**n. 203/25 RG**

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**- PRIMA SEZIONE CIVILE –**

**Esecuzioni immobiliari**

**- Verbale d’udienza -**

Oggi, 4.9.2026 ad ore 10,15 avanti al dott. Sonia Pantano, Giudice dell’esecuzione,

IL GIUDICE

Viste le richieste di parte procedente;

Ritenuto che non vi sia possibilità, dalla vendita con incanto, di ricavare un prezzo superiore della metà a quello di stima;

ritenuto di ammettere l'offerta rateale ex art. 574 cpc, atteso che occorre offrire ai potenziali interessati la più ampia gamma di possibilità di pagamento, al fine di ampliare la platea degli offerenti, seppur con le limitazioni di cui *infra*;

rilevato che nella maggior parte dei casi gli immobili di valore economico inferiore a Euro 150.00,00/200.000,00 vengono venduti a soggetti che hanno scarsa dimestichezza con gli strumenti informatici e che pertanto, di regola, il ricorso alle modalità telematiche per lo svolgimento degli esperimenti di vendita di tali beni costituirebbe un inutile aggravio economico per la procedura, con corrispondente pregiudizio per i creditori e per gli esecutati;

rilevato che i Giudici delle Esecuzioni immobiliari e il Presidente della I sezione

Civile di questo Tribunale, recepiti i principi sopra enunciati, sentiti i delegati alle vendite, hanno disciplinato nuovamente le modalità di vendita, emanando una circolare *(Vendite immobiliari delegate-Disposizioni generali per le vendite telematiche),* con successiva parziale modifica *("Parziale modifica della circolare 20 maggio 2021 pro. 4332/21 in materia di vendita dei beni immobili pignorati)* che prevede, tra l'altro:

1) che le vendite siano disposte senza incanto, nella forma della **vendita analogica** salvo diversa disposizione del G.E:

- Per i lotti costituiti da IMMOBILI AD USO ABITATIVO per i quali è stabilito il prezzo base 1° esperimento fino ad € 150.000,00;
- Per i lotti costituiti da IMMOBILI STRUMENTALI (OPIFICI) E TERRENI EDIFICABILI per i quali è stabilito il prezzo base 1° esperimento fino ad € 200.000,00;

2) Che le vendite siano disposte senza incanto, nella forma della **vendita telematica sincrona mista** salvo diversa disposizione del G.E,

- Per i lotti costituiti da IMMOBILI AD USO ABITATIVO per i quali è stabilito il prezzo base 1° esperimento oltre € 150.000,00;
- TERRENI AGRICOLI per i quali è stabilito il prezzo base 1° esperimento oltre € 200.000,00:
- Per i lotti costituiti da IMMOBILI STRUMENTALI E TERRENI EDIFICABILI per i quali è stabilito il prezzo base 1° esperimento da € 200.000,00 ad € 1.000.000,00:

3) Che le vendite siano disposte senza incanto, nella forma della **vendita telematica pura**, asincrona o sincrona, salvo diversa disposizione del GE:

- per i lotti costituiti da IMMOBILI STRUMENTALI E TERRENI EDIFICABILI per i quali è stabilito il prezzo base 1° esperimento oltre € 1.000.000,00.

Con la precisazione che, nel caso di PIU LOTTI DELLA STESSA NATURA MA DI DIVERSO VALORE o DI PIU LOTTI DI DIVERSA NATURA E DI DIVERSO VALORE, deve ritenersi modalità di vendita applicabile, in quanto prevalente, quella applicabile al lotto con il prezzo base più basso.

