



TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE N. 182/2019 E.I.

Il Giudice dell'esecuzione dott. Francesco Tonon,

all'udienza del 11/11/2020;

letti gli atti del processo esecutivo n. 182/2019 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 dm 26.2.2015, n. 32, e alle condizioni riportate nella presente ordinanza.

DELEGA

al Notaio Dott. Guido Bevilacqua il compimento delle operazioni di vendita dell'immobile nonché di tutte le ulteriori operazioni previste dall'art. 591bis 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 - 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,

DISPONE

- 1) Il Notaio 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 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) 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;
- 3) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, o presso la sede operativa dell'Associazione Notarile delle Espropriazioni di Pordenone, fatto salvo quanto si dirà a proposito della presentazione delle offerte di acquisto e della eventuale gara tra gli offerenti;
- 4) 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.;
- 5) 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);
- 6) A cura del professionista custode-delegato, un estratto dell'avviso di vendita sarà redatto e pubblicato, per una sola volta, a cura 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 pubblicate 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), e a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sul sito www.astegiudiziarie.it. Il Notaio Delegato può avvalersi, quale ausiliario, della società Edicom Finance srl, già autorizzata 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 gg e non superiore ai 90 gg liberi. Sempre con spese a carico della procedura, inoltre, 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;

- 7) le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto 26/2/15 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e alle Disposizioni Generali stabilite dal Tribunale e allegate all'avviso di vendita;
- 8) il Notaio procederà all'apertura delle buste, alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;
- 9) le offerte di acquisto o le domande di partecipazione dovranno essere depositate telematicamente entro le ore 12 del giorno feriale dal lunedì al venerdì precedente la vendita: l'esecuzione del bonifico relativo alla cauzione in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna). Si precisa, inoltre, che un medesimo "presentatore" può far prevenire 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";
- 10) le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona saranno aperte ed esaminate unitamente esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso il proprio studio. Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche. Il professionista delegato 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, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale dovrà essere sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma c.p.c. ;
- 11) a) 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. Se il prezzo offerto è 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; b) qualora sia 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;

- 12) le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 500,00 per immobili stimati fino a € 30.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 30.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati oltre € 100.000,00;
- 13) per gli esperimenti di vendita successivi al primo, il prezzo sarà ogni volta ridotto del 25% rispetto al prezzo precedente, salvo diversa specifica indicazione del g.e.; solo in caso di richiesta di tutti i creditori presenti, il Notaio potrà effettuare una riduzione inferiore, comunque non inferiore al 10% e per una sola volta nel corso della procedura. 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 € 20.000,00, 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.;
- 14) non sono concesse rateazioni per il versamento del prezzo;
- 15) 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 Notaio delegato calolerà indicativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista delegato e custode - se non già liquidati - e di 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 all'80% dell'intero prezzo di aggiudicazione;

- 16) 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;
- 17) il Notaio provvederà ad 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, nonché – a spese dell'acquirente e salvo che questi, senza necessità di rivolgersi al g.e., lo esoneri da tale adempimento - ad 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 Professionista Delegato dovrà avvertire il custode nominato del deposito della bozza del decreto di trasferimento, onde consentire allo stesso di poter chiudere l'eventuale conto corrente aperto e intestato alla procedura per le esigenze della custodia, e riversare il saldo sul conto corrente della procedura aperto dal professionista delegato, e ciò ai fini della predisposizione del progetto di distribuzione.
- 18) il professionista delegato provvederà a formare il progetto di distribuzione, e a svolgere gli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 596 e ss. c.p.c. a ordinare alla banca la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari: la restituzione dovrà avere luogo mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate;
- 19) in vista della formazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato inviterà i creditori a trasmettergli il titolo giustificativo del credito (ove non ancora allegato al fascicolo processuale) e la nota di precisazione del credito (a questo proposito si specifica che la nota di precisazione del credito dovrà essere trasmessa esclusivamente al delegato e che note di precisazione del credito depositate in cancelleria non saranno prese in alcuna considerazione), contenente:
 - l'analitica esposizione di quanto a essi dovuto per capitale, interessi e spese;
 - la distinzione della parte di credito da collocare in via privilegiata (nei limiti di cui all'art. 2855 c. c., in caso di crediti assistiti da ipoteca) dalla parte di credito da collocare in via chirografaria

- le spese vive di esecuzione ed il compenso professionale eventualmente richiesto.

