



# Tribunale di Ferrara

Il Presidente

Al dirigente UNEP

Ferrara

p.c. al Giudice delle esecuzioni immobiliari

prot. n. 1233/15

Trasmetto le direttive allegate sperando siano utili per una più rapida esecuzione dell'ordine di liberazione.

Ferrara 1/6/2015

Il Presidente

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the name of the President of the Tribunal.



# Tribunale di Ferrara

## **DIRETTIVE PER GLI ADEMPIMENTI DELL'AUSILIARIO UNEP NELLA ESECUZIONE COATTIVA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE EX ART. 560 CPC.**

### Premesso

- che ai fini della maggiore utilità della vendita coattiva dell'immobile pignorato e della efficienza della procedura esecutiva la legge prevede che il GE debba emettere l'ordine di liberazione del bene pignorato, al più tardi una volta aggiudicato provvisoriamente il bene;
- che per legge l'ordine deve essere emesso quando il bene è occupato dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile al pignorante;
- che è buona prassi dell'ufficio di Ferrara emettere l'ordine di liberazione, di regola, laddove ne esistano i presupposti, in esito alla udienza di cui all'art. 569 cpc e previa audizione delle parti e del custode sul punto;
- che, una volta emesso l'ordine dal giudice esso deve essere notificato in forma esecutiva e seguito da precetto in cui si intima la spontanea liberazione;
- che solo successivamente il custode, soggetto legittimato alla esecuzione dell'ordine (e quindi "creditore" rispetto all'obbligo di rilascio), presenta il titolo esecutivo notificato e il precetto all'Ufficio NEP chiedendo che si proceda ex art. 605 cpc alla esecuzione dell'obbligo di rilascio;
- che nella migliore delle ipotesi quindi, tenuto conto dei tempi tecnici degli adempimenti di cui sopra, dalla emissione dell'ordine alla sua presentazione all' UNEP trascorrono almeno 3 mesi circa;
- che occorre evitare che la liberazione, causa ritardi e rinvii, avvenga assai dopo la aggiudicazione e addirittura dopo il trasferimento, con pregiudizio della efficienza e della durata della procedura ma anche della stessa capacità di esdebitazione del debitore in quanto la liberazione tardiva del bene compromette il buon realizzo della vendita;

- che, per altro verso, la prassi dei rinvii incentiva e rinfocola nel debitore o nell'occupante la vana speranza di una mancata liberazione, esacerbando quindi i conflitti al momento della purtroppo inevitabile liberazione;
- che di conseguenza è necessario un atteggiamento determinato, sia pure rispettoso e prudentiale, nella esecuzione dell'ordine, preceduto da una attenta conoscenza della situazione concreta e dalla condivisione delle informazioni fra custodi e UNEP, onde prevenire o quantomeno contenere tali problematiche negative;
- che tale obiettivo può bene essere perseguito con professionalità dai funzionari UNEP e dagli ausiliari del GE, che hanno mezzi e competenze per attrezzare, coinvolgendo Comune e servizi sociali, una rete di protezione idonea ad evitare situazioni critiche ed a tutelare i soggetti deboli;
- considerato che molti dubbi anche procedurali si sono ormai risolti a seguito di loro approfondimenti in sedi di vario genere, giurisprudenziali e dottrinali;

#### CIO' PREMESSO

Il Presidente emana le seguenti

#### DIRETTIVE

- Il custode prima di presentare il titolo ed il precetto per la esecuzione dello soggio procurerà di verificare lo stato del bene, non solo sotto il profilo dei presupposti per la liberazione ma anche dal punto di vista delle eventuali difficoltà di esecuzione dell'ordine, coinvolgendo se del caso i servizi sociali e l'ufficio abitazioni del competente Comune, ed avvertendoli per iscritto che si devono ritenere allertati fin da quel momento per l'allestimento di una soluzione alternativa, anche temporanea.
- Sarà cura del custode allegare alla presentazione di titolo e precetto all'UNEP idonea relazione che dia atto delle eventuali problematiche che la liberazione possa presentare: a mero titolo esemplificativo il custode, che e' stato più volte presso il bene e ha parlato con il debitore o con l'occupante tastando il polso della sua disponibilità, evidenzierà la presenza di minori, di soggetti portatori di handicap, di anziani non autosufficienti, di malati non autosufficienti, segnalando fin dalla relazione stessa la necessità di coinvolgere le Forze dell'Ordine, i Servizi Sociali, il Comune, personale medico, ove non già' coinvolto o allertato in precedenza.



- Il funzionario UNEP, ricevuti gli atti e la relazione, avrà cura di prenderne conoscenza e, **prima di fissare la data del primo accesso e quindi di predisporre preavviso di saggio**, di contattare il custode al fine di stabilire le migliori modalità per una liberazione efficiente e non invasiva e di concordare fin da quel momento la eventuale convocazione di Forze dell'Ordine, dei Servizi Sociali, del Comune, del personale medico.
- Sempre prima della compilazione e comunicazione preavviso di saggio, il funzionario UNEP concorderà con il custode la data del primo accesso, fissando, nei limiti del possibile, una data ed un range orario preciso, in modo da ottimizzare risorse e tempi di tutti i partecipanti la esecuzione. Tale attività di concerto fra UNEP e Custode consentirà di rendere utile il primo accesso e comunque di contenere i rinvii successivi.
- I rinvii, che non dovranno essere più di 2 oltre il primo accesso, saranno concessi dal funzionario UNEP previa audizione del custode (che vorrà verbalizzare le proprie eventuali richieste e opposizioni) e saranno il più possibile contenuti nei tempi in modo da non superare i 30 gg. ognuno. Sono ovviamente possibili eccezioni che però saranno oggetto di apposita interlocuzione scritta fra GE, Custode e UNEP.
- Al fine di evitare ulteriori rinvii, nel corpo del preavviso di saggio ex art. 605 cpc è opportuno che sia inserita la intimazione al soggetto che occupa il bene di asportare le cose che nell'immobile sono riposte, con l'avvertimento che in difetto di sgombero le cose stesse diverranno per legge res nullius. Tale indicazione verrà allegata ad ogni rinvio dello saggio.

#### PRESENZA DI BENI MOBILI NON OGGETTO DELLA ESECUZIONE CHE OCCUPANO IL BENE OGGETTO DI LIBERAZIONE

In relazione alle diverse ipotesi di difficile lettura della norma (art. 609 c.p.c.), e nell'intento di agevolare la liberazione del bene, si precisa che:

- non e' necessario verificare concretamente la esistenza di beni mobili presso l'immobile oggetto di rilascio per emettere la intimazione all'asporto: il dato letterale non lo richiede;
- il funzionario UNEP quindi non dovrà redigere alcun inventario o descrizione degli eventuali beni mobili residui nell'immobile;
- il senso della legge è quello che, laddove nell'immobile ci fossero beni, è il possessore tenuto all'asporto.
- insieme al preavviso ex art. 608 cpc (cd preavviso di saggio) il funzionario UNEP curerà di notificare al soggetto tenuto al rilascio dell'immobile intimazione ad asportare, nello stesso termine indicato per il rilascio, i beni mobili che eventualmente siano nell'immobile (se più

comodo il preavviso di soggio potrà essere materialmente predisposto dal creditore, cioè dal custode giudiziario dell'immobile).

#### QUANDO LO SLOGGIO AVVIENE E I BENI MOBILI NON SONO ASPORTATI

- Se il creditore nulla chiede e la vendita dei beni non appare manifestamente utile, il funzionario UNEP non dovrà nemmeno provvedere alla distruzione. Sarà il creditore a mettere a verbale che non insiste per lo smaltimento: la esecuzione del titolo esecutivo per il rilascio termina in questo momento.
- Se invece il creditore, in presenza di beni privi di valore, insista per il loro smaltimento e/o distruzione a cura di UNEP, quest'ultimo procederà a dare le direttive per lo smaltimento, eventualmente incaricando apposito ausiliario nello stesso custode giudiziario e comunque sempre a spese del procedente. Anche in questo caso non è necessario procedere ad inventario.
- Se invece i beni abbiano un valore e il funzionario UNEP ravvisi una seria possibilità di ricavo si procederà all'asporto ed alla vendita nei modi descritti dalla norma; sempre a spese del procedente malgrado non ne abbia fatta istanza. E' ovvio che in questo caso tali beni andranno inventariati prima dell'asporto.

Nella piena consapevolezza della delicatezza e delle difficoltà, si ribadisce che la rapidità della liberazione dell'immobile, ormai ineludibile, si traduce in un vantaggio economico per il creditore ed anche per lo stesso debitore.

FERRARA 29/5/2015

Il Presidente del Tribunale  
Pasquale Majorano