Ritenuto dunque che, nel caso di specie, essendo pignorato, tra gli altri, un bene il cui prezzo base è inferiore ad euro 150.000,00, si possa procedere con la vendita analgica;

Rilevato peraltro che il custode non ha segnalato rischi di interferenze illecite o altre situazioni che possano pregiudicare la trasparenza del procedimento di vendita, tali da rendere necessario il ricorso alle modalità telematiche di vendita dei beni pignorati;

Rilevato che, ai sensi dell'art. 560 comma 6° c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, quando l'immobile non sia occupato da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura, *non sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, o, sebbene abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, questi abbia violato gli obblighi che la legge pone a suo carico,* deve ordinarne la liberazione e che, peraltro, nel caso di specie, sia opportuno disporre sin d'ora la liberazione dei beni, in quanto il provvedimento meglio persegue le finalità di efficienza, efficacia e rapidità della procedura esecutiva (in proposito, Cass. 6836/2015 e Cass. 22747/2011);

Rilevato che l'ordine di liberazione può essere emesso anche di ufficio, senza formalità, con un meccanismo simile a quello previsto per la ordinanza di nomina e sostituzione del custode ( v. sul punto **Cass. civ. sez. III, 31/5/2010, n. 13202** );

Ritenuto che, al pari del decreto di trasferimento pronunciato ex art. 586 c.p.c., l'ordine di liberazione adottato *ex* art. 560 comma 6 c.p.c. vada emesso contro l' esecutato proprietario dell'immobile, quale soggetto che subisce la pretesa espropriativa, con efficacia *erga omnes* (cfr. sempre per il decreto di trasferimento Cass. civ. sez. I, 1/12/1998, n. 12174 ) e quindi anche nei confronti dei terzi che non possono vantare un titolo di godimento opponibile al creditore pignorante, ai quali peraltro l'ordine di liberazione, a differenza che al debitore e agli occupanti *sine titulo*, va notificato;

Tanto premesso, e precisato che gli allegati fanno parte integrante del presente verbale

**ORDINA LA VENDITA**

dei beni immobili pignorati, di cui ai lotti 1,2,4 nella descrizione e consistenza di cui alla perizia di stima depositata in data 18.7.2026, e dei beni immobili pignorati, di cui ai lotti 3 e 5 nella descrizione e consistenza di cui alla perizia di stima depositata in data 24.5.2026, con modalità di vendita analogica, fissando fin da ora come data del primo esperimento il:

3.1.2027

autorizzando il delegato a differire tali date di non oltre 15 giorni.

Nel caso in cui l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura, dispone che il delegato, in caso di esito negativo del primo esperimento, rimetta gli atti al G.E. per l'eventuale apertura dell'Amministrazione Giudiziaria, sentiti i creditori

**PROGRAMMA DI VENDITA**

Forme della vendita: Rilevato che gli artt. 506-569 cpc sono stati novellati, dapprima dal d.l. 132/2014, convertito con legge 162/2014, poi con d.l. 83/2015, convertito con legge 132/2015, prevedendosi ora la facoltatività della vendita con incanto,

da disporsi solo laddove il G.E. ritenga che il bene possa essere venduto ad un valore superiore del 150% al valore di stima, norma applicabile anche alla procedure in corso a seguito della riforma del 2015, ritenuto che tale eventualità non ricorra nella specie, non trattandosi di bene di particolare pregio e pronta vendibilità (cfr relazione esperto e custode), si dispone che il delegato proceda alle vendite solamente nella modalità della vendita senza incanto.

Offerta rateale: Vista la novella dell'art. 569-574 cpc, i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, ritenuto che essa possa ammettersi, quale utile strumento per attrarre eventuali interessati all'acquisto, ma solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad euro 50.000,00, e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile, si dispone che tale forma di offerta sia applicata dai delegati, alle anzidette condizioni.

Termine per il compimento delle operazioni: la delega s'intende a tempo indeterminato, fino a vendita del bene o fino a che il prezzo base d'asta, per effetto dei successivi ribassi, non scenda sotto euro 15.000,00, sicchè la prosecuzione della procedura stessa divenga antieconomica, con conseguente chiusura anticipata della medesima ai sensi dell'art. 164 bis d.a. c.p.c.

