caso la liberazione è obbligatoria in assenza di titoli opponibili e operata dal CD prima del Decreto di Trasferimento (con spese a carico della procedura).

Il GE, nel caso in cui le circostanze lo rendano opportuno, pronuncia provvedimento di immediata liberazione anche nel caso in cui l'immobile risulta occupato da terzi che non esibiscono titolo opponibile alla procedura.

La bozza del provvedimento di liberazione è predisposta dal CD e sottoposta al GE contestualmente all'udienza 569 C.P.C. o comunque entro gli 8 giorni successivi, a meno che non ci sia un titolo opponibile. (Il c.d. "ordine di liberazione" è un titolo immediatamente esecutivo e non impugnabile)

N.B.: Nel caso di società occupante è bene notificare anche al legale rappresentante.

## **L E ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **SPUNTI OPERATIVI**

Emesso il provvedimento di rilascio, il CD provvede ad estrarne copia autentica con formula esecutiva e a notificarla, unitamente all'atto di precetto. Nei mesi successivi sarà cura del CD eseguirlo di modo che per le visite e per la vendita l'immobile sia libero.

Attenzione! Nel caso siano sottoposti a procedura più DE, il CD dovrà preparare:

- un precetto, che costituirà la copia da conservarsi a cura del CD, con due o più relate di notifica (sulla stessa facciata di foglio) in cui si indicheranno i nomi dei DE;
- un precetto per ogni DE, che verrà notificato a ciascuno di essi, con relativa relate di notifica in cui si indicherà il nome del DE dello specifico atto.

Una volta notificato il precetto e constatato che l'occupante non ha provveduto a liberare l'immobile, si dovrà predisporre l'Avviso di soggio che sarà notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario e conterrà la data (decisa dall'Ufficiale Giudiziario medesimo, previo eventuale accordo con il Custode) nella quale si recherà presso l'immobile per intimarne la liberazione. Solitamente al primo soggio viene concesso un rinvio compatibilmente con le tempistiche dell'esecuzione così come rilevate dal Custode. Il secondo Avviso di soggio di norma è quello effettivo.

Agli soggi è opportuno che sia presente anche il Custode; nello soggio definitivo, la presenza del Custode è necessaria per la presa in possesso dell'immobile.

Circa 2 settimane prima di ogni data fissata per lo soggio il Custode deve recarsi presso l'Unep con i documenti relativi alla liberazione in originale e le relative ricevute di notifica, presentando un apposito modulo prestampato compilato.

Questo perché l'Ufficiale Giudiziario al momento dell'accesso deve essere in possesso degli originali di tutti gli atti relativi alla liberazione dell'immobile.

Il GE ritiene importante che l'immobile arrivi alla vendita già libero, per una maggiore appetibilità dello stesso.

## **L E ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **SPUNTI OPERATIVI**

#### **Indicazioni ai custodi dell'immobile pignorato per lo sgombero dell'immobile da beni mobili e documenti.**

*L'art. 609 come recentemente riformato e applicabile alle esecuzioni ex art. 650 cpc iniziate dopo il trentesimo giorno dalla entrata in vigore della legge ( quindi per i preavvisi di slogging notificati dopo il 11.12.14), prevede una analitica modalita' di liberazione del bene immobile da cose mobili che lo ingombrano e NON siano pignorate.*

*Si tratta di una attivita' che si colloca nella esecuzione dell'obbligo di rilascio disciplinata dagli artt. 605 e ss cpc: prima di immettere il creditore-custode nel possesso del bene l'UG provvede alla liberazione dell'immobile dai beni mobili che lo occupano.*

*La direzione di tutta la attivita' e' in capo a U.G.*

*Nel caso di esecuzione ordine ex art.560 cpc si ponga attenzione al fatto che il creditore istante ' il custode immobiliare.*

*La ratio della norma e' quella in forza della quale al soggetto al rilascio o al proprietario delle cose viene fatta intimazione all'asporto dei beni: in caso di mancato asporto nel termine stabilito i beni si INTENDONO ABBANDONATI E QUINDI RES NULLIUS.*

*Dal momento in cui il debitore non le asporta le cose non sono piu' di sua proprieta'.*

