



Martedì 14/11/2017

## **Esecuzioni Immobiliari: Ordine di liberazione**

A cura di: Studio Custodi

Estratto dalle linee guida approvate dal Consiglio Superiore della Magistratura.

Con l'intento di dare evidenza e agevolare la diffusione delle importanti linee guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari proposte dalla VII commissione ed approvate all'unanimità dal plenum del Consiglio Superiore della Magistratura nella seduta del 11 ottobre 2017, [www.AteneoWeb.com](http://www.AteneoWeb.com) pubblica e rende gratuitamente disponibile in formato rielaborabile l' "Ordine di liberazione" (Allegato 5 alle linee guida).

Come indicato dal CSM, "È obbligatoria ed indefettibile l'emissione dell'ordine di liberazione, ex art. 560 c.p.c. al momento dell'aggiudicazione (v. Cass. n. 6836/2015)

La pratica del processo esecutivo, peraltro, dimostra che può sicuramente sortire effetti benefici l'anticipazione (dell'emissione e anche dell'attuazione) dell'ordine di liberazione, posto che un bene libero è certamente più appetibile sul mercato.

È dunque buona prassi che il giudice dell'esecuzione emetta detto ordine di liberazione contestualmente all'ordinanza di delega.

La declinazione oramai self-executing di tale provvedimento - attraverso l'opera del custode giudiziario supportato eventualmente dalla forza pubblica (art. 68 c.p.c. e art. 14 Ordinamento Giudiziario) - esclude che dalla procedura immobiliare germini un'autonoma esecuzione per rilascio secondo le forme ordinarie e ne garantisce pertanto una pronta attuazione.

Merita anche osservare che il provvedimento di antieconomicità, ex art. 164-bis disp. att. c.p.c.(1), non potrebbe ritenersi correttamente emesso senza aver prima tentato di alienare il bene in assenza di occupanti ancorché sine titolo."

L'iniziativa della VII commissione del CSM è infatti volta a promuovere e diffondere le buone prassi organizzative nel campo delle esecuzioni immobiliari, al fine di velocizzare i procedimenti giudiziari ed assicurare la tutela sia dei creditori che dei debitori, incrementare l'efficienza degli uffici giudiziari e quindi l'efficacia della risposta alla domanda di giustizia.

Il prezioso intervento del CSM permette di rendere omogeneo il comportamento dei Giudici sul territorio nazionale e fornisce direttive chiare a chi quotidianamente si trova ad operare per l'attuazione della giustizia. In particolare, vengono impartite istruzioni chiare ai Custodi e ai responsabili della Forza Pubblica sulla necessità di ben operare per liberare tempestivamente l'immobile messo in vendita.

Vengono di seguito trascritte le note riportate all'allegato fac simile di ordine di liberazione ed in particolare l'invito rivolto ai Giudici dell'Esecuzione ad emettere l'ordine di liberazione dell'immobile contestualmente al provvedimento che ne dispone la vendita.

"Il vigente sistema normativo prevede l'emissione obbligatoria dell'ordinanza di aggiudicazione una volta avvenuta l'aggiudicazione del bene; tuttavia, nel caso in cui se ne verifichi in precedenza la necessità ovvero l'opportunità, il giudice dell'esecuzione può ordinare la liberazione dell'immobile. Le migliori prassi adottate dagli uffici giudiziari prevedono l'emissione dell'ordine di liberazione al momento in cui è disposta la vendita del bene per consentirne una più agevole e fruttuosa alienazione coattiva con la possibilità, per gli interessati, di visitare l'immobile subastato libero da persone e cose e, successivamente al trasferimento della proprietà, con l'immediata immissione in possesso dell'aggiudicatario. In questo modo le caratteristiche della alienazione in sede esecutiva si avvicinano a quelle della vendita tra privati e rendono realmente "competitiva" la vendita forzata. Il modello si riferisce, pertanto, all'ipotesi di liberazione al momento della emissione dell'ordinanza di delega. La piena funzionalità del procedimento di liberazione presuppone una fruttuosa interlocuzione del giudice con i suoi ausiliari e con i responsabili locali della



Forza Pubblica."