Pubblicità: ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

1) pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;

2) pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it, gestiti da AstaLegale net S.p.A e Gruppo Edicom S.p.A, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

4) Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";

5) Per tutte le procedure inoltre verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:

- Spot televisivo "Il Tribunale e le aste";
- Campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblici;
- inserimento, a cura del gestore Astalegale.net, negli ulteriori canali di pubblicità complementare online, c.d. progetto "social media marketing", attraverso pubblicazione dell'estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite Google

All'uopo si autorizza sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per

l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi accendendo il libretto della procedura o depositando l'assegno circolare;

Altre forme di pubblicità aggiuntiva complementare (a cura e a carico del creditore istante, che dovrà documentarne al delegato l'effettuazione il giorno della vendita): COME RICHIESTO DAL CREDITORE.

Nell'avviso di vendita far presente che l'aggiudicatario può provvedere al pagamento anche nelle forme di cui all'art. 508-585 c.p.c.

Luogo per la presentazione delle offerte, l'esame delle stesse, l'eventuale gara tra gli offerenti e l'eventuale incanto:

presso lo studio del Delegato, o altra sede indicata nell'avviso di vendita (in caso di vendita con modalità analogiche o mista)

**DELEGA**

Il compimento delle operazioni di vendita e gli altri incombenti previsti dall'art. 591 bis n. 1-13) a:

Notaio Francesca Boschetti

il quale si atterrà alle direttive di cui all'allegato 1 di questa ordinanza, alla "Circolare Delegati 1/2017 – Disposizioni generali" del 16.1.2017, alla circolare " Vendite immobiliari delegate Disposizioni generali per le vendite telematiche" prot. 4332/21 del 20.5.2021 e alla successiva circolare parzialmente modificativa del 1.6.2021 "Parziale modifica della circolare 20 maggio 2021 pro.4332/21 in materia di vendita dei beni immobili pignorati" prot. n.4635/21

**CUSTODIA**

Nomina/conferma Custode, in luogo del debitore, IVG di Vicenza il quale si atterrà al quanto previsto nell'apposito *vademecum* del custode.

Atteso che il bene produce frutti, dispone che il Custode depositi rendiconto trimestrale, che verrà approvato all'udienza di seguito indicata.

**NON AUTORIZZA**

nonché qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, gli immobili di cui al lotto 4 siti in Vicenza Strada delle Cattane n. 8, catastalmente identificati al Comune di Vicenza, CF FG 63 part 94 sub 36 graffato part 467 sub 13, part 94 sub 39 graffato part 467 sub 17, part 94 sub 12 sub 13 sub 25 sub 29, a continuare ad occupare gli immobili stessi, disponendone la liberazione e la consegna al Custode, liberi da persone e/o cose, entro 120 giorni dalla pronuncia del

presente provvedimento.

**Il Custode Giudiziario, nell'attuazione di questo ordine di liberazione, si atterrà alle direttive di cui all'allegato 2**

**COMUNICAZIONI**

Autorizza fin da ora il custode e il delegato ad effettuare tutte le notificazioni e le comunicazioni via PEC o fax o raccomandata A/R, ex art. 151 c.p.c.

**FONDO SPESE**

Per acconto al Delegato: acconto di euro 1.000,00 da versarsi al Delegato

Per gli oneri e le spese di vendita: euro 1.500,00 (euro 2.500,00 laddove sia stata chiesta anche la pubblicità su Il Giornale di Vicenza) da versarsi al Delegato entro il termine di giorni 40 dalla comunicazione del presente provvedimento, con l'avvertimento che, in caso di mancato pagamento degli nel termine indicato, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà l'estinzione del processo esecutivo ai sensi dell'art. 631 bis cpc

Provvisoriamente a carico del creditore privilegiato ex art. 41 TUB o, in assenza, del creditore procedente – se vi sono più procedure riunite a carico del procedente di ciascuna di esse in solido -.

Con avvertimento che, laddove per effetto dell'omesso o ritardato versamento l'esperimento di vendita già fissato non dovesse tenersi, sarà dichiarata l'estinzione della procedura ex art. 631 bis c.p.c.

Si precisa che il fondo spese per oneri e spese di vendita non costituisce anticipo ex art. 8 DM 313/1999 e art. 8 d.p.r. 115/2002, ma integra la provvista necessaria al delegato per l'effettuazione delle operazioni delegate (sicchè non verrà emessa fattura).

In caso di esaurimento del fondo spese per oneri di vendita il delegato provvederà a richiedere in tempo utile (onde non determinare la stasi della procedura e degli esperimenti di vendita) integrazione al fondiario (o al procedente), nei limiti di euro 1.500,00 ed assegnando il termine di giorni 30 per il pagamento; in caso di inottemperanza rimetterà gli atti al G.E. che assegnerà un termine a pena di estinzione.

**ASSEGNA**

al creditore procedente ex art. 569 ultimo comma c.p.c. termine di giorni 60 per la notifica della presente ordinanza ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi all'udienza.

**ORDINA**

altresì al creditore procedente, essendo l'immobile di cui al lotto 4 occupato da terzi ed essendo stato emesso ordine di liberazione e, di notificare agli stessi copia autentica di

questo provvedimento entro 15 giorni dalla sua emissione; 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.

Si comunichi, anche a mezzo fax, anche al Delegato e al Custode.

Il Giudice

Sonia Pantano

**Allegato 1**

**DIRETTIVE PER IL DELEGATO**

Contenuto della delega: il delegato provvederà a tutti gli adempimenti previsti dall'art. 591bis co. II n. 1)-13) c.p.c. e agli adempimenti previsti dai successivi commi.

Controlli preliminari e relazione iniziale: il delegato, entro 30 giorni dal versamento del fondo spese, ex art. 16 bis co. 9 sexies d.l. 179/2012, come modificato dal d.l. 59/2016, convertito con modificazioni dalla l. 119/2016, deve depositare apposita relazione iniziale (utilizzando l'apposito modello predisposto dall'Ufficio), nella quale provvederà:

Dal punto di vista procedurale:

1. Che la notifica del pignoramento non sia inesistente;
2. Che il creditore procedente sia munito di regolare titolo esecutivo e/o che questo non sia venuto meno;
3. Che ai creditori iscritti (ivi compresi i titolari dei diritti di cui all'art. 2812 cc e coloro che abbiano trascritto domanda ex art. 2932 c.c.) sia stato notificato l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c.;
4. Che siano stati esattamente individuati i comproprietari e che ad essi sia stato notificato l'avviso di cui all'art. 599 c.p.c. o che (in caso di vendita dell'intero eseguita in seno ad un giudizio di divisione) gli stessi siano stati ritualmente citati in giudizio con notifica dell'atto di citazione;
5. Che la documentazione ex art. 567 C.p.c. sia completa (cfr Cass. 11090/1993);

Dal punto di vista sostanziale (in base agli atti e documenti del fascicolo e alla perizia):

1. Che il bene pignorato sia esattamente individuabile dalla lettura dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione (validità del pignoramento dal punto di vista oggettivo, cfr Cass. 25055/2013);
2. Che il diritto sia stato correttamente pignorato (Cass. 6575/2013, Cass.

6576/2013, Cass. 4612/1985, Cass. 11272/2014, Cass. 11638/2014).

3. al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
4. che non sussistono vincoli e/o diritti reali o personali opponibili all'acquirente diversi da quelli indicati nella relazione di stima*;*
5. al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 30 D.P.R. 380/2001, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985, sulla base della perizia e dei documenti allegati;

Il delegato deve intendersi fin da ora autorizzato ad effettuare, laddove ritenuto necessario/opportuno (in relazione a possibili rischi di evizione o petitio hereditatis, ecc. per l'aggiudicatario) la sanatoria del difetto di continuità delle trascrizioni riguardante l'acquisto mortis causa indiretto e/o rettifiche di atti ex art. 59 bis L.Not. e/o rettifiche della nota di trascrizione, nonchè ad acquisire l'atto di provenienza ante ventennio, laddove ciò non sia già stato fatto dal procedente o dall'esperto.

