



**TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

**ISTRUZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI CUI ALL'ART. 586  
C.P.C. DA PARTE DEL CUSTODE**

Il Giudice dell'esecuzione,

rilevato che:

- l'unità immobiliare sotto indicata è oggetto, a seguito di pignoramento, di procedura espropriativa immobiliare e ne è stata disposta la vendita;
- a norma dell'art. 560 sesto comma c.p.c. il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586 secondo comma c.p.c. e risulta opportuno dettare fin d'ora istruzioni per l'attuazione dell'ingiunzione di rilascio che sarà contenuta nel decreto di trasferimento per il caso in cui l'aggiudicatario o l'assegnatario formuli la predetta istanza.

L'ingiunzione sarà attuata dal custode, il quale nell'esercizio delle sue funzioni è a tutti gli effetti un pubblico ufficiale, **entro e non oltre 120 giorni dopo l'emissione del decreto di trasferimento** e secondo le disposizioni che seguono, che andranno di volta in volta modulate in funzione della concreta situazione occupativa dell'immobile:

1. Il custode entro 10 giorni dalla comunicazione dell'emissione del DT **si recherà presso l'abitazione** del debitore, gli consegnerà copia del presente provvedimento, dando atto dell'emissione del DT e della formulazione dell'istanza dell'aggiudicatario, gli intimerà il rilascio dell'immobile e lo avviserà che provvederà alla liberazione **decorsi 60 giorni** dall'accesso e che, trascorso tale termine, l'immobile potrà in ogni momento essere oggetto di liberazione coattiva da parte del custode, anche avvalendosi della forza pubblica.

Il custode darà atto a verbale delle operazioni compiute e degli avvisi dati.

Qualora nel giorno previsto per l'accesso **non sia possibile accedere** all'immobile, il custode provvederà a lasciare comunicazione del presente provvedimento e dell'attestazione di cui al punto precedente mediante avviso in busta chiusa affisso alla porta d'ingresso e altra copia introdotta sotto la porta dell'immobile, evidenziando al debitore che, là dove non dovesse essere tempestivamente contattato, provvederà a notificargli (anche ex art. 53/1994, nel caso in cui il custode sia avvocato) copia del presente provvedimento e del verbale di accesso, dandogli altresì comunicazione che **i 60 giorni decorreranno comunque dalla data del primo accesso.**

Nel caso in cui il custode non sia anche delegato alla vendita, egli chiederà a quest'ultimo di provvedere all'estrazione di copia del presente provvedimento dal fascicolo telematico e all'attestazione di conformità ex art. 16 bis comma 9 bis D.Lgs. 179/2012.

La presenza di terzi nell'immobile che non esibiscano alcun titolo opponibile alla procedura, ancorché gli stessi accampino diritti di godimento sull'immobile, non costituirà valida ragione per interrompere le operazioni di liberazione.

In ogni caso l'impossibilità di avere prova del perfezionamento delle notificazioni di cui sopra non costituirà impedimento alla prosecuzione delle operazioni di liberazione.

Nel corso dell'accesso il custode intimerà agli occupanti l'asporto nello stesso termine dei **beni mobili che non debbano essere consegnati**, avvertendoli che, in caso contrario, gli stessi saranno considerati abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione.

Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente.

Dell'intimazione è dato atto nel verbale.

Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode (anche ex art. 53/1994, nel caso in cui il custode sia avvocato).

Il custode provvederà a richiedere certificati anagrafici aggiornati dei debitori.

Nel corso dell'accesso il custode provvederà a verificare la situazione occupativa, facilitare se possibile il rilascio spontaneo dell'immobile e individuare le misure necessarie a conseguire il rilascio entro il termine ultimo sopra indicato, anche verificando quali ausiliari si rendano necessari nell'eventuale caso di rilascio coattivo (a titolo esemplificativo, forza pubblica, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, ENPA, ecc.).