I principi enunciati dal CSM per la messa in opera delle buone pratiche nel settore delle esecuzioni immobiliari trovano nell'ordine di liberazione una chiara ed espressa applicazione, a beneficio della procedura esecutiva, nell'attività dei soggetti che sono incaricati di dare esecuzione all'Ordine del Giudice: il Custode e la Forza Pubblica.

Il documento predisposto dal CSM contiene infatti precise istruzioni impartite a tali soggetti, a completamento dell'Ordine di liberazione, ed in particolare:

- le "Disposizioni al Custode nella sua qualità di Pubblico Ufficiale incaricato dell'attuazione del presente ordine di liberazione"
- le "Disposizioni alla Forza Pubblica per l'attuazione del presente ordine di liberazione"

I nuovi Ordini di liberazione prevedono tempi molto ristretti per la liberazione dell'immobile:

- se l'immobile è già libero da persone il Custode ne prende immediatamente il possesso, mediante sostituzione della serratura di accesso;

- se l'immobile è occupato, il Custode assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 15 e non superiore a 60 giorni dall'emissione dell'ordine. Passato tale termine, se non rinviene alcuno nell'immobile non liberato, oppure l'occupante si rifiuta di liberarlo o non ha adempiuto nel termine già concessogli, il Custode si recherà immediatamente dalla forza pubblica e concorderà giorno ed ora dell'accesso sul luogo per la liberazione, da eseguirsi nel termine massimo di 60 giorni dalla richiesta. Nel caso di eventuale momentaneo e motivato rifiuto di concessione dell'ausilio il Custode redigerà verbale e si renderà disponibile ad accedere in ciascuno dei 60 giorni successivi alla richiesta, facendo presente le conseguenze penali dell'inadempimento all'ordine del giudice. Notizierà quindi 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. Richiederà quindi tempestivamente al giudice dell'esecuzione, secondo le circostanze, la nomina del medico, del fabbro o di altro ausiliario che lo assista, procurandone la presenza sul luogo. Per i beni mobili ed i documenti, seguirà le dettagliate disposizioni dettate dall'art. 560 c.p.c., avendo comunque cura di effettuarne un sommario inventario, anche a mezzo di ripresa fotografica o audiovisiva. Il custode richiederà istruzioni particolari al giudice dell'esecuzione nelle ipotesi ritenute motivatamente straordinarie.

L'intervento del CSM serve a portare attenzione sulla necessità che l'opera del Custode sia adeguatamente supportata dalla Forza Pubblica.

La riforma recente della procedura esecutiva ed il passaggio al Custode dei compiti relativi alla liberazione che un tempo erano appannaggio degli Ufficiali Giudiziari hanno aumentato le responsabilità ed i rischi professionali dei Custodi Giudiziari e messo spesso in luce le problematiche operative della Forza Pubblica, che non sempre presta pronta collaborazione ai Custodi per l'attuazione dell'Ordine del Giudice dell'Esecuzione.

L'Ordine di liberazione firmato dal Giudice contiene infatti precise disposizioni alla Forza Pubblica per l'attuazione dell'ordine di liberazione e si ritiene che il richiamo e la formalizzazione dei compiti nel documento che il Custode Giudiziario deve comunicare alla Forza Pubblica potrà essere utile per la



collaborazione necessaria alla liberazione dell'immobile.

Per scaricare l' "Ordine di liberazione" clicca qui.

Note:

(1) Art. 164-bis disposizioni attuazione c.p.c. (Infruttuosità dell'espropriazione forzata). "Quando risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo, è disposta la chiusura anticipata del processo esecutivo."

Ti segnaliamo il nostro Software Gestionale Esecuzioni Immobiliari on-line, IN PROMOZIONE fino al 30 novembre, utile per la gestione organizzata ed automatizzata on line degli incarichi affidati dai Giudici delle Esecuzioni del Tribunale ai professionisti ausiliari della procedura.

Fonte: <http://www.studiomeli.it>