Relazioni periodiche e finale: dopo il deposito della relazione (nel caso non vengano riscontrati vizi) e il versamento del fondo spese da parte del creditore onerato, ogni sei mesi, dopo la relazione iniziale, il delegato provvederà a depositare apposita relazione periodica con la descrizione delle attività svolte.

Entro 10 giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, infine, il delegato depositerà apposita relazione finale.

Ausiliari: **i**l delegato s'intende fin da ora autorizzato ad avvalersi di ausiliari e collaboratori (secondo quanto affermato da Cass. 8036/2014) e a farsi sostituire da altro professionista iscritto agli elenchi di cui all'art. 179 ter d.a. c.p.c. per specifiche attività, in particolare per le udienze di vendita (in tal caso dandone comunicazione al G.E. per la ratifica)

Prezzo base: il prezzo base del primo esperimento di vendita, se non diversamente disposto dal G.E. nell'ordinanza di vendita, sarà pari al valore finale determinato dall'esperto nella propria relazione, al netto delle decurtazioni ex art. 568 c.p.c. (per

assenza garanzia per vizi, eventuali spese di sanatoria o regolarizzazione catastale, spese condominiali dell'ultimo biennio, ecc.), salvi gli arrotondamenti che il delegato deve intendersi comunque legittimato a fare, anche ai fini di agevolare il calcolo dell'offerta minima. Se la delega viene conferita o rinnovata dopo esperimenti di vendita già tenutisi (in Tribunale o presso il medesimo o altro delegato), il prezzo base, sempre salvo diverse indicazioni del G.E., sarà pari a quello dell'ultimo esperimento di vendita effettivamente tenutosi, ridotto del 25%.

Ribassi: dopo il primo esperimento di vendita si autorizza fin da ora, ai sensi dell'art. 591 c.p.c., un ribasso del 25% e altrettanto per ciascuno dei successivi esperimenti.

Il ribasso del 50% è autorizzato:

prezzo base 1° esperimento < 300 mila = dal 5° esperimento

prezzo base 1° esperimento < 400 mila = dal 6° esperimento

prezzo base 1° esperimento < 500 mila = dal 7° esperimento

In ogni caso – al di là della soglia di antieconomicità prevista nel programma di vendita - quando siano stati applicati ribassi del 50%, si autorizza sempre l'effettuazione di un ultimo estremo esperimento di vendita al prezzo base di euro 15.000,00.

Verifiche periodiche: il Delegato, ogni volta che siano stati effettuati tre esperimenti di vendita negativi, ne riferirà immediatamente al G.E. per le determinazioni del caso, senza peraltro con ciò sospendere le operazioni di vendita, salvo diversa indicazione da parte del G.E.

Tempistiche: Il primo esperimento di vendita dovrà essere fissato tra 90 e 120 giorni dal pagamento del fondo spese; i successivi tra i 60 e i 90 giorni dall'esperimento precedente (sempre compatibilmente con il calendario predisposto da Astalegale).

Pluralità di lotti: nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice

Modelli: il delegato è tenuto ad utilizzare i modelli predisposti dall'Ufficio, segnatamente per ciò che concerne la relazione iniziale, periodica e finale, l'avviso di vendita, il decreto di trasferimento, la bozza della delega per la distribuzione.

Obblighi di conservazione: si precisa che, ex art. 591 bis c.p.a., come precisato dalla circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia

Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U, la Cancelleria dovrà consegnare al Delegato tutti gli atti e i documenti del fascicolo, trattenendo solamente originale del pignoramento e dell'ordinanza di vendita e del decreto di delega; dal momento della delega, tutte le attività che dovrebbero compiersi presso la Cancelleria del Tribunale dovranno compiersi presso il Delegato, che è "Pubblico Ufficiale depositario di atti pubblici" e, come tale, dovrà anche rilasciare le copie degli atti agli interessati con applicazione dell'art. 18 DRP 445/2000.

Fondiario: ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 10.09.93 n. 385, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 20 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione), all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario (che dovrà avvenire sempre in favore del delegato), il delegato provvederà – a sua discrezione, e comunque nella misura massima del 70%, se dovuto, a copertura delle spese di esecuzione anche successive – ad emettere ordine immediato di pagamento in favore del creditore fondiario, dando all'uopo ordine alla banca depositaria delle somme di eseguire l'operazione, ai sensi dell'art. 591 bis n. 13) c.p.c., e accantonando il residuo per le spese di procedura ed eventuale riparto.

Comunicazioni: si autorizza fin da ora il custode e il delegato ad effettuare tutte le notificazioni e le comunicazioni via PEC o fax o raccomandata A/R, ex art. 151 c.p.c.

In particolare si invita il delegato a comunicare sempre, oltre che ai creditori e al debitore, anche al Custode gli avvisi di vendita, l'eventuale aggiudicazione, l'emanazione del D.T.

Parimenti si invita il delegato a comunicare, sempre con le modalità dianzi autorizzate, all'esperto l'aggiudicazione definitiva, ai fini dell'art. 161 co. 3 d.a. c.p.c.

Spese della vendita: sono poste a carico dell'aggiudicatario le spese di registrazione e di volturazione e le imposte. Sono a carico della procedura le spese per le cancellazioni (che sarebbero bensì a carico dell'aggiudicatario, che avrebbe però poi diritto al rimborso in antergazione ex art. 2770 co. 2 c.c.).

Il Giudice

Sonia Pantano

**Allegato 2**

**DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA LIBERAZIONE**

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, all'uopo dovendo fin da ora ritenersi autorizzato ad avvalersi del fabbro;

qualora l'immobile sia occupato, dal debitore o da terzi, provveda il custode ad effettuare un primo accesso, entro 30 giorni dall'emanazione dell'ordine di liberazione, previo preavviso da effettuarsi con raccomandata A/R almeno 7 giorni prima, consegnando al debitore o ai terzi che occupino l'immobile copia del presente provvedimento e ammonendoli a rilasciare il bene libero da persone e/o cose, all'uopo loro indicando la data precisa (giorno e ora, non superiore a 120 giorni dall'emanazione del presente provvedimento) nella quale avrà luogo l'accesso finale, per la verifica dell'avvenuta liberazione;

nel caso in cui le comunicazioni non vadano a buon fine o i destinatari si rifiutino di riceverle ovvero non le ritirino, il custode è comunque tenuto ad effettuare gli accessi ed a procedere con la liberazione del compendio immobiliare;

provveda quindi il Custode Giudiziario ad effettuare ulteriori accessi intermedi, a sua discrezione, tenendo presente che non occorre dare previo avviso dei medesimi agli occupanti dell'immobile, 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;

provveda altresì il Custode Giudiziario a consegnare copia semplice del presente provvedimento alla forza pubblica territorialmente competente (VV.UU., Polizia Locale, Polizia dello Stato, Carabinieri), disponendosi fin da ora che la stessa proceda, a sua scelta, prima del termine assegnato dal Custode, o a convocare il debitore o i terzi occupanti presso i propri uffici, o ad effettuare la sollecitazione mediante passaggio *in loco*, e ciò al fine di rendere edotti gli occupanti che, se la liberazione non sarà effettuata nel termine assegnato dal Custode e, comunque, entro 120 giorni dalla pronuncia del presente provvedimento, la liberazione stessa avrà luogo coattivamente con l'ausilio della forza pubblica;

qualora siano presenti situazioni di disagio sociale e/o bisogno, provveda il Custode Giudiziario a comunicare, via PEC o fax o raccomandata RR, copia del presente provvedimento ai Servizi Sociali territorialmente competenti, contestualmente comunicando altresì la data stabilita per il rilascio, affinchè i predetti siano presenti in

loco per le determinazioni di cui all'art. 403 c.c.;

qualora l'immobile sia occupato da terzi, provveda il creditore procedente a notificare agli stessi copia autentica di questo provvedimento entro 15 giorni dalla sua emissione, anche via PEC o fax o raccomandata A/R, ex art. 151 c.p.c.;

il Custode, nella sua qualità di pubblico ufficiale, rediga apposito verbale sintetico dando atto del giorno, dell'ora, delle persone rinvenute in loco, dello stato dei luoghi, delle dichiarazioni ricevute;

il Custode 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, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino beni mobili che non debbono essere consegnati al Custode Giudiziario o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, provveda il Custode a una loro ricognizione eseguendo inventario con qualsivoglia mezzo (anche mediante ripresa fotografica o 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.; si autorizza fin da ora, ex art. 151 c.p.c., la notifica a mezzo PEC o fax o raccomandata A/R. 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 questi – al minor costo possibile per la procedura, considerando le condizioni di mercato – allo smaltimento o alla distruzione di beni o documenti, previa verifica che enti di beneficienza non siano disponibili a riceverli in

donazione, ex art. 20 d.m. 109/1997. Se, invece, i beni mobili rivestono – ad avviso del Custode – un apprezzabile valore economico, provveda il Custode 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 (in caso di mancata vendita entro 3 mesi, si proceda a donazione, smaltimento o distruzione).

Qualora alla data assegnata e comunque entro 120 giorni dalla presente udienza il debitore o i terzi occupanti non avessero provveduto alla liberazione spontanea, il Custode provvederà a segnalarlo al G.E., indicando gli ausiliari necessari per procedere alla liberazione forzosa (fabbro, medico legale, forza pubblica, accalappiacani, ecc.), con l'ausilio della forza pubblica, ordinando fin da ora alla Forza Pubblica territorialmente competente (VV.UU., Polizia Locale, Carabinieri, Polizia di Stato) di eseguire, con ogni mezzo, il presente provvedimento, prestando assistenza al custode giudiziario, autorizzandola espressamente fin da ora ad aprire porte, ripostigli e recipienti, vincere la resistenza opposta dal debitore o da terzi e ad allontanare quanti disturbino o impediscano l'attuazione del presente provvedimento.

A tal fine il Custode concorderà con la forza pubblica territorialmente competente la data in cui si procederà alla liberazione forzosa (da effettuarsi comunque non oltre il termine di giorni 60 dalla data prevista per la liberazione spontanea), avvertendo fin da ora che, 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 giorni.

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.

Su richiesta del Custode Giudiziario, gli agenti della forza pubblica dovranno altresì prestare la loro assistenza alle ulteriori operazioni di liberazione (a titolo esemplificativo: sostituzione delle serrature, perlustrazione dei luoghi, inventario dei beni mobili rinvenuti, verbalizzazione, ecc.) sino alla loro conclusione.

Non spetta alla forza pubblica intervenuta alcuna valutazione sull'opportunità della liberazione, sui suoi presupposti e/o sulle modalità con cui la stessa viene realizzata, né compete alla stessa alcun sindacato sulle conseguenze dell'attuazione dell'ordine di liberazione (in caso di presenza di minori o situazioni di disagio sociale o bisogno la presa

in carico spetta ai Servizi Sociali territorialmente competenti ex art. 403 c.c.).

Nella denegata ipotesi in cui la forza pubblica richiesta dell'intervento non dovesse fornire tempestiva risposta e collaborazione all'ausiliario del Giudice dell'Esecuzione, il Custode Giudiziario provvederà a farne relazione allo stesso Giudice, il quale potrà impartire direttamente ordini agli organismi suindicati, fermo restando che l'eventuale rifiuto di prestare l'assistenza richiesta dal Giudice o dai suoi ausiliari potrebbe integrare le fattispecie delittuose previste dagli artt. 328 e 329 cod. pen. (la cui immediata denuncia al Pubblico Ministero è obbligatoria, trattandosi di reati procedibili d'ufficio).

Il Giudice

Sonia Pantano