*La fase successiva, relativa alla stima ed alla vendita dei beni, e' rimessa alla ISTANZA DI PARTE CREDITRICE ovvero del custode*

*L'IMMOBILE E' OCCUPATO DA COSE MOBILI O DOCUMENTI CHE NON DEBBONO ESSERE CONSEGNATI ( AL CREDITORE DEL DIRITTO AL RILASCIO = CUSTODE IMM.)*

*L'Uff. Giud. provvede alla intimazione: intima la parte tenuta al rilascio o al proprietario delle cose di asportarle entro un termine.*

*E' bene che di tale intimazione sia dato conto gia' dal preavviso di slogging predisposto dall'U.G.: il creditore-custode avra' cura di chiedere per iscritto in sede di presentazione a Unep degli atti per lo slogging che nel preavviso di slogging il debitore sia avvertito che dovra' asportare i beni e che, in difetto, gli verra' assegnato un breve termine per tale adempimento.*

*se il soggetto tenuto all'asporto e' presente la intimazione e' fatta a verbale.*

*Se non e' presente e' notificata a cura UNEP e a spese creditore istante ( custode imm.)*

*Il custode avra' cura di mettere a verbale che il termine per l'asporto deve essere contenuto nei 15 gg*

*Se il soggetto tenuto asporta: nulla quaestio*

*Se entro il termine non asporta:*

*se non c'e' alcuna istanza del creditore ( custode imm.) unep provvede allo smaltimento o distruzione dovendosi per legge i beni considerare abbandonati e quindi res nullius*

*se il creditore ( custode imm.) ne fa istanza l'uff. giud. stima il valore dei beni e il costo verosimile di custodia e asporto. Sempre su istanza del creditore e previo pagamento anticipato delle spese di cui sopra l'uff. giud. Nomina un custode e lo incarica dell'asporto.*

*Il custode poi vendera' i beni secondo le regole della vendita dei beni mobili pignorati e sotto la direzione del GE della esecuzione del rilascio.*

*La norma e' chiara nel subordinare la stima dei beni alla istanza del custode.*

*Se l'uff. giud. dovesse procedere alla stima senza istanza di parte, l'atto esecutivo costituito dalla stima dovrebbe essere fatto oggetto da parte del custode di opposizione ex art. 617 cpc.*

*Nel caso di esecuzione ordine di liberazione ex art. 560 cpc:*

## **L E ESECUCIONI IMMOBILIARI**

### **SPUNTI OPERATIVI**

*ai custodi viene data direttiva generale, in caso di mancato asporto volontario da parte del soggetto tenuto, ed in caso di assenza di significativo valore dei beni relitti, di NON fare alcuna istanza ne' di stima ne' tantomeno di nomina di custode.*

*L'Ufficiale giudiziario provvedera' quindi a sua cura allo smaltimento dei beni abbandonati e le spese dello smaltimento o della distruzione verranno posti a carico del custode immobiliare ( e quindi del creditore procedente nella esecuzione immobiliare come ogni altro costo connesso alla liberazione).*

*Sotto la propria responsabilita' il custode puo' esonerare l'U.G. dalla attivita' di smaltimento e distruzione e provvedervi lui stesso.*

*SOLO in caso di beni che presentino un alto profilo di vendibilita' a valore apprezzabile ( quantomeno sufficiente a coprire i costi di custodia asporto e della liberazione) allora il custode immobiliare ( creditore nella esecuzione per rilascio) potra' e dovra' chiedere, decorsa vanamente la intimazione all'asporto e previa AUTORIZZAZIONE DEL GE IMMOBILIARE, chiedere la stima dei costi e del valore all'UG, chiedere che venga nominato il custode ( nella sua persona) e curare l'asporto e la vendita, sotto la direzione del GE mobiliare.*

*NB: nella fase intermedia fra la liberazione del bene da chi lo occupa e la liberazione dai beni mobili, e quindi nelle more del decorso del termine per l'asporto, le chiavi sono state gia' cambiate e l'occupante spossessato del bene. Il custode avra' cura di offrirsì, laddove l'U.G. non sia disponbiile, per la conservazione delle chiavi fino alla constatazione circa l'asporto o meno dei beni mobili e fino alla immissione in possesso definitiva.*