Il custode è in ogni caso fin d'ora autorizzato ad avvalersi per la liberazione dell'immobile dell'ausilio delle forze dell'ordine, di un fabbro e/o di un medico legale e/o dell'ENPA, ponendo le relative spese a carico della procedura, mentre dovrà segnalare al GE la necessità di eventuali ulteriori ausiliari al fine di ottenere l'autorizzazione ad avvalersi degli stessi qualora il loro impiego comporti una spesa per la procedura. Si evidenzia fin d'ora che non potranno porsi a carico della procedura spese di sostituzione della serratura di importo superiore a 300 euro salvo documentate particolarità della serratura o dell'ubicazione dell'immobile e che non saranno liquidate uscite a vuoto del fabbro anteriori alla liberazione.

Qualora ne ravvisi l'opportunità, il custode provvederà ad effettuare ulteriori accessi, sempre allo scopo di favorire il rilascio spontaneo dell'immobile.

2. Quando la situazione lo richieda e non vi abbia già provveduto, il custode immediatamente dopo il primo accesso darà comunicazione dell'ingiunzione di rilascio per iscritto ai competenti **Servizi Sociali**, descrivendo le condizioni economico-familiari degli occupanti e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti di competenza, evidenziando in particolare eventuali situazioni di emergenza sociale o sanitaria legate alla presenza di minori, di invalidi e/o di persone con malattie o deficit funzionali o cognitivi ecc.; inoltre provvederà a comunicare per iscritto agli stessi Servizi Sociali la data fissata per la definitiva liberazione dell'immobile, invitandoli ad essere presenti, anche per adottare le misure ritenute necessarie e/o opportune anche ai sensi dell'art. 403 c.c.

3. Il custode provvederà a comunicare alla **forza pubblica** competente per territorio (che presterà ogni collaborazione nell'esecuzione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 560 sesto comma c.p.c.) il termine finale entro il quale il cespite dovrà essere liberato e a concordare con la stessa la data e l'orario stabiliti per l'acquisizione del possesso dell'immobile entro il menzionato termine - nelle more del quale la stessa forza pubblica potrà, se ne ravvisi l'opportunità, convocare

l'inadempiente presso i propri uffici intimandogli a propria volta l'osservanza dell'ordine di giustizia impartito -.

4. Il custode provvederà, se possibile, ad avvisare gli occupanti l'immobile, nelle forme ritenute più efficaci, della data fissata con le forze dell'ordine per la liberazione e a procurare per quella data la presenza di un fabbro e degli altri ausiliari necessari ai fini della liberazione.

Avvertirà altresì gli occupanti dell'immobile che se per qualunque ragione si rendesse successivamente necessario un ulteriore accesso, della data di questo non verrà dato alcun avviso.

5. Qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino **beni mobili che non debbono essere consegnati**, il custode all'atto della liberazione definitiva dell'immobile, qualora non vi abbia già provveduto nel corso di un precedente accesso, provvederà come indicato al punto 1 assegnando un termine di 30 giorni salvo il caso di urgenza (il termine di cui sopra sarà fissato *ad horas* nel caso in cui i beni mobili rinvenuti siano costituiti da oggetti preziosi o da beni deperibili o da animali di qualunque specie o da materiali inerti pericolosi per la salute).

Il custode provvederà a una ricognizione dei predetti beni, eseguendo inventario con le modalità ritenute più opportune (anche mediante ripresa audiovisiva).

Una volta decorso il termine assegnato senza che il soggetto intimato abbia provveduto all'asporto nei tempi e con le modalità concordate col custode, questi procede - previa autorizzazione del GE, al minor costo possibile per la procedura e previa acquisizione di 3 preventivi da comparare - allo smaltimento o alla distruzione, sempre che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione.

Se, invece, i beni mobili rivestono - ad avviso del custode - un apprezzabile valore economico, il custode provvederà previa autorizzazione del GE 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, si procederà a smaltimento o distruzione).

Il presente provvedimento avrà efficacia unicamente all'emissione del decreto di trasferimento e previa acquisizione dell'istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 560 sesto comma ultimo periodo c.p.c.

Milano, 15/07/2021

Il G.E.

Caterina Trentini