- 1) Ove il creditore cui sia stata richiesta la nota di precisazione del credito abbia omesso di provvedere, il professionista delegato invierà formale diffida, avvertendolo che decorsi dieci giorni dal ricevimento della medesima il credito sarà determinato sulla scorta del solo atto di precetto o di intervento. Il professionista delegato provvederà a comunicare il progetto di distribuzione a tutte le parti a mezzo Pec, anche al debitore non costituito, presso la cancelleria ai sensi dell'art. 492 c.p.c. e così, in difetto di osservazioni nel termine di dieci giorni dalla ricezione, a darlo per approvato. Nel caso di osservazioni, che non si traducano nella segnalazione di meri errori materiali o di calcolo emendabili dallo stesso delegato, il fascicolo verrà prontamente rimesso dal delegato al G.E. per la fissazione di apposita udienza.

In seguito all'approvazione del piano di riparto, il delegato provvederà al versamento delle singole quote in favore dei creditori risultati totalmente o parzialmente capienti, provvedendo a depositare in cancelleria la documentazione comprovante l'avvenuto versamento e copia del libretto di deposito, nel frattempo estinto, entro 10 giorni dall'avvenuto versamento. Solo a seguito di tale deposito il G.E. provvederà ad archiviare la procedura esecutiva;

- 2) il piano di riparto parziale, in presenza di più lotti, dovrà essere depositato in cancelleria non più tardi di trenta giorni dal versamento del prezzo. Il delegato potrà comunque chiedere al Giudice di non procedere a riparti parziali per esigenze di economia processuale, laddove la somma ripartibile sia di non apprezzabile entità, tenuto conto anche delle ragioni creditorie (nella valutazione delle quali rileverà non solo l'importo del credito ma anche la sua causa, in guisa che, ad esempio, un credito di natura alimentare andrà valutato in modo diverso rispetto ad un credito di altra natura). I riparti parziali andranno eseguiti non già distribuendo le somme proporzionalmente, bensì rispettando l'ordine delle cause legittime di prelazione. In occasione dei riparti parziali il professionista delegato dovrà:

- chiedere una nota riepilogativa di credito aggiornata, al fine di conoscere l'esatto importo richiesto.
- tenere ben in evidenza i mandati eseguiti, al fine di evitare duplicazioni di pagamenti.
- tenere traccia dei mandati incassati e di quelli ancora giacenti, ed espungere dall'attivo disponibile le somme che siano già state oggetto di precedenti mandati, poiché non è raro che alcuni creditori non incassino le somme loro assegnate.

Al fine di evitare che il 10% accantonato si riveli insufficiente al pagamento delle spese di procedura, avrà cura di quantificare (anche approssimativamente) alla data del riparto tutti i costi della procedura maturati ma non ancora sostenuti, vale a dire il compenso del custode, del delegato e dello stimatore, oltre alle spese vive da costoro eventualmente sostenute e non rimborsate. Quantificare (anche

approssimativamente) i costi futuri non ancora maturati (adempimenti pubblicitari, ulteriori compensi al custode ed al delegato per le attività che sono ancora da svolgersi, spese di liberazione dell'immobile, spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati). 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

CONFERMA

L'avvocato Chiara Coden quale 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

visto quanto disposto dal D.M. 15/10/15 n. 227, in Euro 2.000,00 la somma che il creditore procedente anticiperà al Professionista Delegato nel termine di giorni 20 dalla conoscenza del presente provvedimento, mediante versamento dell'importo complessivo di € 2.000,00 sul c/c che verrà indicato dal professionista stesso.

Il professionista delegato, trascorsi invano 30 giorni dal termine indicato nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita per il deposito del fondo spese, informerà il giudice dell'inadempimento al fine dell'eventuale dichiarazione d'improcedibilità dell'esecuzione.

In ogni caso il termine di 4 mesi per la predisposizione del primo avviso di vendita di cui al punto 1) decorrerà solo dal momento dell'avvenuto versamento dei 2.000,00 euro di fondo spese.

Il professionista delegato è autorizzato a prelevare i compensi e le spese che gli competono direttamente dal conto corrente della procedura (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 non costituiti.

*** ** ***

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 abitare 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, 11/11/2020.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE