



TRIBUNALE DI PORDENONE
ESECUZIONE N. 176 /2023 E.I.

Il Giudice dell'esecuzione dott. Roberta Bolzoni,

a seguito dell'udienza del 29/1/2025;

letti gli atti del processo esecutivo n. 176 /2023 E.I. nei confronti di:

-

-

sentiti gli interessati;

visti gli artt. 569, 570 e 591bis c.p.c.;

ritenuto di autorizzare la vendita nella **MODALITÀ "SINCRONA"** di cui all'art. 21 D.M.26.2.2015, n. 32, e alle condizioni riportate nella presente ordinanza.

DELEGA

ai professionisti

- **Avvocato Ladislao Kowalski (Professionista Delegato),**

- **Notaio Dott. Romano Jus (Notaio Delegato)**

il compimento delle operazioni

di vendita dell'immobile nonché di tutte le ulteriori operazioni previste dall'art. 591 bis cpc, con versamento diretto del prezzo ex art. 41 tub in favore dell'eventuale creditore fondiario sul conto corrente della procedura – aperto/da aprirsi presso l'istituto bancario indicato nel decreto di nomina del Custode – ove saranno anche accreditati mediante bonifico bancario dall'offerente la cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica e dall'aggiudicatario il saldo prezzo e/o le rate del saldo prezzo nonché le spese conseguenti al trasferimento.

In particolare, determina le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate, disponendo quanto segue:



- 1) Il professionista delegato svolgerà le operazioni delegategli nel termine di diciotto mesi dalla comunicazione della presente ordinanza; i professionisti delegati sono tenuti ad operare, in ogni fase, con sollecitudine al fine di contenere per quanto possibile la durata delle procedure. Il professionista delegato sarà tenuto allo svolgimento, entro il termine di un anno dall'emissione della presente ordinanza, di un numero di esperimenti di vendita non inferiore a tre (entro 4 mesi dal versamento del fondo spese deve fissare il primo esperimento di vendita, che deve tenersi entro i successivi 3 mesi.) Qualsiasi istanza di rinvio, proroga o sospensione delle attività dev'essere dalle parti interessate sottoposta esclusivamente al giudice dell'esecuzione, senza il cui provvedimento i professionisti incaricati non sono autorizzati a concedere alcuna dilazione;
- 2) Nel caso di esito negativo anche del quarto esperimento di vendita, il professionista delegato fisserà un ulteriore esperimento di vendita sincrona mista, da espletarsi senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti della metà (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, anche in tal caso, alla redazione e notificazione di un nuovo avviso di vendita sincrona mista recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;
- 3) Provvederà a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione, nel caso in cui anche il quinto esperimento di vendita abbia esito negativo, per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 bis disp.att.c.p.c.;
- 4) Il professionista delegato, entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, depositerà un rapporto riepilogativo iniziale della attività svolte; altresì dopo ciascun esperimento di vendita depositerà un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte;
- 5) Si procederà esclusivamente tramite vendita senza incanto. Il Notaio delegato provvederà a fissare il termine (non inferiore a novanta giorni, né superiore a centoventi giorni) entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., a redigere e pubblicare (come da punto seguente) l'avviso di vendita, fissando il termine, di novanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dev'essere depositato;
- 6) Il prezzo base d'asta del primo esperimento di vendita sarà pari a quello indicato nella perizia, in assenza di diversa specifica indicazione del G.E.;



7) Nell'avviso di vendita saranno indicati sia il prezzo base d'asta (eventualmente ridotto, se sono già stati compiuti esperimenti di vendita in base alla delega ricevuta) sia l'offerta minima per la partecipazione all'asta, pari al 75% del prezzo base d'asta, nonché il valore di perizia (al netto delle riduzioni e degli adeguamenti di cui all'art. 568 c.p.c., e quindi, di regola, pari al prezzo base nel primo esperimento di vendita);

8) A cura del professionista delegato/custode, un estratto dell'avviso di vendita sarà redatto e pubblicato, per una sola volta, per mezzo della società Edicom Finance Srl sui quotidiani: Il Gazzettino edizione nazionale, il Messaggero Veneto edizione regionale e La Nuova Venezia e sarà inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche". L'avviso di vendita, l'ordinanza e la perizia di stima dovranno essere pubblicati

a cura di Edicom Finance Srl

sui siti Internet www.asteannunci.it comprensivo del network Aste Click (Es. su casa.it - idealista.it - bacheka.it),

a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

sul sito www.astegiudiziarie.it.

Il professionista Delegato può avvalersi, quale ausiliario, della società Edicom Finance srl o della società Zucchetti software giuridico srl, già autorizzate alla pubblicazione degli avvisi di vendita in forza di decreto ministeriale, per l'inserimento degli avvisi di vendita nel p.v.p. e per tutte le operazioni conseguenti.

Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni non superiore ai 90 giorni liberi.

Sempre con spese a carico della procedura, Edicom Finance provvederà almeno trenta giorni prima dell'asta, alla pubblicazione di un estratto sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie", all'invio di una missiva attraverso il servizio di Postal Target ai residenti nelle vicinanze dell'immobile e a dare notizia della vendita sulla web TV www.canaleaste.it.

9) Lo svolgimento dell'asta e le offerte sono stabilite con **modalità telematica sincrona**. L'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere depositata telematicamente entro le ore



12:00 del giorno feriale antecedente a quello fissato per l'asta, con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia, con trasmissione a mezzo pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul sito internet del Gestore della vendita (l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia). Il Professionista delegato comunicherà al GE, previamente, il nominativo del Gestore della vendita incaricato tra le società indicate al punto precedente (Edicom Finance srl o Zucchetti software giuridico srl).

10) L'offerta di acquisto dovrà contenere:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- b) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- c) in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare
- e) l'ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.E.I.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita;



- f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- g) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) i dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;
- i) il prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore fino ad un quarto del valore base e l'importo versato a titolo di cauzione
- j) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto versamento) effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, dell'importo della cauzione, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
- k) termine, non superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione non suscettibile di proroghe, per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di novanta giorni;
- l) la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima.

Per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta.

Il procuratore legale depositerà al professionista delegato la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà innanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al professionista delegato di accettare la nomina.



Il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

Si precisa, inoltre, che un singolo "presentatore" può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso "presentatore";

11) L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno e all'ora fissato per l'asta dal medesimo professionista e presso il suo Studio (o in alternativa presso la sede dell'Associazione Forense Vendite Giudiziarie), mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica". La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.

Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte e alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche e

- a) verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti;
- b) verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- c) procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara;
- d) provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione di aggiudicazione, con l'identificazione dell'aggiudicatario.



In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

Il verbale dovrà essere sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato

12)

12a) qualora sia presentata un'unica offerta criptata pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

12b) qualora siano presentate più offerte criptate, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573 II comma, c.p.c., il delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione;

13) Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (mille) per immobili stimati fino a € 100.000 (centomila) ed € 2.000 (duemila) per immobili stimati oltre € 100.000 (centomila);

14) Per gli esperimenti di vendita successivi al primo, il prezzo potrà essere ogni volta ridotto fino al 25% rispetto al prezzo precedente e non inferiore al 10%, salvo diversa specifica indicazione del G.E. ove consultato.

Ogni due ribassi successivi senza esito positivo, il professionista delegato, pur proseguendo, in assenza di altre indicazioni o di diversa istanza delle parti (nel quale ultimo



caso rimetterà il fascicolo al giudice per le opportune determinazioni), nelle attività delegate con successivo ribasso, depositerà nota informativa al giudice dell'esecuzione, che potrà fissare udienza per la comparizione, oltre che delle parti, del custode o di un suo delegato e del perito stimatore per le valutazioni inerenti alle ragioni della mancata collocazione del bene. In ogni caso il delegato rimetterà il fascicolo al giudice nel caso in cui il prezzo base sia divenuto uguale od inferiore ad € 20.000 (ventimila) unitamente ad una relazione descrittiva di tutta l'attività compiuta anche nella qualità di custode (con specifica indicazione dello stato dell'immobile - se libero o occupato, delle condizioni dell'immobile, del contesto in cui si trova, degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita e fornendo ogni indicazione utile circa le concrete possibilità di vendita dell'immobile, e ciò al fine dell'eventuale adozione di provvedimento ex art. 164 bis disp. att. c.p.c.;

15) Non sono concesse rateazioni per il versamento del prezzo;

16) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, questi dovrà depositare nota riepilogativa del credito con le indicazioni delle coordinate bancarie per il versamento entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione; in difetto non è autorizzato il versamento diretto del prezzo.

In presenza di dichiarazione di credito, il Professionista Delegato calolerà indicativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista delegato e custode – se non già liquidati - e le eventuali ulteriori spese della procedura.

Così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura.

In ogni caso, la somma da versare direttamente al creditore fondiario non potrà essere superiore al 60 % dell'intero prezzo di aggiudicazione;

17) Atteso che, a norma dell'art. 161 disp. att. c.p.c. come modificato con la legge di conversione del d.l. n. 83/15, il compenso dell'esperto stimatore è determinato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita, il professionista delegato, una volta intervenuto il versamento del prezzo, ne darà notizia al perito, indicando il prezzo di aggiudicazione;



18) Entro giorni 15 (quindici) dall'intervenuto versamento del saldo prezzo e del fondo spese del primo o unico lotto, e per ognuno degli eventuali lotti successivi (in caso di procedimento avente per oggetto più lotti) il Professionista Delegato ne dà notizia al Notaio Delegato, indicando il prezzo di aggiudicazione e trasmettendo presso l'Associazione Notarile per le Espropriazioni Immobiliari di Pordenone all'indirizzo pec: espropriazioni@pec.associazionenotarile.pn.it la seguente documentazione:

- a) - copia dell'ordine di bonifico dell'importo versato per il saldo prezzo ed il fondo spese sul conto corrente aperto dal Notaio delegato e comunicato al professionista delegato, comprensivo degli eventuali canoni incassati e di tutte le eventuali ulteriori somme introitate di pertinenza della procedura;
- b) - copia del verbale dell'avvenuto saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario;
- c) - qualora il trasferimento degli immobili sia soggetto a IVA copia della fattura di vendita emessa e copia del mod F. 24 dell'avvenuto versamento IVA.

SECONDA FASE

(Notaio Delegato)

19) Il Notaio Delegato dovrà:

- aver già provveduto, o provvedere tempestivamente, non appena ricevuta comunicazione dell'avvenuto saldo prezzo, alla prenotazione/apertura del conto corrente presso il medesimo istituto bancario ove sia stato acceso il conto aperto dal professionista delegato/custode, comunicandone le coordinate IBAN al Professionista Delegato;
- predisporre il testo del Decreto di Trasferimento da trasmettere al G.E., controllando e confermando, tramite apposita Relazione con spese a carico della procedura, la presenza di tutti i relativi presupposti giuridici (oggetto della prima verifica a cura del Professionista Delegato) che consentano un legittimo trasferimento;
- eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, a comunicare lo stesso a pubbliche amministrazioni, negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento,
- previo incarico ed a spese dell'acquirente, espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, delle iscrizioni ipotecarie e dei sequestri conservativi,



conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

Il Notaio, inoltre, dovrà:

- entro trenta giorni dal versamento del prezzo e, comunque al più tardi entro 30 giorni dalla cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché dal completamento delle attività di custodia, dovrà provvedere alla formazione del progetto di distribuzione e a tutti i successivi incombeni finalizzati all'approvazione dello stesso, nei termini e come delineati dall'art. 596, 597 e 598 cpc. In particolare:

- provvederà prima a richiedere senza indugio al G.E. la liquidazione del proprio compenso, determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 a carico della procedura e dell'aggiudicatario (la richiesta dovrà essere fatta contestualmente, ove già non sia stata fatta, anche dal custode giudiziario, ai sensi del d.m. n. 80/2009);
 - redigerà il progetto di distribuzione sulla base dei conteggi aggiornati dei crediti e delle note delle spese inviati dal creditore procedente e dai creditori intervenuti, da farsi da parte dei predetti entro 10 giorni dall'invio da parte del delegato a trasmetterli; in caso di mancato deposito della dichiarazione da parte dei creditori il professionista delegato depositerà in ogni caso il progetto di distribuzione, tenendo conto del credito come indicato negli atti presenti nel fascicolo (precetto, pignoramento, atto di intervento);
 - trasmetterà il progetto di distribuzione al G.E., perché quest'ultimo lo esamini e, apportate le eventuali variazioni, lo depositi nel fascicolo della procedura per essere consultato dai creditori e dal debitore, disponendone la comunicazione al professionista delegato; fisserà innanzi a sé entro i successivi 30 giorni l'audizione delle parti per la discussione del progetto di distribuzione, facendo attenzione che fra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi a sé intercorrano almeno 10 giorni;
- entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato dovrà depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto;



- qualora eccezionali ragioni impediscano il rispetto dei termini suindicati, i professionisti incaricati ne daranno puntuale e tempestiva informazione al giudice dell'esecuzione.

Il Giudice dell'Esecuzione

Rende noto che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi a terzi per mediazioni e che il Tribunale non ha conferito alcun mandato ad intermediari o ad agenti immobiliari per la pubblicità giudiziaria;

Il Giudice dell'Esecuzione

CONFERMA

Il Professionista Delegato Custode dei beni pignorati.

Il Custode, come meglio precisato nella Circolare 8.8.2008 del giudice delle esecuzioni immobiliari, verificherà periodicamente lo stato dell'immobile, fornirà all'esecutato ogni opportuna informazione sullo stato della procedura e sui suoi doveri, curerà l'amministrazione e la gestione dei beni, provvedendo a: segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione (incassando, se dovuti, canoni a carico degli occupanti), segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita o la vendita del bene; accompagnare eventuali interessati a visitare i beni, previo avviso al debitore se reperibile, fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità di vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene.

LIQUIDA

quale acconto sul compenso finale l'importo di € 500,00 (cinquecento) oltre accessori di legge, somma che il creditore procedente anticiperà al custode e, visto quanto disposto dal D.M. 15/10/15 n. 227, l'importo di € 1.000,00 (mille) oltre accessori di legge, somma che il creditore procedente anticiperà al Professionista Delegato entrambe nel termine di giorni 20 dalla conoscenza del presente provvedimento.

Liquida quale acconto sul compenso finale l'importo di € 1.000 (mille) oltre accessori di legge, somma che il creditore procedente anticiperà al Notaio Delegato, nel termine di giorni 20 dall'avvenuta aggiudicazione.

- per il Professionista Delegato/custode, sul conto corrente che verrà da esso indicato;
- per il Notaio Delegato, sul c/c con



IBAN IT08 M 08631 12501 07400 0000 859 – intestato all'Associazione Notarile per le espropriazioni immobiliari presso la Banca 360 FVG credito cooperativo filiale di Pordenone.

Il professionista delegato, trascorsi invano 30 giorni dal termine indicato nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita per il deposito degli acconti di cui sopra, informerà il giudice dell'inadempimento al fine dell'eventuale convocazione delle parti per la dichiarazione d'improcedibilità dell'esecuzione.

In ogni caso il termine di 3 mesi per la predisposizione del primo avviso di vendita di cui al punto 1) decorrerà solo dal momento dell'avvenuto versamento dell'intero acconto di cui sopra.

Il Notaio Delegato, oltre ai propri compensi, è autorizzato a prelevare i compensi e le spese di competenza del Professionista Delegato e degli altri Ausiliari del Giudice direttamente dal conto corrente della procedura dallo stesso acceso (con emissione di fattura nei confronti del creditore procedente/intervenuto e/o dell'aggiudicatario, che provvederanno a versare, ove ne ricorrano gli estremi, la ritenuta d'acconto).

ASSEGNA

termine di giorni 60 per la notificazione della presente ordinanza, a cura del creditore che ha chiesto la vendita o di altro creditore diligente, ai creditori di cui all'articolo 498 c.p.c. che non sono intervenuti, nonché all'esecutato/agli esecutati.

*** ** ***

ORDINE DI LIBERAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

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 occupare l'immobile solo in quanto espressamente autorizzato dal giudice;

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);

ORDINA

a parte esecutata nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, gli immobili oggetto di pignoramento di consegnare tali beni, liberi da persone e cose, al Custode Giudiziario;

Letto art. 560 comma terzo c.p.c.

DISPONE

che il Custode avvii l'attuazione di questo ordine di liberazione entro 90 giorni dalla sua emissione conseguendo in ogni caso la disponibilità del cespite nei 60 giorni successivi alla data fissata per la vendita innanzi al professionista delegato (e quindi al massimo entro sessanta giorni dal primo esperimento di vendita);

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.

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:

- il Custode Giudiziario si rechi senza ritardo sul luogo della custodia per accertare ulteriormente (aggiornando le informazioni acquisite in sede di primo accesso), la presenza di persone all'interno dell'immobile acquisendo le dichiarazioni resegli e 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**, provveda il Custode Giudiziario ad effettuare plurimi accessi al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite **entro il termine suindicato**: in particolare, individui il Custode l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, ecc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione;
- **qualora l'immobile sia occupato da terzi che non risultino occuparlo in base a titolo opponibile alla procedura**, provveda il Custode Giudiziario a notificare agli stessi copia autentica di questo provvedimento entro 15 giorni dalla sua emissione (anche se detti terzi accampino in quella sede diritti di godimento sull'immobile, il Custode notificherà loro comunque il provvedimento e continuerà nella attuazione della liberazione disposta); proceda il Custode Giudiziario ad effettuare plurimi accessi al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite **entro il termine suindicato**: 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;
- il Custode, autorizzato ad avvalersi per ogni attività di collaboratori muniti di sua procura senza spese per la procedura, 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;**



- Qualora non rinvenga alcuno nell'immobile, oppure l'occupante si rifiuti di liberarlo, il Custode Giudiziario, provveda a comunicare alla forza pubblica competente per territorio sopraindicata 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; tuttavia il Custode notizierà 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; 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);
- qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino beni mobili che non debbono essere consegnati al Custode Giudiziario o documenti inerenti allo 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 proceda – 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 – a suo avviso – 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);

- Quando la situazione lo richiede, il custode comunichi 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.

PORDENONE, 29/01/2025.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

