

r.g. 66/2020



TRIBUNALE DI FORLÌ
ORDINE DI LIBERAZIONE DI IMMOBILE PIGNORATO
AI SENSI DELL'ART. 560 C.P.C.

Il Giudice dell'esecuzione

esaminati gli atti della procedura esecutiva n° 66/2020 R.G.Es.Imm.;

letta la relazione del custode giudiziario I.V.G. Forlì s.r.l. depositata in data 27/11/2025, dalla quale risulta che l'immobile pignorato di seguito specificato non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare ed atteso che, a norma dell'art. 560 co. 7° c.p.c., deve esserne ordinata la liberazione anticipata;

considerato infatti che l'art. 560 c.p.c. tutela la situazione abitativa del debitore e del suo nucleo familiare a condizione che l'immobile pignorato sia effettivamente da questi destinato a stabile abitazione a far data – quanto meno – dalla notifica del pignoramento;

ritenuto che la sussistenza di tali condizioni debba essere documentalmente desunta *in primis* dalle risultanze delle certificazioni anagrafiche in atti;

considerato peraltro che la liberazione dell'immobile assicura una più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura (cfr. Cass. Civ. sez. III, 3 aprile 2015 n° 6836, e Cass. Civ. 3 novembre 2011 n° 22747), rende più probabile la vendita al giusto prezzo di mercato garantendo per i potenziali acquirenti certezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e quindi incentiva la loro partecipazione alla gara;

valutato che tale realizzo permette anche la migliore soddisfazione dell'interesse del debitore a non veder svilito il valore del bene oggetto della propria garanzia patrimoniale;

considerato che l'ordine di liberazione è funzionale a garantire il buon esito del processo esecutivo; che si tratta di un provvedimento esecutivo e ordinatorio che deve essere attuato dal G.E.

nell'esercizio dei poteri di direzione dell'espropriazione di cui all'art. 484 c.p.c., senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e segg. c.p.c.;

che, a norma dell'art. 68 c.p.c., quando ne sorga la necessità il Giudice si può fare assistere da ausiliari deputati al compimento di atti che non è in grado di compiere da sé solo, richiedendo l'assistenza della forza pubblica e prescrivendo *"tutto ciò che è necessario per il sicuro e ordinato compimento degli atti ai quali procede"* (art. 14 r.d. 30 gennaio 1941 n° 12);



Ist. n. 8 dep. 27/11/2025

considerata la necessità di nominare ausiliario per l'attuazione del presente ordine di liberazione il custode giudiziario;

visto l'art. 560 c.p.c.,

ordina

al debitore esecutato soc. [REDACTED], all'occupante senza titolo soc.

[REDACTED], nonché a qualunque altro terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, l'immobile sito in [REDACTED] e distinto al

[REDACTED]
di consegnare tale bene, libero da persone e cose, al custode giudiziario I.V.G. Forlì s.r.l. ;

visti gli artt. 68 c.p.c. e 14 r.d. 30 gennaio 1941 n° 12,

nomina

quale ausiliario per l'attuazione del presente ordine di liberazione il predetto custode giudiziario;

dispone

che il custode provveda a notificare nelle forme di rito – pertanto anche presso la Cancelleria ai sensi del comma 2° dell'art. 492 c.p.c., laddove ne ricorrano i presupposti di legge – al debitore ed ai terzi occupanti il presente provvedimento unitamente ad un avviso contenente l'invito a rilasciare l'immobile, libero da persone e cose, entro 120 giorni dalla notifica, secondo le disposizioni sotto riportate; con il medesimo avviso il custode fisserà la data del primo accesso (in data successiva al presumibile perfezionamento della notifica dell'avviso e, comunque, entro giorni 45), al fine della verifica della liberazione del bene;

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 dei precedenti accessi) 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

entro il termine sopra indicato: 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, provveda il custode giudiziario a notificare agli stessi copia autentica del presente 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 nell'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 sopra indicato: 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;

dispone

altresì che:

- il custode segnali al 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 un fabbro e/o di un medico legale, ponendo le relative spese a carico della procedura;
- qualora, all'atto della liberazione, all'interno dell'immobile si trovino beni mobili che non debbono essere consegnati al custode giudiziario ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, provveda il custode giudiziario ad una ricognizione degli stessi eseguendo l'inventario con qualsivoglia mezzo (se del caso anche mediante ripresa audiovisiva) nonché ad intimare alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i predetti beni o documenti risultino appartenere – in termini di "*provata o evidente titolarità*" ai sensi del previgente art. 560 co. 6° c.p.c. – di asportarli, assegnando all'uopo un termine non inferiore a 30 giorni, salvo il caso di comprovata 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 esposto al pericolo di intemperie ovvero di agevole accesso da parte di ignoti); 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^{II} c.p.c.* o, in



- difetto, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari oppure b) al terzo nelle forme ordinarie ex artt. 137 e segg. 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, provveda quest'ultimo ad incaricare l'Istituto Vendite Giudiziarie affinché 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; qualora invece i beni mobili rivestano – ad avviso dell'Istituto Vendite Giudiziarie – un significativo valore economico, provvederà ai sensi degli artt. 2756^{III} e 2797 c.c. alla loro vendita nell'interesse dei creditori della procedura esecutiva con le modalità ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della procedura medesima, provvedendo infine al rendiconto delle somme incassate, detraendo le spese sostenute (in caso di infruttuoso esito di tre tentativi di vendita, si proceda a smaltimento o distruzione);
- quando la situazione lo richieda, il custode comunicherà per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'esecuzione descrivendo le condizioni economico-familiari degli occupanti ed ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni; comunicherà 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.;

ordina

alla Forza Pubblica competente per territorio e cioè:

- al Dirigente del competente Commissariato della Polizia di Stato
- al Comandante della Stazione dei Carabinieri competente per territorio
- al Comandante della Polizia Municipale competente per territorio

di prestare assistenza ed ausilio al custode giudiziario I.V.G. Forlì s.r.l. su richiesta di quest'ultimo per le attività di liberazione dell'immobile pignorato, senza indugio e in data da concordare compatibilmente con le esigenze di servizio e con il termine finale assegnato (salva richiesta motivata di proroga), motivando per iscritto ogni ragione ostativa alla chiesta collaborazione; il responsabile della Forza Pubblica richiesto potrà nelle more convocare l'inadempiente presso i propri uffici intimandogli a propria volta l'osservanza dell'ordine di giustizia impartito, ai sensi dell'art. 650 c.p.;

dispone



- che gli agenti della Forza Pubblica presenti alla data e all'ora fissate, su richiesta del custode giudiziario, provvedano a vincere le eventuali resistenze degli occupanti e, avvalendosi delle proprie prerogative e se necessario della forza, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile oggetto della presente procedura;
- che, su richiesta del custode giudiziario, gli agenti della Forza Pubblica prestino altresì 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.

Il custode riferirà al Giudice ogni concreta e rilevante criticità che impedisca la materiale esecuzione dell'ordine di liberazione.

Il presente provvedimento è provvisoriamente esecutivo.

La Cancelleria provveda agli adempimenti di competenza.

Si comunichi alle parti ed agli ausiliari.

Forlì, 27/01/2026

Il G.E.

Dott. Fabio Santoro

